



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

PARCELAMENTO DO SOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

SUMÁRIO

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES - (Art. 1º ao 3º)

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS MÍNIMOS (Art. 4º e 5º)

CAPÍTULO II - DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO (Art. 6º ao 8º)

CAPÍTULO III - DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS (Art. 9º e 10)

CAPÍTULO IV - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO (Art. 11 e 12)

CAPÍTULO V - DO DESDOBRO DE LOTE (Art. 13 ao 15)

CAPÍTULO VI - DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO (Art. 16 ao 18)

CAPÍTULO VII - DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO (Art. 19 ao 25)

CAPÍTULO VIII - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 26 ao 33)

CAPÍTULO IX - DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS (Art. 34 e 35)

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 36 ao 44)

TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I - DOS SÍTIOS DE RECREIO (Art. 45 ao 50)

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER (Art. 51 ao 53)

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL (Art. 54 ao 58)

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES (Art. 59)

TÍTULO IV - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO (Art. 60 ao 64)

CAPÍTULO I - DA VILA (Art. 65 ao 70)

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 71 ao 73)



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

CERTIDÃO

Prefeitura Municipal de Lagoa Grande - MG

certifico que Lei Complementar
nº 44/2024

foi publicado no quadro geral de avisos no saguão
da sede da Prefeitura Mun. de Lagoa Grande - MG

em 21 / 03 / 2024
Edson Sabino de Lima
Responsável

LEI COMPLEMENTAR Nº 44 21 DE MARÇO DE 202.

DISPÕE SOBRE A LEI DE
PARCELAMENTO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE LAGOA GRANDE – MG,
DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Lagoa Grande, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, APROVOU e, eu, Edson Sabino de Lima, Prefeito Municipal em seu nome sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Dependerão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I. Para fins de urbanização;
- II. Para a formação de sítios de recreio;
- III. Para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV. Para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- V. Para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- VI. Para a exploração de minerais;
- VII. Para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:
 - a. Conservar o regime das águas e proteger mananciais;
 - b. Evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
 - c. Assegurar condições de salubridade pública;
 - d. Proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.
- VIII. Para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§1º - Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º - O desdobro será aplicado para áreas que já pertencerem a um loteamento devidamente aprovado pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.

§4º - Considera-se reloteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§5º - Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento);
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

- II. Projetar os loteamentos em coordenadas UTM;
- III. Respeitar as faixas de preservação e não edificáveis como segue:
 - a. Nos cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;
 - b. Em nascentes e olhos d'água: 50 m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50 m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
 - c. Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20 ha (vinte hectares) de área de superfície: 50 m (cinquenta metros) de faixa de proteção;
 - d. Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20 ha (vinte hectares) de área de superfície: 100 m (cem metros) de faixa de proteção;
 - e. Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa não edificável, de 15 m (quinze metros) de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§1º - A faixa não edificável, citada na alínea “e”, do inciso III, também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas de “a” a “d”, do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário.

- I. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15 m (quinze) metros.

§2º - A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para sistema de lazer e 5% (cinco por cento) para uso institucional; se a porcentagem destinada para vias públicas não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§3º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§4º - Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infraestrutura, de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

§5º - A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

- I. Serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
- II. 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer e institucional será localizado pela prefeitura em um só perímetro;
- III. A menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20 m (vinte metros);
- IV. A localização do restante da área exigida para área de lazer ou institucional, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer ou institucional, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10 m (dez) metros.

Art. 5º - O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cadaloteamento, reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. As divisas da gleba a ser loteada;
- II. As curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III. A localização de áreas de reserva legal e outras áreas de preservação ecológica, minas d'água, nascentes, áreas brejosas, olhos d'água, cursos d'água, lagos e lagoas naturais ou artificiais junto de indicação da área de superfície dos mesmos, fragmentos de vegetação nativa, bosques e matas;
- IV. A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI. As características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII. Bosques, monumentos, árvores frondosas e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;
- VIII. Construções existentes;

ES



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

IX. Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 7º - A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

§1º - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

- I. O traçado básico do sistema viário municipal;
- II. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- IV. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- V. As disposições aplicáveis da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Lagoa Grande.

