



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 / 2025 DE 25 DE AGOSTO DE 2025

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPUÁ - MG

☒ APROVADO

☐ REJEITADO

Em 28/08/2025 Discussão e Votação por 240 votos

Arapuá, 28/08/2025

PRESIDENTE DA CÂMARA

SECRETÁRIO

Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Arapuá/MG, estabelece requisitos urbanísticos, ambientais e procedimentais para o ordenamento territorial e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAPUÁ, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 15, inciso V, da Lei Orgânica Municipal, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as diretrizes e normas urbanísticas, ambientais e administrativas para o parcelamento do solo urbano e rural no Município de Arapuá, fundamentada no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, nos artigos 182 e 183 da mesma Carta, nos princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), bem como nas normas gerais da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a finalidade de garantir o desenvolvimento urbano ordenado, o direito à cidade e à moradia digna, a função social da propriedade e a sustentabilidade ambiental.

Parágrafo único– As disposições desta Lei Complementar se aplicam ao parcelamento do solo da sede do Município de Arapuá.

Art. 2º Qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos fica sujeita à aprovação prévia dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei Complementar, a Lei Federal nº 6.766/1979, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a legislação estadual correlata e demais normas urbanísticas, ambientais e sanitárias aplicáveis.

§ 1º Obedecerá, igualmente, às disposições desta Lei Complementar, no que couber, o loteamento de acesso controlado.

§ 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observando-se as disposições desta Lei Complementar e as legislações estaduais e federais pertinentes.

§ 3º Na área rural, somente será permitido o parcelamento do solo para fins rurais, sendo vedado o parcelamento do qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido por órgão federal competente, ressalvada a hipótese de chacreamento, cuja implantação observará as disposições específicas da Lei Municipal nº 780 de 28 de fevereiro de 2023.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 4º Na área rural, deverão ser observadas e fielmente cumpridas as disposições da Lei Ordinária nº 835, de março de 2025, do Município de Arapuá, ressaltando-se, em especial, o atendimento à largura mínima das estradas rurais, em conformidade com o art. 15, inciso XL, alínea b, da Lei Orgânica do Município de Arapuá.

Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, o território do Município de Arapuá compõe-se de:

- I. Zona Urbana, subdividida em Zonas 1 e 2, conforme delimitação constante do Anexo III;
- II. Zona de Expansão Urbana, subdividida em Zonas 3, 4 e 5, conforme delimitação constante do Anexo III;
- III. Zona Rural, conforme delimitação constante do Anexo IV;

§ 1º Considera-se Zona Urbana, as áreas inclusas no interior do perímetro urbano, estabelecido em Lei.

§ 2º Considera-se Zona de Expansão Urbana, as áreas externas e contíguas ao perímetro urbano do distrito sede, observadas ao crescimento da sede do Município, assim definidas em legislação específica.

§ 3º Considera-se Zona Rural, a área remanescente do Município, após subtraídas as Zonas Urbanas e de Expansão Urbana.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as definições e os conceitos adiante estabelecidos:

- I – Área dominial é a área de propriedade do Poder Público Municipal não afetada a um uso específico.
- II – Área institucional é a área pública destinada à implantação de equipamentos sociais e comunitários, reservadas expressamente no processo de parcelamento do solo;
- III – Área loteável é a área total da gleba objeto de parcelamento, subtraídas a área de preservação permanente e a área de reserva legal, quando for o caso;
- IV – Área não edificável é a área destinada à implantação de infraestrutura que não pode ser edificada;
- V – Área pública é a área destinada ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;
- VI – Área verde é a área pública reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas, tais como praças, bosques e parques;
- VII – Área de lazer é a área particular, de uso comum, inserida internamente nos loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos;
- VIII – Arruamento é a abertura de via composta, no mínimo, de pista de rolamento e passeio público;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

IX – Condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

X – Desdobro é a subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública;

XI – Desmembramento de área é a subdivisão de área não loteada, com aproveitamento do sistema viário existente e garantia de acesso a todas as glebas resultantes;

XII – Diretrizes de loteamento é o conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;

XIII – Fração ideal é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

XIV – Gleba é a área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento;

XV – Infraestrutura compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgoto sanitário, pavimentação, sinalização, meios-fios e sarjetas, e sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública;

XVI – Lote é a porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de um loteamento ou desdobro;

XVII – Loteamento convencional é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e de área verde;

XVIII – Loteamento de acesso controlado habitacional é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e área verde, com utilização privativa das áreas de lazer e das vias públicas;

XIX – Loteamento de sítio de recreio é a modalidade de loteamento a ser implantado na zona rural, após a devida descaracterização averbada no Cartório de Registro de Imóveis;

XX – Loteamento para fins empresariais são os parcelamentos do solo destinados ao uso predominantemente comercial, de serviços e industriais, sendo vedado o uso habitacional, podendo ser convencional ou de acesso controlado;

XXI – Permeabilidade visual para efeito desta Lei Complementar, é a integração promovida por meio de materiais construtivos que permitem a visualização entre o interior e o exterior de condomínios e loteamentos de acesso controlado;

XXII – Quadra é a porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano;

XXIII – Referência altimétrica – RA são cotas de altitude oficial adotada em um município em relação ao nível do mar;

XXIV – Reloteamento é a redefinição do projeto de parcelamento de área já loteada, não implantado, parcialmente ou totalmente implantado,



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

envolvendo remanejo de área, arruamento, desmembramento e unificação de área, com transformação de uso;

XXV – Remanejamento de área é a redefinição do projeto de parcelamento de área já loteada, não implantado, parcialmente ou totalmente implantado, que envolva arruamento e uma ou mais das seguintes situações abaixo relacionadas sem mudança de destinação do uso:

- a) Remanejo;
- b) Desdobro
- c) Unificação de área.

XXVI – Unidade autônoma é a unidade imobiliária de uso privativo resultante do condomínio urbanístico;

XXVII – Unificação de área é a reunião de dois ou mais lotes para formar um novo lote ou área sem modificação no arruamento;

XXVIII – Via pública é a faixa de domínio público destinada à circulação de veículos e pedestres.

Art. 5º Para efeito desta Lei Complementar é considerada permeabilidade visual de muros e similares, o vão que tiver as seguintes características:

I – Utilização de material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II – Comprovação da totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) que não esteja nem acima de 1,80 metros nem abaixo de 1,0 metro, contados a partir do nível do logradouro.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I Das Disposições Gerais e Restrições por Zoneamento

Art. 6º O desdobro, o desmembramento, o loteamento, o reloteamento e a unificação de área constituem formas de parcelamento do solo do Município de Arapua e estão sujeitos à aprovação pelo Poder Executivo, de acordo com as disposições contidas neste Capítulo, em consonância com as prescrições das leis federais e municipais que regem o parcelamento do solo.

§ 1º A aprovação do loteamento está sujeita às normas contidas na Seção II, deste Capítulo.

§ 2º A aprovação de desmembramento e de remanejamento de área está sujeita à previa análise dos estudos técnicos apresentados no órgão municipal de planejamento urbano, mediante apresentação dos documentos relacionados no Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Nos loteamentos aprovados anteriormente à vigência desta Lei Complementar, os lotes resultantes de desdobro ou unificação deverão manter, no mínimo, a área e as dimensões definidas pelo projeto originário aprovado, salvo



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

disposição específica em legislação superveniente ou em projeto de regularização fundiária.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – Em áreas de preservação permanente;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – Em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações e/ou com declividade insuficiente para o escoamento das águas pluviais;

IV – Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V – Em terrenos onde as condições geológicas, geomorfológicas e geotécnicas não aconselham o uso do solo, comprovado por laudo técnico;

VI – Em áreas de interesse ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VII – Em novas áreas, quando não contíguas à mancha urbana já parcelada, salvo para sítio de recreio e estabelecimento, pelo Poder Público, de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, autorizadas em leis específicas.

VIII – Em terrenos que estejam inseridos em áreas de recarga hídrica, corredores ecológicos ou zonas de proteção de mananciais, salvo mediante prévia autorização dos órgãos ambientais competentes e após a elaboração de estudos de impacto ambiental.

Art. 8º Fica vedada a destinação de rotatórias e canteiros centrais de vias públicas para implantação de praças, pistas de caminhada ou quaisquer outros equipamentos que impliquem em uso diverso de sua função viária e de ordenamento do tráfego.

Art. 9º Além do cumprimento da legislação urbanística vigente, deverão ser observadas as disposições específicas aplicáveis a determinadas zonas do Município, conforme descritas nos parágrafos seguintes:

§ 1º Nas propostas de loteamento situadas na Zona 5, em áreas confrontantes com a AMG-1420, os lotes deverão respeitar recuo mínimo de 5m (cinco metros) em relação à faixa de domínio da rodovia.

§ 2º Na Zona 5, os lotes que forem confrontantes com a AMG-1420 deverão possuir área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), tanto no lado direito quanto no lado esquerdo do eixo da rodovia.

§ 3º Nas novas propostas de loteamento situadas na Zona 3, a largura mínima total da via deverá ser de 11m (metros), sendo observado no mínimo 1,5m (um metro e meio) para cada calçada e no mínimo 7m (sete metros) de faixa de rolamento.

§ 4º Nas propostas de loteamento situadas nas Zonas 4 e 5, a largura mínima da faixa de rolamento das vias deverá ser de 9m (nove metros), acrescida de 1,5m (um metro e meio) para cada calçada.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 5º É expressamente vedada a criação de novos polos geradores de tráfego na Avenida Eduardo Augusto de Medeiros, neste Município de Arapuá/MG, a partir dos números 650 e 651, em sentido crescente da via pública.

Seção II

Das Modalidades de Parcelamento do Solo

Subseção I

Do Processo de Parcelamento do Solo

Art. 10 O processo de loteamento é constituído pelas seguintes etapas:

- I – Apresentação do estudo técnico, que deverá respeitar as diretrizes de loteamento, conforme legislação vigente para análise e viabilidade do empreendimento;
- II – Elaboração e apresentação de todos os documentos listados no Anexo I da presente Lei Complementar, para análise dos órgãos responsáveis;
- III – Aprovação do processo de loteamento;
- IV – Assinatura de termo de compromisso de execução da infraestrutura com a respectiva garantia;
- V – Registro do projeto urbanístico no Cartório de Registro Imobiliário;
- VI – Execução das obras da infraestrutura;
- VII – Emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura.

