



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

## LEI COMPLEMENTAR Nº17, DE 24 DE OUTUBRO 2014

### ***DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DOS FERROS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DOS FERROS: Faço saber que a Câmara Municipal de São Pedro dos Ferros aprovou e eu sanciono a seguinte lei complementar:

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Município em consonância com as leis federal, estadual e municipal, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Parágrafo único. Constituem diretrizes para as normas de parcelamento do solo e para aprovação dos projetos, além daquelas previstas na legislação municipal.

- I - restrição ao parcelamento nas áreas remanescentes de bosque/ mata ciliar;
- II - destinação de lotes para habitação de interesse social, sempre que possível;
- III - adequação do percentual de áreas verdes em função da necessidade, observando maior exigência em caso de áreas ambientalmente frágeis e de remanescentes de bosque/ mata ciliar;
- IV - restrição ao parcelamento em áreas não integradas à malha urbana;
- V - adequação do percentual de áreas para equipamentos comunitários ou urbanos à sua precariedade nas áreas adjacentes;
- VI - restrição de parcelamento em áreas de risco por procedimento técnico ou pela Defesa Civil.
- VII - protocolar na Secretaria de Obras e Urbanismo o processo com os documentos necessários à análise para aprovação dos projetos.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

- I - loteamento;
- II - desmembramento;
- III - desdobramento.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbana e de Transição Urbana definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental ou nas demais áreas urbanas do Município, inseridos em perímetro urbano.

§ 1º - Fica vedado o parcelamento do solo urbano nas seguintes situações:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em áreas marginais a lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;
- III - nas áreas de fragilidade ambiental, especialmente as várzeas;
- IV - em faixa marginal de cursos d'água até a distância de 15 (quinze metros) da linha d'água em seu maior nível histórico.



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

- V - em terrenos localizados abaixo da cota de inundação máxima;
- VI - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do setor municipal competente;
- VII - em terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias à edificação;
- VIII - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;
- IX - em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;
- X - em unidades de conservação ambiental de uso indireto e áreas de preservação permanente, definidas por legislação federal, estadual ou municipal;
- XI - nos setores especiais e de proteção ambiental previstos na Lei.
- XII - em terrenos definidos tecnicamente como de área de risco de inundação ou de deslocamento de massa.

§ 2º - O Município não aprovará parcelamento de glebas cuja implantação exija a execução de obras de infra-estrutura urbana nas áreas adjacentes, salvo se:

- I - tais obras forem executadas pelo interessado, às suas próprias custas, assegurando inclusive a pavimentação da via de acesso;
- II - a gleba se localizar em área definida como prioritária para ocupação nas diretrizes da legislação municipal.

Art. 4º - Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos com frente para via pública reconhecida pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput deste artigo, não serão consideradas as cicloviárias, as vias de pedestres e as vias que não estiverem conectadas com a malha viária existente.

Art. 5º - O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta Lei Complementar, à legislação aplicável, especialmente aos seguintes instrumentos legais municipais:

- I - Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Plano Municipal de Saneamento Básico;
- III - Código de Obras e Instalações.

## CAPÍTULO II

### DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei Complementar ficam estabelecidas as definições a seguir:

- I - alinhamento - linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;
- II - área verde - área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;
- III - condomínio urbanístico - condomínio constituído a partir de frações ideais de terreno, composto por mais de duas unidades domiciliares, instaladas em edificações distintas, quer sejam horizontais ou verticais;





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

IV - desdobramento – subdivisão de lote urbano em 2 (dois) a 4 (quatro) lotes destinados à edificação;

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

VI - edificação horizontal – edificação com altura da edificação inferior a 8m (oito metros), em geral equivalente a até 2 (dois) pavimentos, atendendo o disposto no Código de Obras,

VII - edificação vertical – edificação com altura da edificação igual ou superior a 8m (oito metros), em geral equivalente a 3 (três) ou mais pavimentos, atendendo o disposto no Código de Obras;

VIII - embargo – ato administrativo que determina a paralisação da obra;

IX - equipamento comunitário – equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de outras atividades da administração pública, tais como:

- a) educação;
- b) saúde;
- c) cultura;
- d) administração;
- e) lazer;
- f) segurança.

X - equipamento urbano – equipamento público cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infraestrutura urbana, tais como:

- a) abastecimento d'água;
- b) esgotamento sanitário;
- c) distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- d) escoamento de águas pluviais;
- e) rede de telecomunicações;
- f) gás canalizado;
- g) vias de circulação.

XI - gleba – porção do solo que não foi objeto de parcelamento urbano ou arruamento;

XII - infra-estrutura básica – conjunto de equipamentos urbanos relacionados a:

- a) escoamento das águas pluviais;
- b) iluminação pública;
- c) esgotamento sanitário;
- d) abastecimento de água potável;
- e) energia elétrica pública e domiciliar;
- f) vias de circulação, pavimentadas ou não.