§2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, findo o qual deverá passar por nova análise.

Art. 8º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§1º - Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 (um para dois mil) e vertical de 1:200 (um para dois mil), em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

- I. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. As dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII. Afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- VIII. Indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

IX. Outros documentos que possam ser julgados necessários.

§2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I.** A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II.** As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III.** A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- IV.** A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- V.** A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§3º -O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

- I.** A demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;
- II.** A demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

CAPÍTULO III

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 9º - O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

- I.** A abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;
- II.** A colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;
- III.** A colocação de guias e sarjetas;
- IV.** A rede de escoamento de águas pluviais;
- V.** A rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;

GN



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

- VI.** A rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento quando for o caso, e as ligações da rede interna do loteamento com a adutora existente;
- VII.** Pavimentação das vias públicas;
- VIII.** Arborização das áreas verdes, praças, passeios e canteiros, com densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;
- IX.** Nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X.** Rede elétrica e de iluminação pública;
- XI.** Proteção do solo superficial;
- XII.** Obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XIII.** Placas indicativas de nome de vias.

§1º - O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§2º - Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§3º - Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do Art. 9º.

§4º - Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§5º - As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I.** Regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;
- II.** Execução de base com brita graduada com 10 cm (dez centímetros) de espessura, devidamente compactada;
- III.** Imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- IV.** Imprimadura ligante betuminosa;
- V.** Capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3 cm (três centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

§6º - O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15MPa (quinze megapascal), obedecendo as seguintes especificações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

- I. As medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25 cm (vinte e cinco centímetros), de largura e espessura de 10 cm (dez centímetros);
- II. A guia deverá ter medidas úteis, de 15 cm (quinze centímetros) de altura, e 10 cm (dez centímetros) de largura;
- III. As guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina extrusora.

§7º - Os projetos referidos no Art. 9º deverão obedecer às normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

§8º - A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado do Minas Gerais, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

§9º - Projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter, pelo menos:

- I. O dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;
- II. A localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;
- III. A especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pela Companhia de Saneamento do Minas Gerais – COPASA;
- IV. A indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, reafeiçoamento ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;
- V. Dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§10 - O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do COPASA (Companhia de Saneamento do Minas Gerais), a quem cabe o visto de aprovação.

§11 - O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do COPASA (Companhiade Saneamento do Minas Gerais), a quem cabe o visto de aprovação.

§12 - O projeto de pavimentação de passeios que deverá em conformidade com a norma técnica de acessibilidade ABNT NBR 9050;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

§13 - O projeto de arborização das áreas verdes, praças, passeios e canteiros que deverá conter no mínimo:

- I. Caracterização das espécies escolhidas, incluindo-se o nome popular e científico das espécies adotadas
- II. Número de árvores a serem plantadas, especificadas por espécie, de modo que a quantidade de indivíduos de uma única espécie não ultrapasse 20% (vinte por cento) do total de árvores plantadas;
- III. Tamanho das covas em que serão plantadas as espécies;
- IV. Porte das árvores a serem plantadas, indicando que aquelas plantadas sob fiação elétrica área sejam de pequeno porte;
- V. Distância entre as árvores.

Art. 10 - Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 11 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. A identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 12 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6 e 28.

Parágrafo único - A área mínima reservada a uso dominial será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

CAPÍTULO V

DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 13 - Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas institucionais e de lazer.