Art. 11 Para análise da proposta de parcelamento do solo, o interessado deverá apresentar requerimento na Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transporte, por escrito, acompanhado dos documentos relacionados no Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar, sendo que:

- I – O órgão municipal de planejamento urbano terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para emitir parecer, prorrogável por mais 30 (trinta) dias;
- II – O parecer sobre a viabilidade pelo órgão municipal de planejamento urbano terá validade de 180 (cento e oitenta) dias corridos, podendo ainda ser revogada a qualquer tempo nas seguintes hipóteses:
 - a) Se ocorrer motivo relevante de ordem pública;
 - b) Em caso de falência, concordata, falecimento ou insolvência do empreendedor;
 - c) Quando houver indicação segura de que o empreendimento não será levado a termo;
 - d) Caso de desapropriação da área pelo Poder Público;
 - e) Quando se constatar que o título de domínio não corresponde com a gleba destinada ao loteamento.

§ 1º O projeto urbanístico e demais documentos a serem apresentados, de acordo com a legislação vigente, deverá conter as informações necessárias sobre a área do loteamento, quanto:



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

- I – Às dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, usos permitidos, índices construtivos;
- II – Ao sistema viário e às vias públicas necessárias para integração à malha viária existente;
- III – À localização aproximada, preferencialmente em áreas contínuas, dos terrenos destinados ao uso institucional e de área verde, com indicação das respectivas áreas para educação, saúde, ação social, cultura e lazer;
- IV – Ao estudo feito pela companhia de abastecimento de água e esgoto sobre às condições para extensão do sistema público de abastecimento de água potável e do sistema de esgotamento sanitário;
- V – Ao estudo feito pela companhia de energia elétrica sobre as condições para extensão do sistema público de energia elétrica e iluminação pública;
- VI – Às faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e às faixas não edificáveis;
- VII – À proteção ao meio ambiente;
- VIII – Outras informações a critério do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º O parecer técnico sobre a viabilidade urbanística terá validade de 180 (cento e oitenta) dias corridos, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa fundamentada. Decorrido o prazo sem protocolização do projeto de parcelamento, será necessária nova análise.

Subseção II Do Loteamento Convencional

Art. 12 A análise do anteprojeto urbanístico, liberado pelo órgão municipal de planejamento urbano, será o instrumento orientador para a elaboração dos demais projetos previstos no Anexo I que faz parte integrante da presente Lei Complementar.

Art. 13 O parcelamento do solo voltado para uso habitacional deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

- I – 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- II – 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- III – 10% (dez por cento) de área verde;

§ 1º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso institucional ou de áreas verdes, de acordo com o interesse público.

§ 2º Fica proibido o desdobro, após a publicação desta Lei Complementar, com área inferior à área mínima dos lotes já aprovados no empreendimento.

§ 3º Os lotes urbanos terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10,00 (dez metros).



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 4º Nos projetos de urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, promovidos pelo Poder Público ou em parceria com agentes privados, poderão ser admitidos lotes com área inferior a 200,00 m², desde que observados os critérios de regularização fundiária e atendimento aos parâmetros mínimos de habitabilidade, infraestrutura e salubridade.

§ 5º A definição do tipo e das dimensões do sistema viário será discutido com a Secretaria de Obras, Serviços Urbanos e Transporte com o objetivo de atender a mobilidade urbana preservando sempre a segurança dos usuários.

§ 6º As vias públicas serão classificadas e hierarquizadas conforme a legislação atual.

Subseção III **Do Loteamento de Acesso Controlado**

Art. 14 Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento de Acesso Controlado deverá atender às demais disposições deste Capítulo, no que couber.

Art. 15 Para os fins desta Lei Complementar, considera-se Loteamento de Acesso Controlado aquele que, parcelado nos termos da legislação vigente, tem deferida a permissão de uso de áreas públicas, o fechamento e o controle de acesso de veículos e pessoas, a título precário, nos termos deste artigo, com as seguintes características próprias, que são cumulativas e indissociáveis;

I – Área máxima de 150.000 (cento e cinquenta mil) metros quadrados, localizada no espaço urbano de acordo com as seguintes condições:

- a)** Atenda as diretrizes do sistema viário municipal e preveja distâncias entre vias públicas iguais ou inferiores a 500 (quinhentos) metros, exceto em casos especiais de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento urbano;
- b)** Defina alternativas no projeto urbanístico que impeçam a criação de vias margeadas por muros de ambos os lados;
- c)** Defina alternativas no projeto urbanístico de forma que o loteamento não bloqueie a continuidade da via externa de acesso ao mesmo;

II – Destinação, ao Município, dos seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

- a)** 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b)** 5% (cinco por cento) de área para uso institucional externos ao loteamento;
- c)** 10% (dez por cento) de área verde interna ao loteamento.

§ 1º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas do uso institucional.

§ 2º As áreas públicas para uso institucionais deverão ser alocadas em área externa ao loteamento de acesso controlado, porém dentro da área loteada.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 3º O loteamento será isolado em seu contorno, por meio de muros ou estrutura similar que separem a área interna da externa, com pontos controlados de acesso e saída para a via pública.

§ 4º Para cada divisa do loteamento de acesso controlado que confrontar com via pública, deverão ser garantidos 25% (vinte e cinco por cento) de permeabilidade visual, sendo que os 75% (setenta e cinco por cento) restantes poderão ser vedados com muros ou similares, sendo que o vão permeável deverá atender as seguintes normas:

I – Utilização de material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II – Comprovação da totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) que não esteja nem acima de 1,80 metros nem abaixo de 1,00 metro, contados a partir do nível do logradouro.

§ 5º O parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro, e o desdobro dos lotes existentes.

§ 6º As áreas públicas de uso institucional, deverão situar-se no lado externo do loteamento e não poderão localizar-se de forma a minimizar o impacto entre muros de possíveis empreendimentos vizinhos.

§ 7º As vias internas do loteamento de acesso controlado urbano deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade, em caso de futura mudança da condição de loteamento de acesso controlado.

§ 8º A denominação das vias internas será feita de acordo com Legislação Municipal, e no caso de futura mudança da condição de loteamento de acesso controlado, prevalecerão as denominações das vias externas que tiverem continuidade.

§ 9º As áreas verdes internas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de moradores ou por conta dos proprietários de lotes.

§ 10º A utilização das vias de circulação e as áreas verdes internas ao loteamento será privativa dos moradores, sem alteração do uso a que se destinam, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente à associação de moradores que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes, a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos observadas as seguintes condições:

I – As áreas verdes internas dos loteamentos de acesso controlado são destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreação e contemplação, tais como praças, jardins, quadras esportivas, ciclovias, salas para jogos, sala para ginástica e musculação, sala para artes marciais, sala para leitura, sala de multimídia, *playground*, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras, podendo impermeabilizar até 30% (trinta por cento) da área verde;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

II – É vedada nas áreas de recreação pública internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem-estar da população.

III – Os projetos das áreas de recreação pública internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia dos condôminos, aprovada em assembleia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se ainda, a posterior aprovação do órgão público competente.

§ 11º Os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os proprietários de lotes, na proporção das áreas respectivas, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas de recreação, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem como as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, coleta de lixo, iluminação, segurança e demais serviços necessários.

§ 12º Será obrigatória a apresentação, no requerimento de aprovação do loteamento, de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de moradores para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores enquanto perdurar a condição de loteamento de acesso controlado.

§ 13º O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Registro de Imóveis competente.

§ 14º A alegação de desconhecimento pelo adquirente, não autorizará em caso algum, o descumprimento das restrições urbanísticas e condições especiais de uso registradas do loteamento, resolvendo-se eventuais conflitos a respeito, somente entre os respectivos alienantes e adquirentes, sem prejuízo dos direitos dos vizinhos.

§ 15º A denominação do loteamento será precedida, obrigatoriamente, da expressão “Loteamento Habitacional de Acesso Controlado”.

§ 16º As construções e benfeitorias a serem edificadas no loteamento deverão obedecer rigorosamente às características e exigências gerais da legislação municipal e as específicas para a área onde estiver situado no loteamento.

§ 17º O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas dos moradores e deverá ser disposto em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

§ 18º Deverá constar no contrato padrão de venda e compra do loteamento de que trata o inciso VI do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a ser apresentado ao cartório de registro de imóveis, a informação de que o fechamento se dá a título precário, podendo a administração promover a abertura a qualquer tempo e que, enquanto fechado, caberá aos moradores, por meio de associação, arcar com as despesas de manutenção, nos termos desta Lei Complementar e do Decreto de Aprovação do Loteamento.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Subseção IV Do Condomínio Urbanístico

Art. 16 A aprovação do projeto para utilização de imóveis em regime de condomínio, em áreas parceladas ou áreas não parceladas, dentro do perímetro urbano, deverá ser feita mediante a apresentação do projeto global, compreendido, ainda pelos projetos complementares, urbanístico e arquitetônico, inclusive das edificações de uso comum, e dos muros ou estrutura similar, que separem as áreas interna e externa.

§ 1º Na aprovação da utilização de imóveis em regime de condomínio em áreas não parceladas, observar-se-ão os trâmites do processo de loteamento constantes no Capítulo III, desta Lei Complementar.

§ 2º Os imóveis a serem utilizados em regime de condomínio poderão ser de natureza horizontal e/ou vertical e deverão atender no que couber, as seguintes exigências:

I – Condomínio horizontal:

- a)** Unidade autônoma mínima: 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados e testada mínima: 8,00 (oito) metros;
- b)** Dimensão mínima da via: 10,00 (dez) metros, sendo pista de rolamento de 6,0 (seis) metros e passeios de 2,00 (dois) metros;
- c)** As vias sem saída deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos.

II – Condomínio vertical:

- a)** Dimensão mínima da via: 10,00 (dez) metros, sendo pista de rolamento de 6,00 (seis) metros e passeios de 2,00 (dois) metros;
- b)** As vias internas sem saída deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos.

§ 3º Fica permitido o condomínio urbanístico em áreas até 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados.

§ 4º A frente mínima permitida para o condomínio urbanístico é de 8 (oito) metros.

§ 5º Deverá ser reservada 5% (cinco por cento) de área permeável, interna ao condomínio.

§ 6º Para cada divisa do lote do condomínio que confrontar com via pública deverão ser garantidos 25% (vinte e cinco por cento) de permeabilidade visual, sendo que os 75% (setenta e cinco por cento) restantes poderão ser vedados com muros ou similares, sendo que o vão permeável deverá atender as seguintes normas:

I – Utilização de material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II – Comprovação da totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) que não esteja nem acima de 1,80 metros nem abaixo de 1,00 metro, contados a partir do nível logradouro.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 7º Deverão ser previstas alternativas no projeto urbanístico que impeçam a criação de vias margeadas por muros, de ambos os lados.

§ 8º O sistema viário externo deverá respeitar as diretrizes estabelecidas pelo Município de Arapuá e resguardar o sistema viário básico municipal.