XIII - logradouro público – área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;

XIV - lote – imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos nesta Lei Complementar;

XV - loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

- XVI - meio-fio – linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;
- XVII - multa - sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;
- XVIII - nivelamento - regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;
- XIX - pista de rolamento – parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XX - remembramento – reagrupamento de lotes contíguos, para constituição de unidades maiores;
- XXI - vila – conjunto de edificações independentes, isoladas, geminadas ou corridas, e implantadas de modo a formarem ruas ou praças interiores, sem caráter de logradouro público;
- XXII - vistoria – diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de um terreno ou de uma obra concluída ou não.
- XXIII – área de risco – área sujeita a alteração brusca colocando em risco a população e a integridade física dos residentes no local;
- XXIV – área de preservação permanente (APP) – são áreas urbanas compreendidas em:
- faixas marginais com largura mínima de 15 (quinze) metros para curso d'água de até 10 (dez) metros de largura.
  - áreas de encosta ou parte destas com declive superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.

## CAPÍTULO III

### DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

#### Seção I Das Condições Básicas

Art. 7º - Para efeito de parcelamento do solo, deverão ser adotados os seguintes procedimentos administrativos:

- consulta prévia para avaliação dos requisitos de ordem legal e formal da legislação e expedição das diretrizes para o parcelamento, quando for o caso;
- vistoria prévia da gleba a ser parcelada;
- aprovação do projeto de parcelamento através de análise documental;
- emissão da licença para execução das obras e/ou serviços;
- vistoria do início da execução das obras e serviços, quando for o caso;
- vistoria das obras e/ou serviços concluídos;
- emissão do termo de verificação das obras, quando for o caso;
- emissão do termo de aceitação do parcelamento.

§ 1º - Os procedimentos administrativos relativos aos incisos V e VII do caput deste artigo referem-se aos loteamentos e desmembramentos.

§ 2º - Em caso de infração a esta Lei Complementar, o Município adotará os procedimentos administrativos previstos nos artigos 35 a 39.

#### Seção II Da Consulta Prévia





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Art. 8º - A consulta prévia para avaliação de anteprojetos em elaboração e documentos é obrigatória para aprovação do projeto de parcelamento e não garante direitos de nenhuma espécie.

Art. 9º - Para a consulta prévia o interessado deverá apresentar ao setor municipal competente requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba ou terreno a ser parcelado;

II - as curvas de nível, de metro em metro;

III - a localização de ressacas, cursos d'água ou áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;

IV - a localização de remanescentes de bosque/ mata ciliar ou árvores frondosas, quando existentes;

V - as vias de circulação contíguas à gleba ou ao terreno, em todo o seu perímetro;

VI - a localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII - tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

VIII - as características de uso das áreas contíguas;

IX - outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do setor municipal competente.

Art. 10 - A resposta à consulta prévia quando admitida a viabilidade do parcelamento, deverá seguir as diretrizes para adequar o parcelamento do solo às previsões contidas na legislação municipal para o desenvolvimento urbano e ambiental, contidas no ANEXO III desta Lei.

Art. 11 - Tendo sido julgados legalmente e formalmente satisfatórios os documentos apresentados na consulta prévia, o interessado poderá iniciar o processo de pedido da concessão do parcelamento, com a apresentação do projeto juntamente com os documentos necessários para sua aprovação, após o pagamento das taxas correspondentes à autorização para parcelamento.

## Seção III

### Do Projeto de Parcelamento

Art. 12 - Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento, o interessado ou seu representante legal deverá apresentar ao setor municipal competente, requerimento acompanhado dos respectivos projeto e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido no caput deste artigo deverá ser assinado pelo titular da propriedade da gleba ou terreno, contendo:

I - nome do requerente;

II - a natureza do parcelamento;

III - endereço da obra.

Art. 13 - Os documentos para análise e aprovação do projeto de parcelamento de solo urbano, após a fase de consulta prévia, estão especificadas no ANEXO IV desta Lei.

Art. 14 - Exceto no caso de desdobramento, o projeto de parcelamento deverá conter:

I - Planta topográfica

II - Planta planimétrica



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

- I - memorial descritivo;
- II - desenhos técnicos;
- III - cronograma de execução das obras.

Art. 15. Os projetos de loteamento ou desmembramento deverão necessariamente indicar:

- I - solução individual ou coletiva para esgotamento sanitário;
- II - solução individual ou coletiva para abastecimento de água;
- III - solução para distribuição de energia elétrica;
- IV - solução para iluminação pública;
- V - locação do alinhamento e do meio-fio;
- VI - solução para calçamento;
- VII - numeração dos lotes.

Parágrafo único. Somente serão aceitos os projetos referentes ao esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovados pelas respectivas entidades prestadoras dos serviços públicos.

Art. 16 - Antes da aprovação do projeto de parcelamento, o setor municipal competente deverá realizar uma vistoria no local onde será realizado o parcelamento visando conferir as informações fornecidas no projeto em relação à gleba e às condições para sua implantação no terreno.

Art. 17 - O setor municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação do projeto.

§ 1º - Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência além da prevista no artigo 16 desta Lei Complementar, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a vistoria atendida.

§ 2º - O setor municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento caso sejam apresentadas as respectivas aprovações das entidades federais, estaduais e municipais requeridas.