Art. 14 - Para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I. Situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. A indicação das construções existentes no lote;
- III. A divisão pretendida;
- IV. A área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 15 - Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6 e 28.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 16 - Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento, o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I. Indicação das vias existentes;
- II. Indicação do uso predominante no local;
- III. Indicação das construções existentes;
- IV. Indicação da divisão existente e das faixas não edificáveis, bem como as servidões existentes;
- V. Indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 17. Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

Art. 18. O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§1º - Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§2º - Os ônus e os benefícios do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

§3º - No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

CAPÍTULO VII

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 19 - Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do Art. 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I. Ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III. A área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- IV. Cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado não deverá ultrapassar 375 m (trezentos e setenta e cinco metros) lineares; sendo que, após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote não ultrapasse 30 m (trinta metros);
- V. A manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários e coleta de lixo e asfalto;
- VI. A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
- VII. Os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
- VIII. Submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no Art. 9º desta Lei Complementar.

Parágrafo único - O acesso a esses loteamentos será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 20 - Após aprovação do loteamento, será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

Art. 21 - Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do Art. 19 e de sua participação da associação referida no Art. 22.

Art. 22 - Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único - A participação dessa associação é compulsória.

Art. 23 - Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do Art. 9º.

Parágrafo único - As áreas destinadas à equipamentos públicos comunitários e áreas públicas de lazer, deverão ser de acesso livre, sem que os moradores não residentes precisem se identificar ou se cadastrar para acessá-la e utilizá-las.

Art. 24 - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementare suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 25 - Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 26 - Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Art. 27 - Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, quando:

- I. Localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II. Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um

Es



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

milhão de metros quadrados).

Art. 28 - Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no Art. 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no Art. 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§1º - De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§2º - É facultado ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infraestrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no Art. 9º.

§3º - A expedição do alvará de licença para vendas de lotes só será expedida mediante atendimento em uma das seguintes condições:

- I. Mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em Lagoa Grande;
- II. Com caução ou fiança bancária;
- III. Com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;
- IV. Após atendido uma das condições estabelecidas nos incisos I a III do parágrafo 3º deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X do Art. 9º.

§4º - O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§5º - Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

§6º - Os objetos da garantia só serão liberados integralmente após recolhimento e homologação do total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza devido pelos serviços prestados, inclusive na infraestrutura do loteamento.

Art. 29 - O parcelamento será aprovado em uma das seguintes situações:

- I. Ao término de todas as obras referidas no Art. 9º;
- II. Após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º,



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

doArt. 28.

§1º - Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura Termo de Recebimento.

§2º - Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§3º - Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 30 - A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 31 - A aprovação de projeto de parcelamento e uso do solo será através de Decreto.

Art. 32 - Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§1º - Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§2º - Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§3º - Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 33 - A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

CLANDESTINOS

Art. 34 - Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 35. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 - Não poderão ser adotadas denominações já existentes na Sede Urbana de Lagoa Grande para parcelamentos e arruamentos.

Art. 37 - As dimensões mínimas dos lotes serão de:

- I. 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de superfície podendo ser 200 m² (duzentos metros quadrados) quando se tratar de loteamentos fechados;
- II. 10 m (dez metros) de frente, elevando-se para 14 m (quatorze metros) quando localizados nas esquinas.

Art. 38 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

- I. Quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;
- II. Quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

Parágrafo único - As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

- I. Providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12 m (doze metros);
- II. Seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 39 - Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 40 - As vias de comunicação obedecerão às seguintes medidas estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 41 - Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9 m (nove metros).

§1º - As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6 m (seis metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

§2º - Nos cruzamentos esconso, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

Art. 42 - Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 43 - As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 200 m (duzentos metros).

Parágrafo único - Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180 m (cento e oitenta metros) lineares somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 44 - É vedada a construção de vielas.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I

DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 45 - Será permitido o parcelamento, através de desmembramento ou de loteamento, do solo na zona rural para formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitido a subdivisão em áreas inferiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§1º - O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, somente será aprovado se existir pelo menos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. Vias com revestimento primário e canalização de águas pluviais;
- II. Abastecimento de água;
- III. Sistema de esgotos sanitários;
- IV. Rede de iluminação pública, com ou sem colocação, de postes para distribuição domiciliar; e
- V. Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 km (três quilômetros) do terreno considerado.