§ 9º A garantia de execução das infraestruturas externas e interna no condomínio seguirá os trâmites previstas nesta Lei Complementar, ficando dispensada a garantia de execução de infraestrutura interna.

§ 10º Toda e qualquer melhoria externa ao condomínio, correrão por conta exclusiva do empreendedor e sua garantia de execução será feita mediante fiança bancária ou caução em dinheiro, conforme planilha orçamentária.

Subseção V Do Desmembramento

Art. 17 Na elaboração dos projetos de desmembramento, o interessado deverá apresentar ao órgão público municipal responsável pelo planejamento urbano, a expedição de estudo técnico, acompanhado dos documentos listados no Anexo I que faz parte integrante, desta Lei Complementar.

Art. 18 Os projetos elaborados segundo os estudos técnicos serão submetidos à aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano, conforme o disposto no Capítulo V, desta Lei Complementar.

§ 1º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante requerimento fundamentado do interessado.

§ 2º As glebas resultantes dos projetos de desmembramento deverão ter acesso para o sistema viário existente e respeitar as diretrizes do sistema viário do Município de Arapuá.

Subseção VI Da Implantação de Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais e Comunitários

Art. 19 A implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais e comunitários, em área não parcelada, deverá ser feita mediante estudo técnico a ser apresentado no órgão responsável pelo planejamento urbano, acompanhado dos documentos listados no Anexo I, que faz parte integrante desta Lei Complementar e deverá atender as seguintes exigências:

I – Reservar 10% (dez por cento) da área total, excluídas as áreas de preservação permanente, para área verde e ajardinamento de uso privado, tendo sua localização aprovada pelo órgão municipal de planejamento urbano;

II – Quando o empreendimento confrontar com rodovias, a execução da via marginal ou outro tratamento viário necessário para acessar o



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

empreendimento, bem como as demais infraestruturas, serão definidas no estudo técnico, sendo que os custos de implantação serão de responsabilidade do requerente;

III – Na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar o percentual de área destinada ao sistema viário, quando couber, e a expressão “esta gleba não reservou áreas públicas”;

IV – A mudança do empreendimento para outro uso deverá ser feita mediante projeto de parcelamento do solo e o proprietário deverá transferir as áreas públicas conforme consta nesta Lei Complementar.

§ 1º Para os casos previstos no inciso IV deste artigo, a área utilizada para a implantação da via marginal poderá ser considerada no cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) exigido para o sistema viário.

§ 2º A análise dos estudos técnicos expedida vigorará pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 3º A garantia de execução da infraestrutura poderá ser feita mediante fiança bancária e caução em dinheiro conforme planilha orçamentária.

§ 4º Nos casos de tratamentos viários nas rodovias para acessar o empreendimento, o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais – DER-MG, antes da aprovação do projeto pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 5º Os projetos das edificações deverão atender as legislações pertinentes à espécie.

Subseção VII

Dos loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais de acesso controlado

Art. 20 A implantação de loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais de acesso controlado, deverá atender as normas previstas nesta subseção.

Art. 21 A aprovação da implantação dos loteamentos para fins empresariais de prestação de serviços e dos loteamentos industriais de acesso controlado deverão observar os trâmites do processo de loteamento constantes nesta Lei Complementar no que couber.

Art. 22 Na implantação dos loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais de acesso controlado destinar-se-á as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

II – 8% (oito por cento) de área para uso institucional, que deverá estar dentro da área loteada e, nos casos de loteamento de acesso controlado empresarial, externa ao cercamento.

III – 10% (dez por cento) de área verde, que será interna ao loteamento.

Parágrafo Único – Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante será acrescido à área verde, de acordo com o interesse público.

Art. 23 Na elaboração dos projetos de parcelamento na modalidade estabelecida nesta subseção deverão ser observadas as dimensões de lotes mínimos de 1.000,00 (um mil) metros quadrados e testada mínima de 20,00 (vinte) metros.

Parágrafo único – Deverão ser atendidas as diretrizes do sistema viário municipal de acordo com a legislação.

Art. 24 Os loteamentos para fins empresariais na modalidade “Loteamento Empresarial de Acesso Controlado”, com utilização privativa de parte das áreas verdes e das vias públicas terão as seguintes características próprias, que são cumulativas e indissociáveis:

I – Atender as diretrizes do sistema viário municipal e preveja distâncias entre vias públicas iguais ou inferiores a 400,00 (quatrocentos) metros;

II – Definir alternativas no projeto urbanístico que impeçam a criação de vias margeadas por muros de ambos os lados;

III – Lotes mínimos: 1.000,00 (um mil) metros quadrados e testada mínima de 20,00 (vinte) metros;

IV – O loteamento será isolado em seu contorno, por meio de muros ou estrutura similar que separem as áreas interna da externa, com pontos controlados de acesso e saída para a via pública.

V – O parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro;

VI – As vias internas do loteamento de acesso controlado para fins empresariais deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade, em caso de futura mudança da condição de loteamento de acesso controlado;

VII – A denominação das vias internas será feita de acordo com Legislação Municipal, e no caso de futura alteração na condição de loteamento de acesso controlado prevalecerão as denominações das vias externas que tiverem continuidade;

VIII – Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante da área exigida será acrescido às áreas verdes;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

IX – As áreas verdes internas ao loteamento serão administradas e mantidas por ordem e conta dos proprietários dos lotes;

X – A utilização das vias de circulação e as áreas verdes internas ao loteamento serão privativas dos condôminos, sem alteração do uso a que se destina, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente aos proprietários de lotes, à responsabilidade pelas despesas e custos administrativos observados os seguintes requisitos:

- a)** As áreas verdes internas dos loteamentos de acesso controlado poderão ser destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreação e contemplação, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para leitura, sala de multimídia, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras, de acordo com as normas ambientais e de saúde pública, podendo impermeabilizar até 30% (trinta por cento) da área verde;
- b)** É vedada nas áreas verdes internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem-estar da população;
- c)** Os projetos das áreas verdes internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia dos condôminos, aprovada em assembleia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se, ainda, a posterior aprovação do órgão público competente;

XI – Os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os proprietários de lotes, na proporção das áreas respectivas, abrangendo manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas verdes, praças, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem como as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, coleta de lixo, segurança, iluminação e demais serviços necessários;

XII – Será obrigatória, para aprovação do projeto, a apresentação de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de empresas para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre as empresas adquirentes dos lotes enquanto perdurar a condição de loteamento de acesso controlado;

XIII – O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

XIV – A alegação de desconhecimento pelo adquirente, não autorizará em caso algum, o descumprimento das restrições urbanísticas e condições especiais de uso registradas no loteamento, resolvendo-se eventuais conflitos a respeito somente entre os respectivos alienantes e adquirentes, sem prejuízo para direitos dos vizinhos.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 1º A denominação do loteamento será precedida, obrigatoriamente, da expressão "Loteamento de Acesso Controlado Empresarial".

§ 2º As construções e benfeitorias a serem edificadas no loteamento deverão obedecer rigorosamente às características e exigências gerais da legislação municipal e as específicas para a área onde estiver situado o loteamento.

§ 3º O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas das empresas e deverá ser disposto em recinto adequado, sendo ele em área externa ao loteamento, para que seja coletado pelo município.

§ 4º O disposto nesta Subseção se aplicará unicamente a loteamentos futuros, vedada expressamente a extensão de seus efeitos a loteamentos comuns já existentes e implantados.

§ 5º Nos casos de loteamentos empresariais de acesso controlado ou localizados em zonas de expansão urbana, será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, nos termos do art. 36 do Estatuto da Cidade, com posterior publicidade dos resultados à população interessada.

Art. 25 Fica vedado o desdobro dos lotes que resulte em área inferior a 1.000 (um mil) metros quadrados.

Art. 26 Fica vedada a instalação de duas ou mais empresas em um mesmo lote.

Art. 27 A garantia de execução das infraestruturas internas e externa de loteamentos de acesso controlado e de loteamentos convencionais seguirão os trâmites previstos nesta Lei Complementar.

Subseção VIII

Dos loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais

Art. 28 A implantação de loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais, deverá atender as normas previstas nesta subseção.

Art. 29 A aprovação da implantação de loteamentos destinados a fins empresariais de prestação de serviços ou industriais deverá observar os trâmites previstos nesta Lei Complementar e, ainda, destinar áreas mínimas calculadas sobre a área total loteável, conforme os seguintes parâmetros:

- a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b) 5% (oito por cento) de área para uso institucional, que deverá estar dentro da área loteada;
- c) 10% (dez por cento) de área verde, que deverá estar dentro da área loteada.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 1º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante será acrescido à área verde, de acordo com o interesse público.

§ 2º A via marginal poderá ser considerada no cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) exigido para o sistema viário.

Art. 30 Na elaboração dos projetos de parcelamento na modalidade estabelecida nesta subseção deverão ser observadas as dimensões de Lotes mínimos de 1.000,00 (um mil) metros quadrados e testada mínima de 20,00 (vinte) metros.

§ 1º Deverão ser atendidas as diretrizes do sistema viário municipal de acordo com a legislação.

§ 2º Em se tratando de regularização de loteamento clandestino, poderão ser aceitos lotes com áreas e testadas menores que as tratadas neste artigo, mediante solicitação e justificativa técnica do interessado e posterior análise e aprovação pelo setor de planejamento urbano da Prefeitura Municipal.

Art. 31 Quando o empreendimento confrontar com rodovias, a execução da via marginal ou outro tratamento viário necessário para acessar o empreendimento, bem como as demais infraestruturas, serão definidas no estudo técnico, sendo que os custos de implantação serão de responsabilidade do requerente.

Parágrafo único – Nos casos de tratamentos viários nas rodovias para acessar o empreendimento, o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais – DER-MG, antes da aprovação do projeto pelo órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 32 Fica vedado o desdobro dos lotes que resulte em área inferior a 1.000,00 (um mil) metros quadrados.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Seção I Do Sítio de Recreio

Art. 33 O sítio de recreio, após a devida descaracterização averbada no Cartório de Registro de Imóveis será dotado das seguintes características:

I – Uso habitacional unifamiliar;

Gleba com área mínima de 40.000,00 (quarenta mil) metros quadrados;

II – Lotes com área mínima de 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados e testada mínima de 50 (cinquenta) metros;

III – O desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 5.000,00 (cinco mil) metros quadrados.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Art. 34 O sítio de recreio deverá transferir ao Município, os seguintes percentuais mínimos, calculados sobre a área total loteável:

I – 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para a implantação do sistema viário do Município;

II – 3% (três por cento) de área para uso institucional;

III – 10% (dez por cento) de área verde.