Art. 18 - O Município poderá aprovar o cronograma de execução da obra em conjunto com o projeto de parcelamento, observados os prazos dispostos no artigo 24 desta Lei Complementar, para fins de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis, conforme dispõe a legislação federal aplicável, desde que oferecidas as devidas garantias.

§ 1º - Como garantia ao cumprimento da execução da obra e serviços prevista nesta Lei Complementar, o interessado deverá hipotecar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

- I - valor total dos lotes hipotecados deverá ser, na época de aprovação do projeto, superior a 20% (vinte por cento) do custo estimado para a realização da obra e serviços;
- II - número de lotes hipotecados corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) do número total de lotes do parcelamento.

§ 2º - Mesmo em caso do responsável pelo parcelamento optar por fazer o registro no Registro Geral de Imóveis, somente após a aceitação do parcelamento, serão exigidas as garantias previstas no § 1º deste artigo.

§ 3º - A hipoteca prevista no § 1º deste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis.

§ 4º - O disposto neste artigo quanto à garantia não se aplica aos casos de desdobramentos.





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Art. 19 - Somente será admitida a modificação nos projetos aprovados nos casos previstos pela legislação federal aplicável.

## Seção IV Da Execução da Obra

### Subseção I Disposições Gerais

Art. 20 - Cumpridas todas as exigências cabíveis o setor municipal competente emitirá a licença de execução da obra de acordo com o projeto de parcelamento.  
Parágrafo único. É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

Art. 21 - Concluída a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, quando for o caso, o interessado deverá solicitar ao setor municipal competente a vistoria do início das obras para verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

§ 1º - Caso a vistoria identifique irregularidade não será admitido o prosseguimento da execução da obra.

§ 2º - Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, será observado o procedimento administrativo para apuração de infração prevista no Código de Obras e Instalações.

Art. 22 - Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

§ 1º - O setor municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

§ 2º - A permuta prevista no caput deste artigo deverá ser aprovada pelo Prefeito Municipal ou por autoridade delegada, formalizando-se através de contrato.

§ 3º - Os lotes recebidos nos termos previstos no caput deste artigo serão destinados a programas de habitação popular.

Art. 23 - A execução e segurança da obra para parcelamento do solo observará no que couber as exigências previstas no Código de Obras e Instalações.

### Subseção II Prazos para Execução do Parcelamento

Art. 24 - O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, quando for o caso, não poderá exceder de 3 (três) anos, observando as seguintes condições:

I - prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação do projeto;

II - prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

§ 1º - Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

§ 2º - Caso não sejam observados os prazos previstos no caput deste artigo a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento.

§ 3º - Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do titular da propriedade por meios administrativos ou judiciais os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração.

§ 4º - No caso de impossibilidade de cobrança do responsável pelo parcelamento, o Município poderá ser ressarcido pelos adquirentes dos lotes.

Art. 25 - Será admitida execução parcial do parcelamento, a pedido do interessado, desde que se mantenha inalterado o prazo máximo de 3 (três) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano, para a execução total da obra.

§ 1º - A execução parcial referida no caput deste artigo deverá ser prevista no cronograma de execução da obra, bem como o projeto de parcelamento deverá obedecer às seguintes exigências:

I - detalhamento das etapas de execução da obra no memorial descritivo que acompanha o projeto, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição dos equipamentos urbanos e comunitários a serem executados em cada uma das etapas, quando for o caso;

II - desenho com a demarcação das áreas referentes às etapas de execução da obra;

III - identificação dos lotes dados em garantia por cada etapa de execução da obra.

§ 2º - A execução parcial do parcelamento deverá assegurar o perfeito uso dos equipamentos públicos implantados e a integração do parcelamento com a malha urbana existente para considerar-se concluída cada etapa.

## Subseção III

### Execução do Parcelamento

Art. 26 - Compete ao responsável pelo desdobramento executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, a demarcação do(s) lote(s) com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 27 - Compete ao responsável pelo desmembramento executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

I - demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

II - implantação de meio-fios nos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;

III - arborização dos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;

IV - provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais.

Art. 28 - Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

I - demarcação dos lotes com a locação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e das quadras;

II - abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;

III - implantação de meio-fios em todos os logradouros públicos;





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

IV - provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

V - instalação de sistema de distribuição de água potável;

VI - instalação de sistema de esgotamento sanitário;

VII - instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

VIII - arborização dos logradouros públicos;

IX - construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

Parágrafo único. O loteador ficará dispensado da execução das obras citadas nos incisos V e VI do caput deste artigo no caso de aprovação de projeto de loteamento com solução individual para esgotamento sanitário ou abastecimento de água.

## Seção V

### Da Aceitação do Parcelamento

Art. 29 - Concluídos a obra e os serviços, o responsável pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação da execução da obra, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

§ 1º - Caso o termo de verificação da execução da obra conclua pela não aceitação do parcelamento, o requerente poderá promover a complementação da obra ou os ajustes necessários ou apresentar recurso à autoridade competente.

