



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 825, DE 1º DE JULHO DE 2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABECEIRA GRANDE - MG Publicado no Quadro de Publicações da Prefeitura e/ou na Rede Mundial de Computadores (Internet), na forma da Lei Orgânica Municipal e da Legislação vigente. Em <u>01</u> / <u>07</u> / <u>24</u>  SERVIDOR RESPONSÁVEL
--

Estatui normas especiais para regulamentar o parcelamento de solo rural para fins urbanos, destinados à implantação de Loteamento Especial – LE na Zona de Interesse Ambiental e Turístico de Urbanização Específica – ZIA – TUR e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABECEIRA GRANDE, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 76, inciso III da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cabeceira Grande decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estatui normas especiais para regulamentar o parcelamento de solo rural para fins urbanos, destinados à implantação de Loteamento Especial – LE na Zona de Interesse Ambiental e Turístico de Urbanização Específica – ZIA – TUR criada pela Lei Complementar Municipal n.º 13, de 20 de abril de 2007.

Parágrafo único. A especialidade do LE a que se refere o *caput* deste artigo diz respeito a modalidade específica de parcelamento do solo, não abrangido pelas normas de parcelamento de solo urbano de que trata a Lei Municipal n.º 605, de 17 de outubro de 2018 e nem pelas normas de parcelamento de solo rural para fins urbanos (sítios de recreio) de que trata a Lei Complementar Municipal n.º 13, de 2007, sendo o loteamento especial regido, portanto, pelas normas constantes do presente Diploma Legal.

Art. 2º O LE poderá ser implantado no âmbito da ZIA-TUR, sob a modalidade de condomínio denominado Loteamento de Acesso Controlado – LAC, que compreende, por suas características de estância balneária, uma faixa de terras situada dentro de um polígono delimitado por uma linha perimétrica equidistante a 2.000 (dois mil) metros da cota máxima do lago da Hidrelétrica Queimado, incluída a faixa de proteção e área *non aedificandi*, entre a rodovia municipal CBG-182 e a UHE.

Parágrafo único. Considera-se condomínio/loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a

Praça São José, s/nº, Centro – Cabeceira Grande (MG) – CEP: 38.625-000

Telefone: (38) 3677-8040 / 3677-8044 / 99733-4847

Site: www.cabeceiragrande.mg.gov.br e-mail: gabin@cabeceiragrande.mg.gov.br



(Fls. 2 da Lei nº 825, de 1º/7/2024)

pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, aplicando-se o disposto no artigo 24 da Lei Municipal n.º 605, de 17 de outubro de 2018.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, as glebas de terras confinantes com a área de proteção do lago, situadas no interior do polígono descrito no artigo 2º desta Lei, são consideradas solos rurais passíveis de transformação em solo urbano, visando à formação de loteamento especial, desde que, comprovadamente, tenham perdido suas características produtivas ou cuja exploração agropecuária possa ser declarada antieconômica.

Parágrafo único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos, visando o parcelamento para implantação de loteamento especial, dependerão de prévia anuência pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, notadamente para que haja a descaracterização do imóvel rural, tornando este passível de parcelamento dentro dos moldes previstos nesta Lei, com o devido acerto cadastral, cumprindo-se tal exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando nada ter a opor às pretensas transformações.

Art. 4º Nos termos e para os fins do que estabelece o artigo 4º, parágrafo 1º, inciso I, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999, são estabelecidos os seguintes índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo para os parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio:

Usos permitidos do solo: Habitação unifamiliar; Hotéis; Motéis; Camping; Centro de Convenções; Restaurantes; Estabelecimento de Diversão; Parques Temáticos; Clube de Pesca e/ou de Náutica; Outras atividades recreativas, esportivas ou de lazer; Estabelecimento comunitário social; Sede de Associação; Estabelecimento Público de Ensino; Estabelecimento Público ou privado de Saúde.		
Em relação à chácara ou sítio	Área mínima do lote:	1000 m2
	Área máxima dos lotes:	29.000m2
	Testada ou frente mínima:	20 metros lineares
	Taxa de Ocupação:	0,70%
Em relação à Edificações	Coefficiente de Aproveitamento:	3,00
	Recuo frontal:	3,00m
	Recuo lateral:	2,00m
	Recuo de fundo:	1,50m
	Gabarito:	2 pavimentos
	Altura máxima:	7 metros