§ 1º As áreas de preservação permanente e a área de reserva legal serão transferidas e averbadas em matrícula em frações ideais, aos futuros proprietários dos sítios de recreio, com anuência do Instituto Estadual de Florestas – IEF.

§ 2º As áreas de preservação permanente e de reserva legal serão administradas e mantidas pelos proprietários de lotes.

Seção II

Do Loteamento para fins Empresariais

Art. 35 A implantação de loteamentos empresariais na zona de expansão urbana e zona rural deverá atender, no que couber, às normas constantes nas Subseções VII do Capítulo III desta Lei Complementar.

Parágrafo único – Os parâmetros urbanísticos estão relacionados nas diretrizes da legislação vigente.

Seção III

Da Implantação de Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais

Subseção I

Na Zona Rural

Art. 36 A implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais e comunitários deverá ser feita mediante estudo técnico, a ser apresentado no órgão responsável pelo planejamento urbano, acompanhado dos documentos listados no Anexo I, que faz parte integrante desta Lei Complementar e deverá atender as seguintes exigências:

I – A implantação a que se refere o caput deste artigo deverá obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Taxa de ocupação = 60% (sessenta por cento);

b) Coeficiente de aproveitamento = 1,20 (um virgula dois);

c) Afastamento frontal = 5,0 m (cinco metros);

d) Afastamento laterais e fundos = 3,0 m (três metros);

II – A necessidade de execução de tratamento viário para acessar o empreendimento será definido no estudo técnico, sendo que os custos de implantação da obra será de responsabilidade do requerente;

III – Na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar a expressão “essa gleba não reservou áreas públicas”;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

IV – Os custos e a implantação da infraestrutura necessária para dar suporte ao empreendimento são de responsabilidade do requerente e deverão ter orientação e aprovação dos órgãos competentes, antes da aprovação do projeto no órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 1º A garantia de execução da infraestrutura deverá ser feita mediante fiança bancária ou caução em dinheiro, que deverá corresponder ao valor integral da infraestrutura.

§ 2º Para definir o valor da fiança bancária ou caução em dinheiro, o interessado deverá apresentar planilhas detalhadas, especificando o preço global da infraestrutura a ser executada, segundo valores atualizados do mercado.

§ 3º A fiança ou caução será realizada nos moldes do previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo e, será devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Subseção II

Na Zona de Expansão Urbana, em Glebas Lindeiras ao Perímetro Urbano e Rodovias

Art. 37 No caso de implantação de empreendimentos mencionados no art. 35 desta Lei Complementar em glebas inseridas na zona de expansão urbana, lindeiras ao perímetro urbano, rodovias municipais, estaduais e federais, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I** – Descaracterização da gleba para fins urbanos, averbada no Cartório de Registro de Imóveis;
- II** – Transferência da área correspondente à faixa da via marginal para o Município, quando couber, através dos meios legais;
- III** – Atendimento dos parâmetros urbanísticos, conforme segue:
 - a)** Taxa de ocupação = 70% (setenta por cento);
 - b)** Coeficiente de aproveitamento = 1,4 (um vírgula quatro);
 - c)** Afastamento frontal = 5,0 m (cinco metros);
 - d)** Afastamentos laterais e fundos = 3,0 (três metros).

§ 1º Os projetos elaborados segundo os estudos técnicos serão submetidos à aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano, conforme o disposto no Capítulo V, desta Lei Complementar.

§ 2º Os custos e a implantação da infraestrutura necessária para dar suporte ao empreendimento são de responsabilidade do requerente e deverão ter orientação e aprovação dos órgãos competentes, antes da aprovação do projeto no órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 3º A necessidade de execução de tratamento viário nas rodovias para acessar o empreendimento será definida no estudo técnico e o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Infraestrutura de Transporte – DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais – DER-MG, antes da aprovação do projeto no órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 4º Na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar o percentual de área destinada à faixa da via marginal, quando couber, e a expressão “esta gleba não reservou áreas públicas”.

§ 5º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 38 O processo de exame de projeto global e projetos específicos deverá ser estritamente formal, pelo que todas as questões e fases serão tratadas por escrito, por meio de petições apresentadas na Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transporte e de despachos escritos e fundamentados, de forma que todas as decisões e soluções fiquem devidamente registradas e documentadas, evitando-se procedimentos verbais, salvo quando estritamente indispensáveis.

§ 1º Considera-se projeto global de loteamento, o conjunto formado pelos pareceres técnicos, estudos, memoriais, relatórios, tabelas, documentos e projetos específicos parciais de obras, de acordo com a enumeração constante do Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º Poderá o município solicitar ao empreendedor melhorias na infraestrutura no entorno da gleba que estará sendo loteada.

§ 3º Deverá apresentar uma cópia digital em CD, PENDRIVE e/ou DRIVE arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” e/ou .RVT ou correlatos (desenhos), rotulados, identificados e com a informação da versão dos arquivos.

Art. 39 Para a apreciação e o exame de projetos previstos nesta Lei Complementar, o interessado apresentará requerimento à Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transporte, devidamente acompanhado dos documentos relacionados no Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 40 Cada projeto específico de obra que integra o projeto global de loteamento será objeto de apreciação do setor ao qual competir tal exame, formalizando-se as intervenções por meio de despachos e finalizando por um termo final de exame, em conjunto pelos dirigentes do respectivo órgão e suas Assessorias Jurídica e Técnica, que considerará o projeto específico em condições ou não de aprovação.

§ 1º Caso o processo apresente irregularidades, no projeto ou na documentação, o interessado será notificado por escrito para promover, no prazo de 30 (trinta) dias, a devida regularização ou complementação.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 2º Os órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento terão o prazo de 04 (quatro) meses, a contar da data do protocolo de requerimento, prorrogável por 30 (trinta) dias úteis, para aprovação ou indeferimento dos respectivos projetos específicos.

§ 3º No caso do parágrafo § 1º, a contagem do prazo para aprovação ou indeferimento será suspensa, continuando no primeiro dia após a regularização ou complementação, no caso da hipóteses prevista no § 1º deste artigo.

§ 4º Transcorridos os prazos sem que tenham sido apresentados pelo interessado todos os dados necessários, o projeto será considerado indeferido.

§ 5º Somente depois que os projetos específicos que integram o projeto global de parcelamento do solo forem considerados em condições de aprovação, é que os órgãos municipais poderão aprovar o projeto de forma global, ficando terminantemente vedada a aprovação parcial ou condicionada ao cumprimento de qualquer alteração de projetos.

§ 6º Os órgãos municipais participantes de processos de aprovação de parcelamento do solo não ficarão adstritos às apreciações formuladas sobre projetos específicos, podendo complementar e rever as respectivas conclusões quando, para tanto, haja motivação técnica ou legal, podendo ainda avocarem qualquer projeto, em qualquer fase de exame, sempre que tal intervenção for necessária ou recomendável.

§ 7º Fica delegado ao Prefeito Municipal, após pareceres favoráveis da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transporte, da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e Assessoria Jurídica, o ato de decretar a aprovação do loteamento para as devidas providências de registro do empreendimento.

Art. 41 O projeto será indeferido nos seguintes casos:

- I – Quando estiver em desacordo com as legislações aplicáveis à espécie;
- II – Quando promover o crescimento desordenado da área urbana.

Art. 42 Aprovado o projeto, o interessado deverá protocolá-lo no Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único – As despesas referentes ao registro do empreendimento correrão à conta do loteador.

Art. 43 Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as vias públicas, as áreas verdes, as de uso institucional e os equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§ 1º As áreas institucionais e áreas verdes terão sua localização aprovada no projeto urbanístico pelo órgão competente.

§ 2º A alteração da destinação da área institucional constante de loteamento aprovado dependerá de autorização legislativa específica, acompanhada de justificativa técnica da autoridade urbanística municipal e da



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

substituição da área por outra equivalente, acrescida em no mínimo 30% (trinta por cento), de modo a assegurar a oferta adequada de equipamentos públicos.

§ 3º A área equivalente a que se refere o parágrafo anterior será indicada pelo órgão de planejamento municipal, podendo ou se localizar em área limítrofe com a qual possa haver integração do uso institucional.

Art. 44 No ato de aprovação do projeto o interessado deverá assinar termo de compromisso obrigando-se à execução das condicionantes ambientais e infraestruturas abaixo relacionadas, no prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, conforme cronograma de execução:

- I – Abertura das vias públicas;
- II – Terraplenagem e pavimentação;
- III – Meio fios e sarjetas;
- IV – Sistema de abastecimento de água potável;
- V – Sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- VI – Rede de drenagem das águas pluviais com destinação final;
- VII – Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VIII – Sinalização viária;
- IX – Praças e áreas verdes.

§ 1º Para o projeto de sítio de recreio, o interessado deverá obrigar-se à execução das infraestruturas abaixo relacionadas, de acordo com o caput deste artigo:

- I – Abertura das vias públicas;
- II – Sistema de abastecimento de água potável;
- III – Sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- IV – Execução de sistema de curva de nível para drenagem das vias;
- V – Rede de energia elétrica e iluminação pública.

§ 2º Para a construção dos equipamentos de infraestrutura a que se refere este artigo, a Administração Municipal expedirá o decreto de aprovação do empreendimento.

Art. 45 Como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado prestará caução real, mediante termo de caução.

§ 1º Para elaboração do termo de caução, serão apresentadas planilhas detalhadas, especificando unidades de medida, quantidade, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados do mercado. A caução deverá corresponder ao valor total do empreendimento, em número de lotes, discriminando-se quais lotes correspondem a cada fase de execução da infraestrutura.

§ 2º A caução real será realizada nos moldes do previsto no caput deste artigo e será devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Nos casos de empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal ou outra instituição que tenha seguro, os empreendedores poderão



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

prestar caução somente da execução das obras de infraestrutura externa ao empreendimento, não cobertas pelo contrato com a financiadora.

§ 4º Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna para aprovação até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste artigo.

§ 6º Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação dos lotes efetivada nos termos do parágrafo anterior, o restante será cobrado do loteador, mediante mecanismos próprios.

§ 7º Os lotes poderão ser descaucionados proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

- I. 5% (cinco por cento) para cumprimento das condicionantes ambientais constantes do parecer técnico aprovado pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente competente;
- II. 10% (dez por cento) para a implantação do sistema de abastecimento de água potável;
- III. 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- IV. 30% (trinta por cento) para a implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V. 10% (dez por cento) para a implantação da rede de drenagem das águas pluviais com destinação final;
- VI. 20% (vinte por cento) para a implantação da rede da abertura de vias, terraplanagem, pavimentação e sinalização viária;
- VII. 5% (cinco por cento) para a implantação dos meios-fios e sarjetas.