§ 2º - O prazo para apresentação do recurso conforme o § 1º deste artigo será contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa, aplicando-se quanto à interposição e apreciação do recurso as condições previstas no Código de Obras e Instalações.

§ 3º - Na hipótese de apresentação de recurso, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

Art. 30 - A aceitação do parcelamento é condição obrigatória para o licenciamento de uso e ocupação do solo nos lotes originados do parcelamento.

Art. 31 - O Município aceitará parcialmente o parcelamento nas seguintes condições:

I - no caso de execução parcial previsto no artigo 25 desta Lei Complementar, com extinção da hipoteca sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que observado o cronograma parcial;

II - no caso de execução parcial previsto no artigo 25 desta Lei Complementar, sem extinção da hipoteca sobre os lotes correspondentes àquela etapa, quando não observado o cronograma parcial;

III - no caso de conclusão da obra e serviços apenas em parte da área prevista no projeto, sem extinção da hipoteca.

Parágrafo único. Para fins de aceitação parcial, aplica-se o disposto no artigo 29 desta Lei Complementar.

Art. 32 - A hipoteca sobre os lotes dados como garantia será extinta quando da aceitação integral do parcelamento do solo, inclusive para a hipótese contemplada no inciso II do artigo 31 desta Lei Complementar.

Art. 33 - O interessado deverá submeter o projeto do parcelamento aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, contados a partir da data da aceitação.



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 84748

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Art. 34 - O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

## Seção VI Das Infrações e Penalidades

Art. 35 - A falta de cumprimento das disposições desta Lei Complementar, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

- I - embargo administrativo da obra;
- II - cassação da licença de execução da obra;
- III - multa pecuniária;
- IV - aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Art. 36 - Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I - obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;
  - II - desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta Lei Complementar;
  - III - risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.
- Parágrafo único. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo setor municipal competente.

Art. 37 - Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II - obra executada em desacordo com as normas desta Lei Complementar, inclusive aquela objeto de embargo que não foi regularizada.

Art. 38 - Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I - início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente;
- II - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º - A infração de que trata o inciso II do caput deste artigo poderá ser considerada:

- I - simples, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;
- II - grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;
- III - gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

§ 2º - Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§ 3º - Os valores das multas são apresentados no Quadro 1 do Anexo I desta Lei Complementar.





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Art. 39º - Na imposição de penalidades previstas nesta Lei Complementar durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo disposto na legislação aplicável às edificações.

## CAPÍTULO IV

### DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

#### Seção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 40 - Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

- I - dimensionamento dos lotes e das quadras, fixados quanto aos seus limites máximos e mínimos;
- II - destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
- III - sistemas de circulação interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação da cidade;
- IV - faixas marginais de rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica;
- V - faixas marginais de proteção de cursos d'água e lagos
- VI - áreas de interesse social previstas em Lei.

Art. 41 - Os remembramentos que originarem loteamentos ou desmembramentos urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei Complementar, no que couber.

Art. 42 - As áreas urbanas situadas fora do perímetro da cidade de São Pedro dos Ferros terão parâmetros próprios para o parcelamento previstos em lei e estabelecidos conforme levantamentos e estudos.

#### Seção II

#### Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes

Art. 43 - Os parâmetros para dimensionamento máximo e mínimo dos lotes, previsto no Anexo II desta Lei Complementar, aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 44 - O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público, exceto quando inserido em vilas, atendendo os parâmetros definidos na legislação aplicável às edificações.

Art. 45 - Serão admitidas dimensões superiores às estabelecidas nesta Lei Complementar para o dimensionamento dos lotes somente no caso de implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento.

Art. 46 - Serão admitidas dimensões inferiores às estabelecidas nesta Lei Complementar para o dimensionamento dos lotes somente nos casos:

- I - de desdobramento quando o lote a ser parcelado for edificado, devendo ter área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 7,5m (sete e meio metros):



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

II - de desdobramento quando o lote parcelado for edificado e resultar em 2 (dois) lotes, devendo ambos ter área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 2,5m (dois e meio metros);

III - nas Áreas de Interesse Social, quando a situação de fato tornar inviável a regularização dentro dos parâmetros previstos nesta Lei Complementar.

Art. 4 - O lote de esquina deverá ter testada mínima acrescida de 2m (dois metros) nos parâmetros previstos para o setor urbano ou de transição urbana em que se situar.

## Seção III

### Dos Parâmetros para Dimensionamento de Quadras

Art. 48 - Os parâmetros para dimensionamento máximo das quadras, previsto no Anexo II desta Lei Complementar, aplicam-se ao desmembramento e ao loteamento.

Art. 49 - Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

I - quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição;

II - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Parágrafo único. As situações de que trata o caput deste artigo deverão estar indicadas na fase de Consulta Prévia.

## Seção IV

### Dos Parâmetros para Destinação de Áreas Públicas

Art. 50 - Os parâmetros para destinação de áreas públicas, previstos no Anexo II desta Lei Complementar, aplicam-se ao loteamento e ao desmembramento com área total superior a 0 ha (um hectare).