Praça São José, s/nº, Centro – Cabeceira Grande (MG) – CEP: 38.625-000

Telefone: (38) 3677-8040 / 3677-8044 / 99733-4847

Site: www.cabeceiragrande.mg.gov.br e-mail: gabin@cabeceiragrande.mg.gov.br



(Fls. 3 da Lei nº 825, de 1º/7/2024)

Parágrafo único: São estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os parcelamentos de solo destinados à implantação do loteamento especial:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 25 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a vias de circulação ou implantação de equipamentos públicos para fins de atividades e serviços comunitários, bem como para implantação de espaços verdes de uso comum, será de 35% da área total da gleba, podendo, quando se tratar de regularização, ser compensada ou substituída por outras áreas em locais distintos da implantação; e

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, com a denominação de Estrada-Parque, numeradas sequencialmente e com largura mínima de 10 metros.

IV – O desdobro será permitido quando formar lote igual ou maior que 2.000^m² (dois mil metros quadrados) ou quando a área da nova unidade for igual ao tamanho médio das unidades originais do próprio loteamento.

Art. 5º. Nos parcelamentos do solo rural para fins urbanos destinados à implantação de loteamento especial, deverão ser transferidas ao Município, pelo parcelador, as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total da gleba loteável:

I – Mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município;

II – Mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de áreas públicas de uso institucional ou verde, admitido o uso da faixa da Área de Preservação Ambiental – APP ao longo da linha perimétrica do Lago, desde que esteja acima da faixa de 30m (trinta metros), adquiridos pelo consórcio Cemig/CEB, e que ainda faça parte do documento da gleba à ser parcelada; e

III – Mínimo de 5% (cinco por cento) para Área de Uso Institucional – AUI, podendo esta ser oferecida à Prefeitura Municipal fora dos limites do empreendimento, desde que haja o aceite pelo órgão municipal.

Art. 6º Fica fixada como infraestrutura básica exigível do parcelador de áreas destinadas a loteamento especial, que vierem a ser aprovadas ou regularizadas nos termos desta Lei, a implantação dos seguintes equipamentos urbanos:



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS

(Fls. 4 da Lei nº 825, de 1º/7/2024)

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES MÍNIMOS EXIGÍVEIS
Rede de Energia Elétrica	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Rede de Abastec. de Água	Padrão ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977
Coleta de Esgoto na forma de fossa séptica ou ecológica sob responsabilidade do respectivo proprietário	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 7229/93
Rede de Águas Pluviais	Dispensável ou Padrão ABNT – NBR 12.266
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário - Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável ou Padrão DER/MG

Art. 7º O Poder Executivo poderá, se necessário, estabelecer atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no artigo 2º desta Lei.

Art. 8º Os adquirentes de imóveis nos loteamentos especiais preexistentes até a data de publicação desta Lei ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 9º O Poder Executivo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contado a partir do respectivo ato de aprovação ou de regularização de cada empreendimento, providenciará junto à Secretaria Municipal de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 10. Os imóveis vinculados ao loteamento especial deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, no que couber, as disposições previstas nas Leis Federais ns.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 9.785, de 29 de janeiro de 1999, 7.803, de 18 de julho de 1989, 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal, da Lei Estadual n.º 20.922, de 16 de outubro de 2013 – Lei Florestal, às exigências de Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e do Conselho Estadual de Política Ambiental – Copam, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal sobre uso e parcelamento de solo urbano, notadamente o disposto na Lei Municipal n.º 605. De 17 de outubro de 2018.

Praça São José, s/nº, Centro – Cabeceira Grande (MG) – CEP: 38.625-000

Telefone: (38) 3677-8040 / 3677-8044 / 99733-4847

Site: www.cabeceiragrande.mg.gov.br e-mail: gabin@cabeceiragrande.mg.gov.br

(Fls. 5 da Lei nº 825, de 1º/7/2024)

Art. 11. Os parcelamentos do solo para fins urbanos com destinação para implantação de Loteamento Especial, implantados com ou sem autorização do Poder Público até a data da publicação desta Lei, poderão ser regularizados nos termos nela definidos.