§ 8º A infraestrutura poderá ser executada em etapas, obedecido o cronograma físico financeiro aprovado quando da aprovação do loteamento, e o descaucionamento dos lotes será feito de acordo com o planejamento definido no parágrafo anterior, mediante liberação das Assessorias Técnica e Jurídica do órgão municipal de planejamento urbano, com parecer técnico elaborado pelos órgãos responsáveis pela fiscalização das obras de infraestrutura.

§ 9º Para descaucionamento dos lotes referentes ao abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e sua destinação final, energia elétrica e iluminação pública, deverá ser apresentado no órgão de planejamento urbano os projetos aprovados pelas concessionárias locais, se for o caso.

§ 10º Não será obrigatória a lavratura de escritura pública de descaucionamento de lotes.

Art. 46 Após realizadas as obras de infraestrutura, o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, a requerimento do interessado, liberará a garantia prestada e expedirá o Termo de Conclusão.

Parágrafo único – A liberação prevista no caput deste artigo será feita após vistoria e elaboração de parecer técnico dos órgãos municipais responsáveis pela fiscalização da execução das obras de infraestrutura.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Art. 47 As dimensões das quadras não poderão ter extensão superior a 360,00 m (trezentos e sessenta metros) no loteamento convencional, de acesso controlado, condomínio urbanístico e desmembramento.

§ 1º Poderão ser admitidos dimensões com extensão superior à prevista nesse artigo, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as vias adjacentes.

§ 2º Não caberá à Administração Municipal responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

§ 3º O empreendedor deverá fazer a demarcação dos logradouros, quadras e lotes.

Art. 48 A Administração Municipal tomará as medidas necessárias tendentes a impedir a formação de loteamentos clandestinos.

§ 1º Será promovida especial fiscalização quanto aos parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, ou sobre o uso em condomínio por titulares de frações ideais.

§ 2º Nenhuma guia de transmissão de Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis – ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastro, ou lançamento de imóveis, antes de estar aprovado o respectivo projeto global pelo órgão municipal de planejamento urbano e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º A Administração Municipal poderá firmar convênios com o Ministério Público, os Cartórios de Registro de Imóveis e outros órgãos competentes, com o objetivo de coibir o surgimento e comercialização de loteamentos irregulares ou clandestinos.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 49 A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, bem assim a utilização individual ou coletiva de frações ideais de condomínio, sem prévia aprovação do plano respectivo pela Administração Pública Municipal, bem assim a execução de obras correlatas em desacordo com este mesmo plano, acarretará a aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

- I. Multas;
- II. Embargo;
- III. Interdição;
- IV. Demolição.

Art. 50 Toda obra, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo órgão municipal responsável, e para este fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante a apresentação de sua identificação funcional.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Parágrafo único – Não sendo autorizado o ingresso do servidor responsável pela fiscalização poderá ser suscitada força policial para apoiar a fiscalização e persistindo, será requerida autorização judicial para tanto.

Art. 51 Consideram-se infrações para efeito desta Lei Complementar, as ações ou omissões praticadas pelo proprietário da obra, bem como pelo responsável técnico, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta Lei Complementar.

Art. 52 Consideram-se infratores:

- I. O possuidor de imóvel, o proprietário ou seus sucessores a qualquer título, adquirentes de lotes ou frações ideais;
- II. O responsável pelo parcelamento do solo ou pelo plano de administração de propriedade em comum;
- III. O incorporador, o procurador e o corretor que negociarem frações ideais de terreno e empreendimentos imobiliários sem previamente satisfazer as exigências desta Lei Complementar e demais legislações aplicáveis.
- IV. O proprietário, projetista, o responsável, o incorporador que construir sem previamente satisfazer as exigências desta Lei Complementar.

Art. 53 Constatada pela fiscalização da Administração Municipal qualquer infração às disposições desta Lei Complementar será expedida notificação preliminar contra o infrator, concedendo-lhe o prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar do recebimento, para que se manifeste, caso queira, sobre a infração.

Art. 54 As multas previstas nesta Lei Complementar serão impostas pelo órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 55 As infrações e os valores das multas mencionadas no art. 51 desta Lei Complementar constam do Anexo II, que estabelece, ainda, a forma de aplicação.

Art. 56 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 57 As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa ou cobradas judicialmente.

Art. 58 Decorrido o prazo previsto no art. 53 desta Lei Complementar sem que o notificado tenha regularizado a situação apontada será lavrado o competente auto de infração e multa, com notificação simultânea do infrator, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar do recebimento da notificação, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 1º Simultaneamente à imposição de multa, será lavrado auto de embargo da obra, com intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

§ 2º O auto de infração a que se refere este artigo será lavrado em formulário próprio numerado e com cópia.

§ 3º O auto de infração deverá conter, sob pena de nulidade:

- I. Nome completo do infrator ou a denominação que o identifique;
- II. Nome do responsável técnico pela execução da obra e número da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, se houver;
- III. Data e local da infração;
- IV. Descrição do fato que constitui a infração com a indicação do dispositivo legal infringido;
- V. Prazo para regularizar a situação;
- VI. Ciência do autuado;
- VII. O valor da multa, quando for o caso e o prazo para pagamento, que não deverá exceder a 10 (dez) dias corridos;
- VIII. Assinatura de quem lavrou o auto de infração e das testemunhas, quando for o caso.

§ 4º Em caso de recusa da assinatura pelo infrator, o auto de infração será considerado perfeito, desde que anotada esta circunstância e assinado por 02 (duas) testemunhas.

§ 5º Ao autuado dar-se-á 01 (uma) via do auto de infração.

§ 6º A notificação poderá ser efetuada:

- I. Pessoalmente, sempre que possível;
- II. Por carta, acompanhada de via do auto de infração com aviso de recebimento, datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio;
- III. Por edital, se desconhecido o domicílio do infrator.

Art. 59 O auto de embargo será lavrado em formulário próprio numerado, com cópia, e deverá conter os seguintes elementos, sob pena de nulidade:

- I. Nome completo do autuado ou denominação que o identifique;
- II. Nome do responsável técnico pela execução da obra e o número da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, se houver;
- III. Data e local da lavratura;
- IV. Descrição do fato que motivou o embargo com a indicação do dispositivo legal infringido;
- V. As penalidades a que está sujeito por desrespeito do embargo;
- VI. Assinatura do autuante e ciência do autuado.

Parágrafo único. Adotar-se-ão os mesmos procedimentos administrativos relacionados nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 57 desta Lei Complementar.

Art. 60 A obra será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando houver infração a esta Lei Complementar.

Parágrafo único. O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Art. 61 A obra será interditada quando houver descumprimento do embargo.

Art. 62 O auto de interdição será lavrado em formulário próprio numerado, com cópia e conterá os seguintes elementos, sob pena de nulidade:

- I. Nome completo do autuado ou denominação que o identifique;
- II. Nome do responsável técnico pela execução da obra e o número da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, se houver;
- III. Data e local da lavratura;
- IV. Descrição do fato que motivou a interdição com a indicação do dispositivo legal infringido;
- V. Prazo para regularizar a situação;
- VI. As penalidades a que está sujeito, caso não regularize a situação;
- VII. Assinatura do autuante e ciência do autuado.

Parágrafo único. Adotar-se-ão os mesmos procedimentos administrativos relacionados nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 58 desta Lei Complementar.

Art. 63 A obra será interditada sem prejuízo das multas e outras penalidades.

Parágrafo único – A interdição será retirada somente quando regularizada a situação que a motivou.

Art. 64 A obra será demolida total ou parcialmente, nos termos do decreto expedido pelo Prefeito, constando junto ao processo todo o procedimento adotado pelo Município até o momento da demolição, arcando o infrator com os custos da execução da mesma.

Art. 65 O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias corridos para apresentar sua defesa contra a ação dos agentes fiscalizadores, contados do recebimento da autuação ou da publicação do edital.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, facultada a anexação de documentos.

§ 2º A defesa contra a ação dos agentes fiscais terá efeito suspensivo da cobrança de multas.

Art. 66 As defesas contra os agentes fiscais serão analisadas pelas Assessorias Jurídica e Técnica do órgão municipal de planejamento urbano, que emitirá parecer no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do próximo dia útil da data de protocolo da referida defesa.

Art. 67 As decisões serão tomadas pelo responsável do órgão municipal da área de planejamento urbano, que concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 68. Da decisão em primeira instância caberá recurso administrativo ao Prefeito Municipal.



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

§ 1º O recurso deverá ser interposto por meio de petição, no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência da decisão da primeira instância, por qualquer das partes envolvidas, facultada a anexação de documentos.

§ 2º Com parecer do órgão municipal responsável pela área jurídica, o Prefeito Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias para a sua decisão.

Art. 69 Decorrido o prazo para recurso sem a respectiva interposição, e persistindo as irregularidades, o Município poderá cassar qualquer licença concedida, sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 70 Os casos omissos nesta Lei Complementar serão resolvidos com base na legislação urbanística federal, especialmente o Estatuto da Cidade, bem como nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal, quando existente, e pela Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transporte.

Art. 71 A Administração Municipal, por intermédio do órgão responsável pelo planejamento urbano, fornecerá a qualquer interessado todas as informações relacionadas a esta Lei Complementar mediante solicitação por escrito, devidamente assinado pelo interessado.

Parágrafo único – A Administração Municipal prestará as informações por escrito as quais poderão ser anexadas ao processo do interessado.

Art. 72 As análises e aprovação dos projetos referentes ao parcelamento do solo serão feitas por profissional habilitado do órgão municipal de planejamento urbano e serão reportados e discutidos somente com o profissional habilitado responsável pelo projeto, acompanhado ou não do proprietário.

Art. 73 A Administração Municipal manterá arquivo dos processos de natureza pública e, dos particulares somente os dados necessários para alimentação do seu Sistema de Informações Geográficas ou Geoprocessamento.

Art. 74 Esta Lei Complementar se aplica a partir de sua vigência, sendo que os processos protocolizados anteriormente a ela serão analisados de acordo com a legislação vigente à época.

§ 1º Em caso de qualquer alteração nos processos em andamento, estas ficarão sujeitas às exigências desta Lei Complementar.

§ 2º Os processos referidos no caput deste artigo não poderão ter sua validade renovada em desacordo com esta Lei Complementar.

Art. 75 Integram esta Lei Complementar os Anexos I, II, III e IV, que tratam, respectivamente, dos documentos necessários para os processos de parcelamento do solo (Anexo I), das multas e dos valores das infrações (Anexo II),



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

do Mapa de Zoneamento Urbano de Arapuá-MG (Anexo III) e do Mapa Territorial de Arapuá-MG (Anexo IV).