Art. 51 - As áreas públicas serão destinadas para implantação de:

I - vias de circulação, no caso de loteamentos;

II - equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:

a) abastecimento de água potável;

b) energia elétrica pública e domiciliar;

c) recolhimento e tratamento de esgotos;

d) escoamento das águas pluviais.

III - equipamentos comunitários referentes a:

a) praça;

b) escola;

c) creche;

d) posto de saúde;

e) outros equipamentos comunitários de interesse público e social.

IV - áreas verdes.

Art. 52 - A distribuição de áreas públicas, previstas no artigo 51 desta Lei Complementar, será estabelecida conforme a necessidade das áreas do parcelamento e adjacentes.





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

§ 1º - Nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao Município não será inferior a 30% (trinta por cento) da área total do loteamento.

§ 2º - Nos desmembramentos, a soma total das áreas destinadas ao Município não será inferior a 20% (vinte por cento) da área total do parcelamento.

Art. 53 - Os tipos de equipamentos comunitários, conforme o uso e a destinação, serão especificados pelo setor municipal competente pelo licenciamento do parcelamento de acordo com a necessidade da área onde se localiza o empreendimento ou prevista em programa municipal de habitação popular.

§ 1º - A necessidade de equipamentos comunitários deverá ser identificada na fase de Consulta Prévia, considerando-se a especificidade da área onde se localiza o parcelamento.

§ 2º - Não serão consideradas como áreas apropriadas para equipamentos comunitários, as áreas alagadiças ou com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 54 - Os equipamentos urbanos implantados para provimento dos serviços públicos previstos no inciso II do artigo 52 deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos e entidades públicas competentes.

Art. 55 - As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente.

Parágrafo único. Poderão ser consideradas como áreas verdes aquelas que se enquadrarem nas seguintes condições:

I - as áreas de preservação permanente situadas as margens dos cursos d'água, lagos e lagoas;

II - as áreas de remanescentes de bosque/mata ciliar especialmente aquelas junto às ressacas e nas várzeas.

## Seção V

### Dos Parâmetros para Sistema Viário

Art. 56 - Os parâmetros para sistema viário aplicam-se ao loteamento.

§ 1º - Os parâmetros exigidos nesta Lei Complementar são os definidos pelas normas técnicas brasileiras.

§ 2º - A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Consulta Prévia com o parecer do órgão municipal responsável.

Art. 57 - A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pelo órgão municipal de meio ambiente.

Art. 58 - No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

§ 1º - O comprimento das vias arrematadas em praça de retorno, inclusive a praça de retorno, não deverá exceder 15 (quinze) vezes a sua largura, sendo o comprimento máximo permitido igual a 200m (duzentos metros).

§ 2º - O traçado e a dimensão da praça de retorno referida no caput deste artigo deverá ser tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou superior a 18m (dezoito metros).



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Art. 59 - Os passeios deverão ter caimento de 3% (três por cento) no sentido do logradouro público.

Parágrafo único - Os passeios são logradouros públicos e devem ter medidas mínimas de 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) de largura e permitir livre trânsito de pedestres e cadeirantes.

## Seção VI

### Dos Parâmetros para Faixas de Proteção

Art. 60 - Ao longo das faixas de domínio de ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 16m (dezesesseis metros) de cada lado.

Art. 61 - Ao longo das faixas de domínio de rodovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 23m (vinte e três metros) de cada lado.

Art. 62 - Ao longo das faixas de domínio das linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 16m (dezesesseis metros) de cada lado.

Art. 63 - Ao longo de cursos d'água, lagos e lagoas e das áreas de ressaca a reserva de faixas não edificáveis de no mínimo 15 m (quinze metros) de cada lado a partir da cota máxima de inundação.

## CAPÍTULO V

### DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 64 - Os condomínios urbanísticos poderão ser constituídos na forma da lei federal aplicável obedecendo as seguintes condições:

- I - lote com frente para logradouro público com testada máxima igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra;
- II - lote com frente para logradouro público com testada máxima a ser definida na lei específica para cada área urbana situada fora do perímetro urbano da cidade de São Pedro dos Ferros;
- III - com fração ideal de terreno por unidade predial distinta de, no mínimo, 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 65 - Os parâmetros para as vias de circulação interna aos condomínios deverão obedecer aos previstos para o sistema viário dos loteamentos.

Art. 66 - Os parâmetros para as edificações do condomínio deverão observar as distâncias mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, inclusive para cada edificação que constitua uma unidade domiciliar.

Art. 67 - O projeto e a execução do condomínio urbanístico deverão observar as mesmas exigências estabelecidas para o projeto e a execução de desmembramento previstas nos artigos 14, 15 e 27 desta Lei Complementar.





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Art. 68 - O condomínio urbanístico poderá ser executado por etapas, mas de forma a não haver interrupção no andamento das obras, sendo obrigatório que antes da conclusão de uma edificação seja iniciada outra.

Parágrafo único. A execução parcelada do condomínio urbanístico submete-se à aprovação do cronograma de execução da obra pelo setor municipal competente.