Art. 12. O parcelamento novo ou o pedido de regularização de glebas já loteadas sob a modalidade de Loteamento Especial – LE poderá ser requerido, observado o disposto nesta Lei, por um dos seguintes interessados:

I – parcelador/loteador;

II – proprietário da gleba, quando este não for o parcelador/loteador; ou

III – entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes ou partes condominiais do respectivo parcelamento, interessados na regularização.

Art. 13. O processo para a aprovação de parcelamento deverá atender aos seguintes procedimentos, os quais poderão ser flexibilizados de acordo com o interesse público e imobiliário:

I – o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando autorização ou regularização do parcelamento, acompanhada dos documentos abaixo:

a) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, com as respectivas certidões de registro;

b) título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da sede da Comarca, da gleba onde se encontra o parcelamento; e

c) memorial descritivo da poligonal do parcelamento e planta de situação correspondente, na escala 1:10.000 (um para dez mil), de acordo com o Sistema Cartográfico Brasileiro.

II – Havendo interesse público, a Prefeitura notificará o interessado a fim de que este apresente um estudo preliminar do parcelamento, de acordo com as normas fixadas pela legislação federal;

III – A Prefeitura submeterá o processo de parcelamento em prévia audiência, ao Instituto de Colonização e Reforma Agrária – Incra, com vistas a obter a declaração daquele órgão de nada a opor à transformação do solo rural em solo urbano;

Praça São José, s/nº, Centro – Cabeceira Grande (MG) – CEP: 38.625-000

Telefone: (38) 3677-8040 / 3677-8044 / 99733-4847

Site: www.cabeceiragrande.mg.gov.br e-mail: gabin@cabeceiragrande.mg.gov.br





PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS

(Fls. 6 da Lei nº 825, de 1º/7/2024)

IV – O Conselho Municipal de Meio Ambiente – Codema, em grau de consulta, emitirá parecer inicial relativo à questão ambiental;

V – Quando for o caso, a Prefeitura notificará o interessado a fim de que este submeta o projeto ao órgão estadual de meio ambiente, objetivando aprovação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto do Meio Ambiente – Rima, bem como para solicitar a licença prévia, ou documentos congêneres;

VI – a Prefeitura solicitará do interessado que submeta o processo ao órgão estadual competente, visando obter licença prévia ou recomendações quanto à reserva florestal a ser preservada na gleba ou área a ser parcelada, para as adequações necessárias;

VII – a Secretaria Municipal da Infraestrutura emitirá licença estipulando prazo para a apresentação, pelo interessado, dos projetos complementares e de infraestrutura e para a implantação dos equipamentos urbanos, com prioridade para aqueles exigidos na licença prévia acompanhados do respectivo cronograma;

VIII – o projeto de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal, que, aquiescendo, expedirá decreto aprovando-o e definindo prazo para implantação das obras urbanísticas compromissadas; e

IX – o interessado deverá solicitar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis da sede da Comarca em até 90 (noventa) dias da data da aprovação, cujo prazo poderá ser renovado e prorrogado, dentro do interesse público.

Art. 14. Os processos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados nas fases subsequentes aos processos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 15. Os atos praticados pelo Poder Executivo com a presunção de legitimidade e legalidade na aprovação de parcelamentos sob a modalidade de Loteamento Especial – LE em datas anteriores à publicação desta Lei, poderão ser convalidados nos procedimentos subsequentes.

Art. 16. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias, contado a partir da data de sua publicação.

Praça São José, s/nº, Centro – Cabeceira Grande (MG) – CEP: 38.625-000

Telefone: (38) 3677-8040 / 3677-8044 / 99733-4847

Site: www.cabeceiragrande.mg.gov.br e-mail: gabin@cabeceiragrande.mg.gov.br



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS

(Fls. 7 da Lei nº 825, de 1º/7/2024)

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabeceira Grande, 1º de julho de 2024; 28º da Instalação do Município.

ELDSO AMORIM DUARTE
Prefeito