Art. 76 O Poder Executivo regulamentará por decreto, no que couber, a aplicação da presente Lei Complementar.

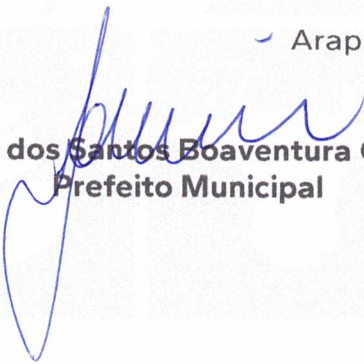
Art. 77 No protocolo do projeto, deverá ser estabelecido se o empreendimento será anexado a um bairro existente ou se será criado um novo bairro.

Parágrafo único – Na hipótese de implantação de novo bairro, o Poder Executivo deverá comunicar previamente os órgãos públicos competentes, bem como a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, para fins de cadastramento e regularização.

Art. 78 É de responsabilidade do proprietário da área ou dos empreendedores colocar placas indicativas com os nomes das ruas para o sistema viário, bem como informar aos órgãos públicos competentes e o correio da nomenclatura designada.

Art. 79 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

✓ Arapuá, 25 de agosto de 2025.


Emilio dos Santos Boaventura Gondin
Prefeito Municipal



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Sumário

CAPÍTULO I	1
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO II	2
DAS DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO III	4
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	4
Seção I	4
Das Disposições Gerais	4
Seção II	6
Das Modalidades de Parcelamento do Solo	6
Subseção I	6
Do Processo de Parcelamento do Solo	6
Subseção II	7
Do Loteamento Convencional	7
Subseção III	8
Do Loteamento de Acesso Controlado	8
Subseção IV	11
Do Condomínio Urbanístico	11
Subseção V	12
Do Desmembramento	12
Subseção VI	12
Da Implantação de Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais e Comunitários	12
Subseção VII	13
Dos loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais de acesso controlado	13
Subseção VIII	16
Dos loteamentos para fins empresariais, de prestação de serviços e dos loteamentos industriais	16
CAPÍTULO IV	17
DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL	17
Seção I	17
Do Sítio de Recreio	17



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Seção II	18
Do Loteamento para fins Empresariais	18
Seção III	18
Da Implantação de Indústrias, de Empresas Comerciais, de Prestação de Serviços e de Equipamentos Sociais	18
Subseção I	18
Na Zona Rural	18
Subseção II	19
Na Zona de Expansão Urbana, em Glebas Lindeiras ao Perímetro Urbano e Rodovias	19
CAPÍTULO V	20
DA EXECUÇÃO E APROVAÇÃO	20
CAPÍTULO VI	24
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	24
CAPÍTULO VII	28
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	28
ANEXO I	32
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA OS PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO	32
1. DOCUMENTO PARA APRESENTAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO:	32
1.1. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	32
1.2. DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS:	33
1.3. IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS:	34
2. DOCUMENTOS PARA REQUERIMENTOS DE DESDOBR E UNIFICAÇÃO	35
3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO E RELOTEAMENTO	35
4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMANEJAMENTO DE ÁREAS:	37
5. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS	38
ANEXO II	40



ANEXO I

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA OS PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

1. DOCUMENTO PARA APRESENTAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO:

1.1. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

- 1.1.1. Diagnóstico ambiental, em 02 (duas) vias, contendo:
- 1.1.1.1. Caracterização do empreendimento incluindo:
- a) Mapa da gleba a ser loteada, na escala 1:20.000 ou 1:10.000 ou 1:50.000, de localização da área na região que deverá conter:
 - Bacia hidrográfica de contribuição;
 - Área de preservação permanente, quando houver, devidamente delimitada e georreferenciada;
 - Área com declividade superior a 30% (trinta por cento), quando houver devidamente delimitada e georreferenciada.
 - b) As condições urbanísticas do loteamento e a estimativa da população futura;
 - c) Justificativa para implantação do empreendimento;
 - d) Dados do proprietário da área, dos empreendedores e responsáveis técnicos.
- 1.1.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constantes de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, das áreas a serem loteadas.
- 1.1.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias.
- 1.1.4. Certidão de ônus reais das áreas a serem loteadas, fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, pelo Cartório de Registro de Imóveis.
- 1.1.5. Projeto planialtimétrico do imóvel 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 na escala de 1:2.000, assinadas pelos proprietários e por responsável habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:
- a) As divisas da gleba a ser loteada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
 - b) As curvas de nível à distância de 01 (um) em 01 (um) metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

- c) A localização dos cursos d'água, áreas úmidas, bosques, construções existentes e nascentes, quando houver, devidamente delimitada e georreferenciada;
- d) As dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
- e) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área do loteamento;
- f) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

1.1.6. Anteprojeto urbanístico na escala 1:1.000, contendo:

- a) Indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das áreas institucionais e áreas verdes, áreas de preservação permanente, do sistema viário e outros equipamentos públicos exigidos;
- b) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos das vias curvilíneas;
- c) Situação topográfica com curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;
- d) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- e) Seção transversal de cada tipo de via existente;
- f) Quadro de áreas;
- g) Planta de situação da área, na escala 1:10.000, configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com os arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais.

1.2. DESMEMBRAMENTO DE ÁREAS:

- 1.2.1. Requerimento elaborado pelo proprietário;
- 1.2.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;
- 1.2.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias;
- 1.2.4. Certidão de ônus reais das áreas a serem desmembradas, fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 1.2.5. Projeto planialtimétrico do imóvel 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 na escala de 1:2.000, assinadas pelos proprietários e



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:

- a) As divisas da gleba a ser modificada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
- b) Dimensões lineares e angulares de toda a propriedade;
- c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área a ser dividida;
- d) Definição das novas áreas com as respectivas dimensões lineares e angulares e áreas devidamente relacionadas no quadro de áreas;
- e) A localização das áreas de preservação permanente, quando houver, devidamente delimitada e georreferenciada;
- f) Outras indicações de interesse geral.

- 1.2.6. Planta da situação da área, contendo as metragens dos diversos segmentos do perímetro e a metragem quadrada na escala de 1:10.000, indicando os loteamentos e bairros vizinhos.

1.3. IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS:

- 1.3.1. Requerimento elaborado pelo proprietário, especificando o que será implantado no local;
- 1.3.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, da área em questão;
- 1.3.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias;
- 1.3.4. Certidão de ônus reais da área, fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 1.3.5. Projeto planialtimétrico do imóvel 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 na escala de 1:2.000, assinadas pelos proprietários e por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:
 - a) Dimensões lineares e angulares de toda a propriedade;
 - b) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área em questão;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

- c) A localização das áreas de preservação permanente, devidamente delimitada e georreferenciada;
- d) Outras indicações de interesse geral.

2. DOCUMENTOS PARA REQUERIMENTOS DE DESDOBR E UNIFICAÇÃO

- 2.1. Requerimento elaborado pelo proprietário;
- 2.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;
- 2.3. Certidão negativa de tributos municipal expedida há menos de 30 (trinta) dias;
- 2.4. Certidão de ônus reais das áreas a serem loteadas, fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 2.5. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do profissional responsável pelo projeto.
- 2.6. Projeto contendo:
 - a) Planta de situação da área;
 - b) Quadro de áreas;
 - c) Situação atual e situação futura;
 - d) Memorial descritivo da área total e das áreas desdobradas e/ou unificadas.

3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO E RELOTEAMENTO

- 3.1. Requerimento elaborado pelo proprietário;
- 3.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;
- 3.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias;
- 3.4. Certidão de ônus reais das áreas a serem loteadas ou reloteadas, fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 3.5. Cópia do parecer emitido pelo órgão do planejamento urbano aprovando o estudo técnico;
- 3.6. Projeto planialtimétrico do imóvel 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 04 (quatro) vias em papel, assinadas pelos proprietários e por profissional habilitado



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:

- a) As divisas da gleba a ser loteada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
- b) As curvas de nível à distância de 01 (um) em 01 (um) metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;
- c) A localização dos cursos d'água, áreas úmidas, bosques, construções existentes e nascentes, quando houver, devidamente delimitada e georreferenciada;
- d) As dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
- e) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área do loteamento;
- f) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

3.7. Projeto urbanístico na escala 1:1.000, contendo:

- a) Indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das áreas institucionais e áreas verdes, áreas de preservação obrigatória, do sistema viário e outros equipamentos públicos exigidos;
- b) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos das vias curvilíneas;
- c) Situação topográfica com curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência Altimétrica – RA;
- d) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- e) Seção transversal de cada tipo de via existente;
- f) Quadro de áreas;
- g) Planta de situação da área, na escala 1:10.000, configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com os arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais.

3.8. Memorial descritivo, contendo:

- a) Descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;
- b) Descrição das áreas institucionais e áreas verdes, das vias e dos lotes, com denominações, dimensões e confrontações.

3.9. Projetos complementares elaborado por profissional habilitado, com as respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas – ART'S:

3.9.1. Projeto de terraplanagem, pavimentação, meio-fio e sarjetas, contendo:

- a) Memorial descritivo;
- b) Memória de cálculo;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

c) Perfil transversal de todas as vias de circulação.

3.9.2. Projeto de drenagem pluvial, contendo:

- a) Memorial descritivo,
- b) Memória de cálculo;
- c) Detalhes construtivos;
- d) Quaisquer espécies de permissões e/ou autorizações quando for o caso.

3.9.3. Projeto de abastecimento de água potável. Caso o fornecimento de água seja feito por qualquer concessionária, a análise e aprovação do projeto caberá a esta, devendo ser apresentado, inicialmente, a sua viabilidade e, posteriormente, o projeto aprovado pela respectiva concessionária.

3.9.4. Projeto de esgotamento sanitário com a sua destinação final. Caso o esgotamento sanitário seja feito por qualquer concessionária, a análise e aprovação do projeto caberá a esta, devendo ser apresentado, inicialmente, a sua viabilidade e, posteriormente, o projeto aprovado pela respectiva concessionária.

3.9.5. Projeto de energia elétrica e iluminação pública. Caso a energia elétrica e a iluminação pública sejam feitas por qualquer concessionária, a análise e aprovação do projeto caberá a esta, devendo ser apresentado, inicialmente, a sua viabilidade e, posteriormente, o projeto aprovado pela respectiva concessionária.

3.9.6. Projeto de sinalização horizontal e vertical de acordo com a legislação de trânsito vigente.

3.9.7. Projeto da praça.

3.9.8. Planilha de custos e cronograma físico-financeiro de execução das obras, especificando unidades de medida, quantidade, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados do mercado.