## CAPÍTULO VI

### DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

#### Seção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 69 - A regularização dos parcelamentos do solo para fins urbanos é procedimento administrativo aplicável para os empreendimentos dessa natureza já habitados e que:

I - não tiveram projeto apresentado para aprovação do setor municipal competente;

II - não foram aceitos pelo setor municipal competente, apresentando desconformidade com a autorização expedida.

§ 1º - A regularização do parcelamento não exime a responsabilidade da pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 2º - Verificando-se que parte do empreendimento ainda está em fase de execução, serão embargados a obra e os serviços restantes em desconformidade com a legislação municipal até a aceitação parcial ou integral do empreendimento conforme o previsto no artigo 80, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º - Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 4º - Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

Art. 70 - Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos nas condições previstas no artigo 3º, § 1º desta Lei Complementar.

§ 1º - O Município poderá estabelecer por lei a conformação de perímetro urbano que abranja a área onde se situe o parcelamento do solo, para fins de sua regularização, quando implantado em áreas fora dos perímetros urbanos definidos por legislação municipal.

§ 2º - A regularização de parcelamentos em unidades de conservação de uso indireto ou nas áreas de entorno de sítios arqueológicos estará sujeita a parecer do órgão governamental tutelar.

§ 3º - Aplica-se, para fins de regularização fundiária, o previsto no artigo 3º, § 2º - desta Lei Complementar.

§ 4º - A regularização de parcelamento do solo em Áreas de Interesse Social, previstas em Lei, poderá obedecer regras próprias, estabelecidas nas leis que as instituir.

Art. 71 - Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os parâmetros urbanísticos dispostos nos artigos 40 a 63 desta Lei Complementar.



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

§ 1º - O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;

III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação Social.

§ 2º - A faculdade prevista no § 1º deste artigo passará por avaliação prévia e será decidida pela autoridade competente, observando-se sempre a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 3º - O Município poderá estabelecer, mediante a aprovação de lei, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados, utilizando-se, sempre que possível, de instrumentos urbanísticos que permitam a compensação por parâmetros menos restritivos que os previstos nesta Lei Complementar para:

I - dimensão dos lotes;

II - dimensão das quadras;

III - sistema viário.

Art. 72 - Serão exigidas para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nos artigos 26 a 28 desta Lei Complementar.

Seção II

## Dos Procedimentos

Art. 73 - O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

I - requerimento do responsável pelo parcelamento;

II - requerimento de qualquer interessado;

III - ato de ofício.

Art. 74 - O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

I - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta Lei Complementar;

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta Lei Complementar;

III - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

§ 1º - Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa do responsável pelo empreendimento.

Art. 75 - Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos nas condições previstas no artigo 1º desta Lei Complementar, o setor municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, aplicando-se ainda as penalidades correspondentes.

§ 1º - Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta Lei Complementar, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

- a) data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;
- b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nos artigos 14 e 15 desta Lei Complementar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

III - cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º - O disposto nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - parcelamento sem projeto apresentado;

II - parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§ 3º - O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 dias contados da:

- a) data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;
- b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º - Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§ 5º - A notificação e o exercício do direito de defesa observarão os procedimentos previstos no Código de Obras e Instalações.

Art. 76 - Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o setor municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 77 - Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa diária ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, de acordo com o Quadro de Valores de Multas previsto no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 78 - Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício, serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação prevista no artigo 75 e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 79 - Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º - As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, de acordo com o Quadro de Valores de Multas previsto no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º - A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do setor municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização,





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

sob pena de multa diária, de acordo com o Quadro de Valores de Multas previsto no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 80 - Para atender a função social da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

- I - não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º - O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

- I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
- II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º - O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º - No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes da área de fato parcelada.

§ 4º - No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 81 - As obras e serviços assumidos pelo Município visando a adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

- I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;
- II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de:
  - a) áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;
  - b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;
  - c) obras e serviços previstos, conforme o caso, nos artigos 26 a 28 desta Lei Complementar.
- III - aprovação do projeto de urbanização pelo setor municipal competente.

§ 1º - Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto nos artigos 14 e 15 desta Lei Complementar.

§ 2º - O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 82 - Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas subzonas de fragilidade ambiental e nas subzonas de implantação prioritária de infraestrutura urbana, conforme definidas em Lei.

Art. 83 - Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, haverá a fase de vistoria final e aceitação do parcelamento, conforme o previsto no artigo 29.





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

§ 1º - O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação urbanística do empreendimento.

§ 2º - Em casos excepcionais, onde se demonstre inconveniente aguardar-se a completa conclusão das obras e serviços, poderão ser expedidas licenças de uso e ocupação dos lotes ou mesmo regularizados os já existentes, desde que estejam inequivocamente demarcados e se encontrem em perfeito funcionamento os equipamentos relacionados a:

I - abastecimento de água;

II - esgotamento sanitário.

Art. 84 - Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Secretaria de Administração encaminhar o registro do parcelamento ao Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização fundiária a ser promovida em favor dos adquirentes dos lotes terá a participação do Município em caso de inclusão dos interessados em programa de regularização fundiária municipal.

Art. 85 - O disposto neste capítulo aplica-se inclusive para regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei Complementar.

Art. 86 - Com a devida anuência do proprietário, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º - O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º - O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º - Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

I - ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos 1 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior à 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - ser objeto de estudo prévio de impacto de vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas nesta Lei.

§ 4º - O consórcio imobiliário para fins de parcelamento poderá contemplar também a ocupação do solo.

Art. 87 - Serão considerados para Águas Férreas, os seguintes parâmetros urbanísticos prevista nesta lei para uso e ocupação do solo situado dentro de perímetros urbanos.

Art. 88 - Será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado ao longo de cursos d'água, lagos e lagoas e das áreas de ressaca, a partir da cota mais alta já registrada em épocas de cheia.

Parágrafo único - Ficam consideradas consolidadas as faixas de largura inferior ocupadas até a data de publicação desta Lei.

Art. 89 - Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta Lei Complementar ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

Parágrafo único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei Complementar.

Art. 90 - Será admitida a regularização de lotes com parâmetros inferiores aos previstos nesta Lei Complementar em caso de ocupação comprovada já existente há pelo menos 5 (cinco) anos. Parágrafo único. A hipótese prevista no caput deste artigo, será aplicável desde que o lote tenha testada mínima de 5m (cinco metros) e área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).


Art. 91 - Os prazos previstos nesta Lei Complementar são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.

Art. 92 - Os valores das multas previstos no Quadro de Valores das Multas, no Anexo I desta Lei Complementar, serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

Art. 93 - Fica revogada as disposições contrárias à presente Lei Complementar.

Art. 94 - Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

São Pedro dos Ferros, 24 de outubro de 2014.



Reginaldo Moura Batista  
Prefeito do Município de São Pedro dos Ferros





Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros  
CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82 Código do Município: 847-8  
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000  
São Pedro dos Ferros-MG

ANEXO I  
QUADRO DE VALORES DE MULTAS

MULTAS	VALORES
SIMPLES	R\$80,00
GRAVE	R\$160,00
GRAVÍSSIMA	R\$240,00

07/11/2017  
FICHA Nº 17-  
0-310



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

## ANEXO II

### DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO URBANO

1. Deverá ser prevista a criação de condições mínimas necessárias para o funcionamento do transporte coletivo, com vias pavimentadas, criação de abrigo e baias nos pontos de parada, interseções de via que minimizem os conflitos de tráfego.
2. Deverão ser reservadas as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total da gleba, excluídas de áreas de preservação obrigatória:
  - a. - 20% (vinte por cento) destinado ao sistema viário;
  - b. - 10% (dez por cento) destinado para locais de uso institucional;
  - c. - 05% (cinco por cento) destinado para áreas verdes e de recreação (praças, bosques e parques).
3. O local deverá oferecer condições de se interligar ao sistema de abastecimento de água potável. Em seguida, o projeto de distribuição de rede da água potável deverá ser apresentado com parecer da concessionária (COPASA), para a devida aprovação;
4. Na implantação de conjuntos habitacionais com mais de cem unidades, é obrigatória a apresentação de relatório de Estudo de Impacto da Vizinhança ao Órgão Municipal de Meio Ambiente;
5. Ao elaborar o projeto de arborização das vias e deverá ter orientação do Órgão Municipal de Meio Ambiente;
6. Não se admitirão loteamentos em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas, através das obras executadas a expensas do loteador, cujos projetos específicos deverão ser aprovados pela Prefeitura;
7. A largura da pista de rolamento e passeio deverá ser consultado o Departamento de Obras e Urbanismo.
8. É vedada a participação do município no custeio de obras e serviços, em planos habitacionais que não se destinam exclusivamente à população de baixa renda;
9. Será de obrigação única e exclusiva do loteador a construção de equipamentos de pavimentação, meios-fios e sarjetas, redes de escoamento de água, rede de energia elétrica, sistema de esgoto sanitário e outros que vierem a ser exigidos em legislação complementar.





**Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros**  
CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82 Código do Município: 847-8  
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000  
São Pedro dos Ferros-MG

ANEXO III

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO URBANO.**

Apresentando os seguintes documentos e na ordem citada abaixo:

1. Título de propriedade, transcrito no Registro de imóveis, constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;
2. Certidão Negativa e Tributos Municipais, expedida a menos de 30 (trinta) dias;
3. Destinar através de escritura 35% da área ao município (5% área verde, 10% área institucional e 20% para sistema viário);
4. Projeto Urbanístico em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM e em 03 (três) vias em papel A1, assinadas por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU, contendo:
  - 4.1 Projeto Urbanístico na escala 1:1000, contendo:
    - i. Indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das áreas institucionais e de recreação pública, área de preservação obrigatória, do sistema viário e outros equipamentos públicos exigidos;
    - ii. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangências e ângulos das vias curvilíneas;
    - iii. Situação topográfica com curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência Altimétrica - RA;
    - iv. Subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração, sendo permitido lote de no mínimo 125m<sup>2</sup>(cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 08 m(oito metros).



# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

- v. Seção transversal de cada tipo de via existente;
  - vi. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - vii. Quadro de áreas.
5. Planta de situação da área, na escala 1:10000, configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com os arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais;
6. Memorial descritivo, contendo:
- i. Descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;
  - ii. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes do loteamento;
  - iii. Descrição das áreas institucionais, de recreação pública, das vias e dos lotes com denominações, dimensões e confrontações.
7. Deverão ser apresentados, em separado, os projetos abaixo relacionados, para apreciação dos respectivos órgãos responsáveis por sua área de atuação:
- 7.1 Estudo Ambiental: RCA (Relatório de Controle Ambiental) elaborado com as especificidades do local do empreendimento - Meio Ambiente;
- 7.2 Meios-fios e sarjetas – obras;
- 7.3 Drenagem das águas pluviais – Meio Ambiente e Obras;
- 7.3.1 O projeto de drenagem pluvial deverá constar além das redes os Pvs, Boca de Lobo, o Memorial Descritivo dos mesmos e Memória de Cálculo, o perfil do terreno para implantação da rede, conforme Norma Brasileira. (OBS: Como suporte olhar - RT - 01.47.a - CADERNO DE DRENAGEM DER/MG.).
- 7.4 Abastecimento de água potável – COPASA;
- 7.5 Esgotamento Sanitário e sua Destinação Final - Prefeitura;





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro – 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

7.6 Pavimentação – Obras;

7.7 Energia Elétrica e Iluminação Pública. CEMIG e obras

8. CEMIG Cronograma físico – financeiro de execução das obras de infraestrutura.

9. Relação dos lotes a serem caucionados, distribuídos por todo o loteamento ou caução em dinheiro ou fiança bancária no valor das obras de infraestrutura.

9.1 Termo de compromisso para execução da infraestrutura do loteamento, contendo o cronograma do mesmo. Nesse documento deverá constar como garantia de execução 1/3 dos lotes constantes no loteamento, sendo em quadras diferentes, o qual deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis da comarca local com caução em nome da Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros.

Após o término da infraestrutura o proprietário deverá comunicar ao departamento de engenharia dessa prefeitura para que a mesma providencie a devida vistoria, assim após parecer favorável da vistoria os lotes caucionados serão liberados para o proprietário do loteamento. Só será fornecido alvará de construção nos devidos lotes após conclusão da obra de infraestrutura e parecer favorável da prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros para liberação da construção.

10. Estudos geológicos para aprovação de loteamentos e parcelamentos que devem ser feitos por geólogo com formação especializada, preferencialmente em comissão com engenheiro geotécnico, determinando que os estudos constem obrigatoriamente de consulta e comentários sobre o mapa de risco e outros documentos técnicos que tenha a municipalidade para a área em questão. (CAPÍTULO VIII DO PLANO DIRETOR, DA GESTÃO DE RISCOS GEOLÓGICOS Art. 72).

11. Elaborar o Estudo do Impacto de vizinhança (EIV) é um instrumento urbanístico previsto pelo estatuto da cidade (Lei Federal nº 10257/01). O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

Adensamento populacional;



**Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros**  
CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82 Código do Município: 847-8  
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000  
São Pedro dos Ferros-MG

- i. Equipamentos Urbanos e Comunitários;
  - ii. Uso e Ocupação;
  - iii. Valorização imobiliária;
  - iv. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
  - v. Ventilação e Iluminação;
  - vi. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
12. ART/RRT do Engenheiro/Arq. Responsável;
13. ART do Eng. Executor.

OBS: Os projetos especificados, laudos, pareceres, relatórios, quadros de áreas, estudos e demais documentos que fazem parte da aprovação do loteamento, deverão serem apresentados em 03 (três vias), ficará uma via retida na Prefeitura (Obras), outra no órgão ambiental da Prefeitura (Secretaria de Meio Ambiente), e a terceira devolvida ao proprietário.





# Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros

CNPJ/MF. nº 19.243.500/0001-82

Código do Município: 847-8

Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro - 35360-000

São Pedro dos Ferros-MG

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO III - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I Das Condições Básicas

Seção II Da Consulta Prévia

Seção III Do Projeto de Parcelamento

Seção IV Da Execução da Obra

Subseção I Disposições Gerais

Subseção II Prazos para Execução do Parcelamento

Subseção III Execução do Parcelamento

Seção V Da Aceitação do Parcelamento

Seção VI Das Infrações e Penalidades

CAPÍTULO IV - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I Das Disposições Gerais

Seção II Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes

Seção III Dos Parâmetros Para Dimensionamento de Quadras

Seção IV Dos Parâmetros para Destinação de Áreas de Uso Público

Seção V Dos Parâmetros para Sistema Viário

Seção VI Dos Parâmetros para Faixas de Proteção

CAPÍTULO V - DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I Das Disposições Gerais

Seção II Dos Procedimentos

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

## ANEXOS

ANEXO I Quadro de Valores das Multas

Público

ANEXO II Diretrizes para análise de processos de loteamento urbano

ANEXO III Documentos necessários para análise de projetos de loteamento urbano.