3.9.9. Relação dos lotes a serem caucionados, no valor das obras de infraestrutura.

3.9.10. Licenciamento ambiental, emitido pelo órgão ambiental competente.

3.9.11. Projeto para construção de E.T.E. (Estação de Tratamento de Efluentes), quando houver necessidade através de solicitação do município.

4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMANEJAMENTO DE ÁREAS:

4.1. Requerimento elaborado pelo proprietário;



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

- 4.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;
- 4.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias;
- 4.4. Certidão de ônus reais das áreas a serem loteadas, fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 4.5. Projeto de remanejamento de áreas, em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator – UTM, e em 04 (quatro) vias em papel, assinadas por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:
 - a) Planta atual do loteamento, na escala de 1:1.000, na qual figurem as modificações já aprovadas pela Administração Municipal, com menção dos atos de aprovação;
 - b) Planta do remanejamento pretendido, na escala de 1:1.000, assinalando todas as alterações requeridas;
 - c) Planta de situação da área na escala de 1:10.000;
 - d) Quadro de áreas;
 - e) Memorial descritivo das áreas.
- 4.6. Projeto de Desmembramento 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, assinadas por profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:
 - a) Planta atual da área, no mínimo na escala de 1:1.000, na qual figurem todas as informações sobre a região circunvizinha e sobre a área a ser desmembrada, inclusive, a sua situação;
 - b) Planta do desmembramento pretendido, no mínimo na escala de 1:1.000, com todas as alterações requeridas;
 - c) Quadro de áreas;
 - d) Memorial descrito da área inicial e das futuras áreas;
 - e) Cópia do parecer do órgão do planejamento urbano aprovando o estudo técnico.

5. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DE INDUSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS

- 5.1. Documentação exigida pelo Código de Obras;
- 5.2. Planta da gleba contendo:

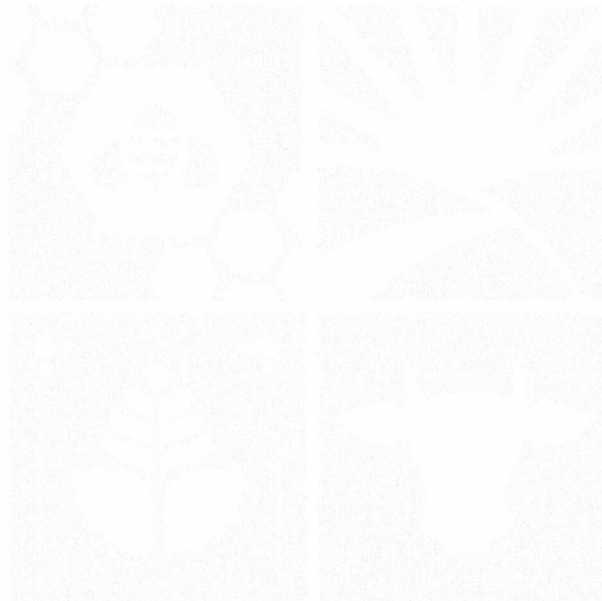


ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

- a) As divisas da gleba, com a indicação dos atuais proprietários;
 - b) Dimensões lineares e angulares da propriedade;
 - c) Indicação das vias confrontantes e os pontos de amarração da área e o entorno;
 - d) Curvas de nível;
 - e) Locação das edificações;
 - f) Quadro de áreas;
 - g) Licenciamento ambiental, emitido pelo órgão ambiental competente;
- 5.3. Cópia do parecer emitido pelo órgão do planejamento urbano aprovando o estudo técnico.





ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

ANEXO II

TABELA I – DAS MULTAS A SEREM APLICADAS AO PROPRIETÁRIO, TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL OU POSSUIDOR A QUALQUER TÍTULO NA CONSTATAÇÃO DE INFRAÇÃO (ART. 51, I, DESTA LEI COMPLEMENTAR)

Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem prévia aprovação do plano pela Administração Pública Municipal.	30 UFM para cada 250m ² ou fração de terreno, mais 500 UFM para cada 100m ou fração de via aberta	Reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até regularização
Execução de parcelamento do solo, ou utilização de condomínio em qualquer de suas modalidades, em desacordo com o plano aprovado ou com atraso	15 UFM para cada 250m ² ou fração de terreno, mais 250 UFM para 100m ou fração de via aberta.	Reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até regularização.

TABELA II – REAPLICAÇÃO DIÁRIA ATÉ A COMUNICAÇÃO ESCRITA E PROTOCOLADA PELO INFRATOR DA PARALISAÇÃO DA OBRA E A VERIFICAÇÃO PELO ÓRGÃO FISCALIZAÇÃO (ART. 51, I, DESTA LEI COMPLEMENTAR)

Execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado ou com atraso	5 UFM para cada 250m ² ou fração de terreno mais 30 UFM para cada 100m ou fração de via aberta.
---	--

TABELA III – MULTA APLICADA AO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL NA CONSTATAÇÃO DA INFRAÇÃO (ART. 51, IV, DESTA LEI COMPLEMENTAR)

Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio em desacordo com o plano aprovado	10 UFM para cada 250m ² ou fração de terreno mais 30 UFM para cada 100m ou fração de via aberta.
---	---

TABELA IV – REAPLICAÇÃO DIÁRIA ATÉ A COMUNICAÇÃO ESCRITA E PROTOCOLADA PELO INFRATOR DA PARALISAÇÃO DA OBRA E A VERIFICAÇÃO PELO ÓRGÃO FISCALIZADOR (ART. 51, II, DESTA LEI COMPLEMENTAR)



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado	10 UFM para cada 250m ² ou fração de terreno mais 30 UFM para cada 100m ou fração de via aberta.
--	---

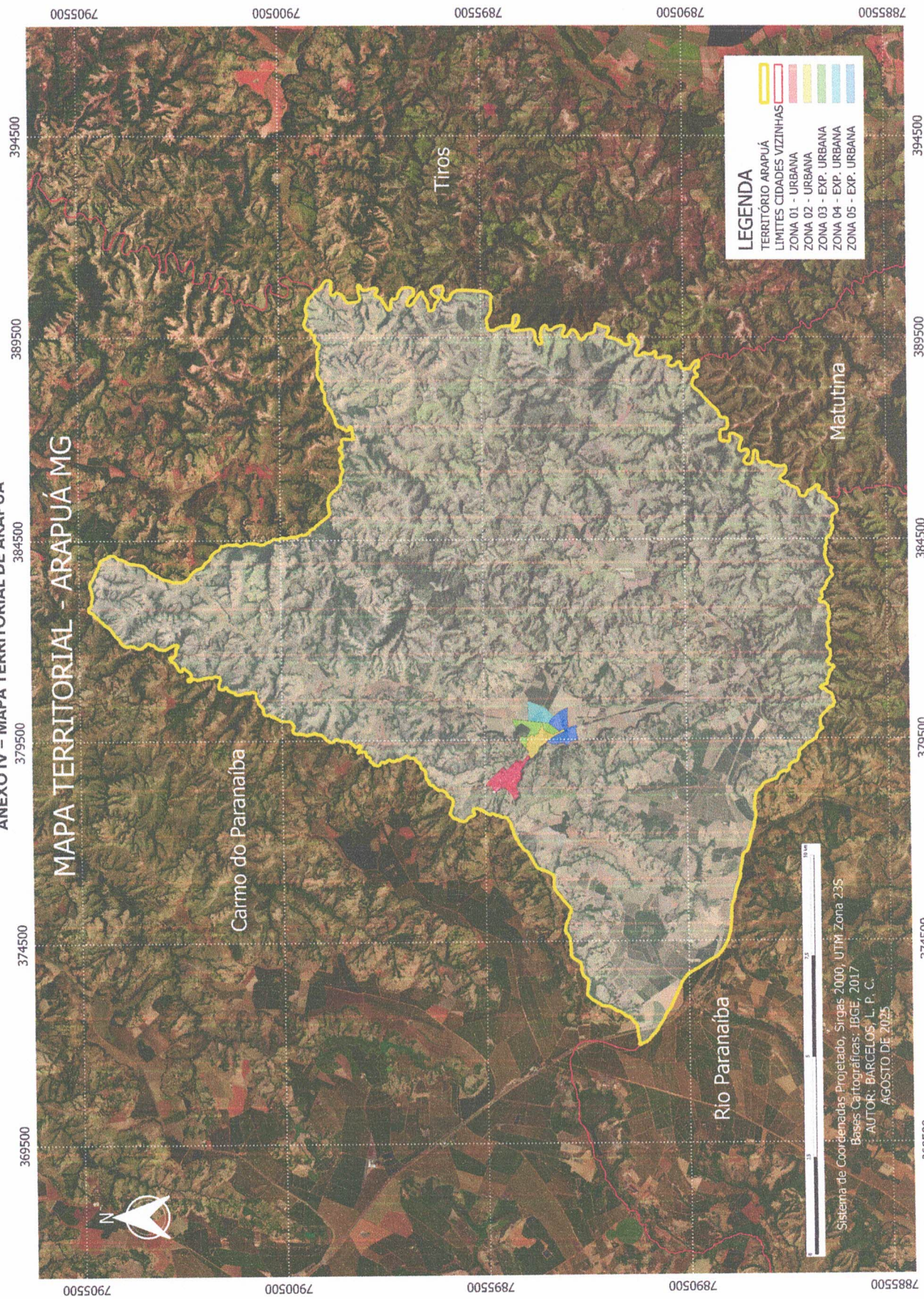
TABELA V – MULTA APLICADA AO INCORPORADOR, PROCURADOR E CORRETOR NA CONSTATAÇÃO DA INFRAÇÃO (ART. 51, III, DESTA LEI COMPLEMENTAR)

Execução ou comercialização de lotes de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado ou em atraso	20 UFM para cada lote comercializado, ou para cada 250m ² ou fração de terreno mais 40 UFM para cada 100m ou fração de via aberta	Reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até regularização
--	--	---

TABELA VI – REAPLICAÇÃO DIÁRIA ATÉ A COMUNICAÇÃO ESCRITA E PROTOCOLADA PELO INFRATOR DA PARALISAÇÃO DA OBRA OU COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES E A VERIFICAÇÃO PELO ÓRGÃO FISCALIZADOR (ART. 51, III, DESTA LEI COMPLEMENTAR)

Execução ou comercialização de lotes de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado em atraso	10 UFM para cada lote comercializado, ou para cada 250m ² ou fração de terreno mais 40 UFM para cada 100m ou fração de via aberta
---	--

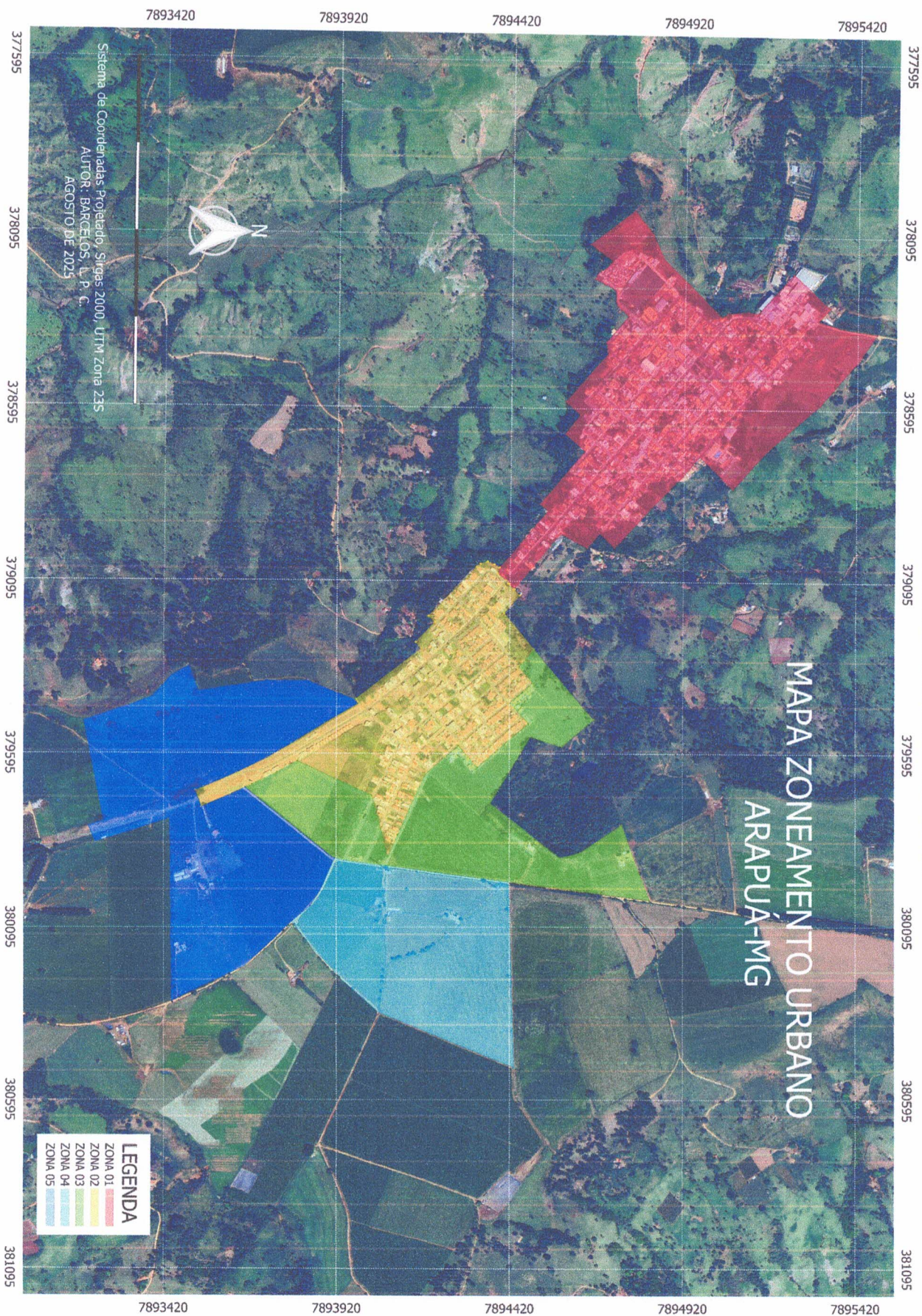
MAPA TERRITORIAL - ARAPUÁ MG

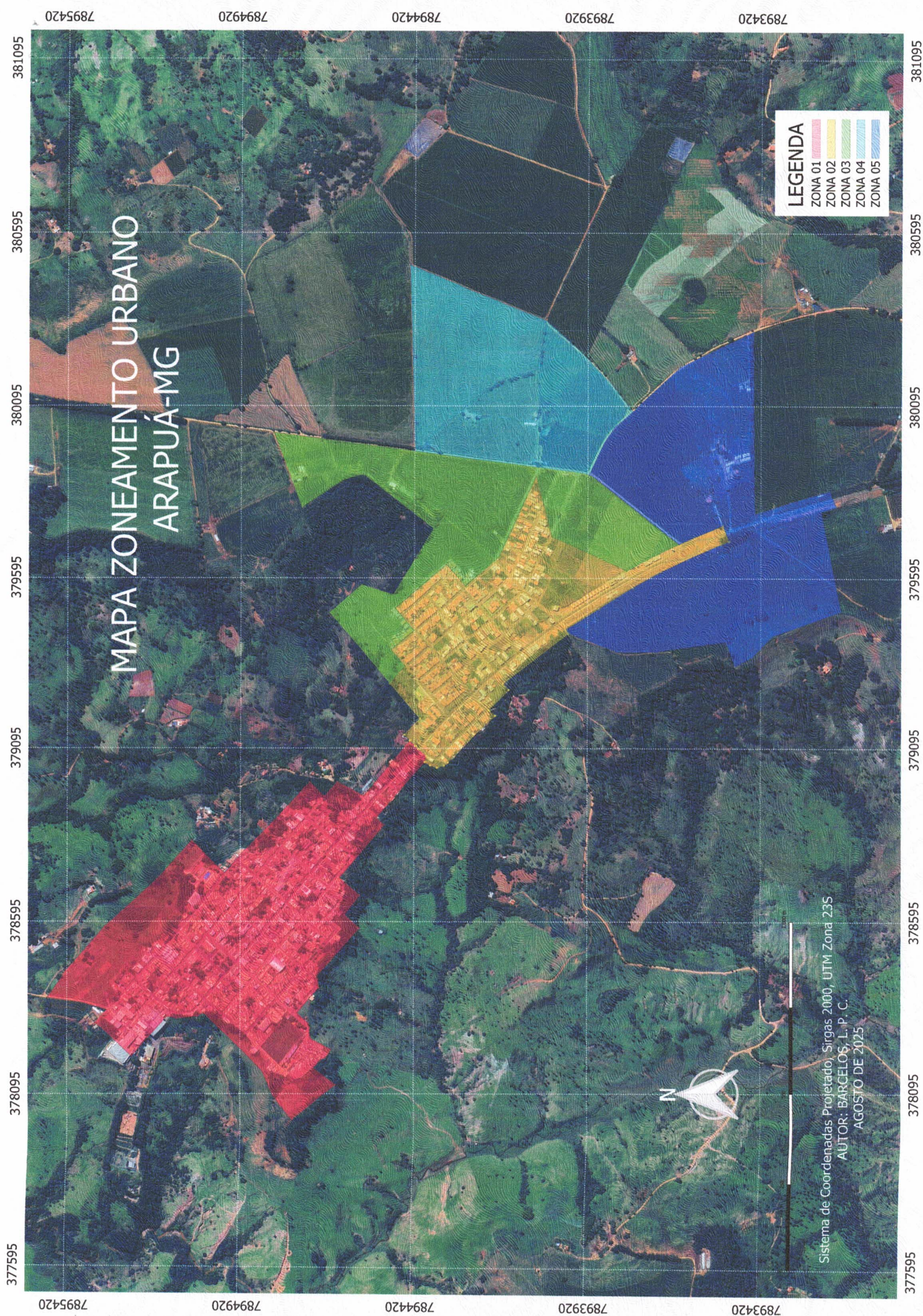




ARAPUÁ
PREFEITURA MUNICIPAL
GESTÃO 2025/2028

ANEXO III – MAPA ZONEAMENTO URBANO DE ARAPUÁ





MAPA ZONEAMENTO URBANO ARAPUÁ-MG

LEGENDA	
ZONA 01	Red
ZONA 02	Yellow
ZONA 03	Green
ZONA 04	Light Blue
ZONA 05	Dark Blue

Sistema de Coordenadas Projctado, Sirgas 2000, UTM Zona 23S
AUTOR: BARCELOS, L.P. C.
AGOSTO DE 2025

MAPA TERRITORIAL - ARAPUÁ MG



Sistema de Coordenadas Projetado, Sirgas 2000, UTM Zona 23S
Bases Cartográficas: IBGE, 2017
AUTOR: BARCELOS, L. P. C.
AGOSTO DE 2025

LEGENDA

TERRITÓRIO ARAPUÁ

LIMITES CIDADES VIZINHAS

ZONA 01 - URBANA

ZONA 02 - URBANA

ZONA 03 - EXP. URBANA

ZONA 04 - EXP. URBANA

ZONA 05 - EXP. URBANA

Rio Paranaíba

Carmo do Paranaíba

Tiros

Matutina



ARAPUÁ

PREFEITURA MUNICIPAL

GESTÃO 2025/2028

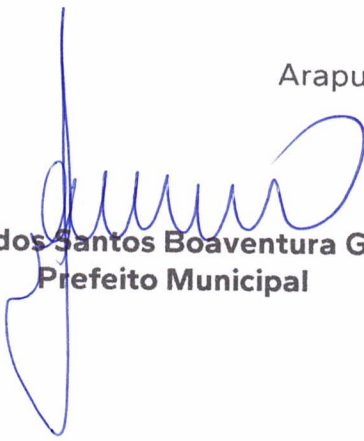
JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 / 2025 DE 25 DE AGOSTO DE 2025

O Município de Arapuá/MG foi recentemente contemplado com o **Programa Minha Casa, Minha Vida**, política pública de âmbito federal que visa garantir o direito social à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal. Para assegurar a efetiva implementação do benefício, torna-se indispensável a **indicação de terreno regularizado e em nome do Município**, com prazo limite até o dia **12 de setembro de 2025**.

A presente **Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo** constitui instrumento essencial para viabilizar a destinação da área necessária à implantação das unidades habitacionais, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano, da função social da propriedade e do desenvolvimento ordenado do Município. Ressalta-se que, sem a aprovação desta norma, não será possível formalizar a doação da área institucional ao Programa, o que pode implicar a perda de investimento estratégico para o Município e a consequente frustração da política habitacional destinada às famílias em situação de vulnerabilidade social.

Considerando o caráter emergencial da matéria, em razão do exíguo prazo estabelecido, e a relevância social do projeto para a população arapuense, **solicita-se que a presente proposição legislativa seja apreciada em Regime de Urgência**, nos termos da legislação municipal vigente, de modo a assegurar o cumprimento das exigências legais e a concretização do benefício habitacional no Município de Arapuá.

Arapuá, 25 de agosto de 2025.


Emilio dos Santos Boaventura Gondin
Prefeito Municipal