§2º - O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, deverá obedecer ao disposto no Art. 11 e parágrafo único do Art. 12.

Ex



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

§3º - Para os projetos de parcelamento de solo na zona rural para formação de sítios de recreio, que estiverem de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79, a Prefeitura Municipal emitirá certidão com a finalidade de se obter o “nada a opor” do INCRA, (Art. 53 da Lei 6.766 e normatizada através da Instrução 17-b – INCRA). Somente após a apresentação da certidão de “nada a opor” do INCRA é que o projeto poderá ser definitivamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§4º - As áreas rurais que tiverem os projetos de formação de sítios de recreio aprovados serão classificadas como Zona Urbana e de Expansão Urbana, conforme sua localização geográfica.

§5º - Deverá ser apresentado pelo empreendedor, projeto de recuperação das áreas de preservação dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal.

§6º - Não será permitido o parcelamento com lotes de área inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) nas bacias de drenagem dos mananciais do município. as bacias de drenagem dos mananciais devem ser projetadas a partir de ponto central no curso d'água à 200 m (duzentos metros) a jusante do ponto de captação de água pelo município.

§7º - Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 46 - Os loteamentos para formação de sítios de recreio obedecerão aos seguintes requisitos:

- I. As vias terão com largura mínima de 15 m (quinze metros) e com revestimento primário, de acordo com as normas do órgão municipal ou estadual competente;
- II. Sistema de escoamento de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- III. Rede de abastecimento de água;
- IV. Previsão de sistema de esgotamento sanitário;
- V. Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- VI. As construções terão afastamento frontal mínimo de 10 m (dez metros);
- VII. A taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);
- VIII. A taxa de permeabilidade do solo mínima é de 10% (dez por cento);
- IX. Destinação de 15% (quinze por cento) da área total para o município, a qual deverá ser destinada a área de lazer e/ou institucional ficando a cargo do município sua melhor utilização.
- X. Obrigatoriedade de arborização das vias e das áreas livres, verdes ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

institucionais;

XI. Reserva de faixas não edificáveis nos termos do Art. 4º e Art. 5º, desta Lei;

XII. Implantação e/ou reconstituição de mata ciliar.

Art. 47 - Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no Art. 9º.

Art. 48 - O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I. Memorial descritivo, compreendendo:
 - a. Denominação do imóvel;
 - b. Denominação do loteamento;
 - c. Localização quanto às vias oficiais do município dispostas na Lei do Sistema Viário;
 - d. Posição em relação aos confrontantes;
 - e. Vias de acesso.
- II. Caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a. Descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
 - b. Especificações técnicas legais que serão atendidas.
- III. Projeto do loteamento, apresentando em 05 (cinco) vias, desenhos em escalade 1:5.000 (um para cinco mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), contendo, pelo menos:
 - a. As divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
 - b. A subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e enumeração;
 - c. As vias internas;
 - d. As áreas destinadas ao município;
 - e. As áreas de reserva florestal;
 - f. Legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área destinada ao município, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.
- IV. Nos casos de loteamentos, deverão ser apresentados os projetos de infraestrutura básica, aos quais o artigo 51 se refere.
- V. Nos casos de parcelamento através de desmembramento para formação de Sítios de Recreio, o mesmo deverá seguir o que determina o no Art. 11 e 12. desta lei e será aprovado se existirem os seguintes melhoramentos públicos:
 - a. Pavimentação com revestimento primário;
 - b. Abastecimento de água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

- c. Rede de iluminação pública;
- d. Sistema de esgoto sanitário;
- VI. As áreas rurais que atenderem o disposto nesta lei serão aprovadas e classificadas como Zona de Urbanização Específica conforme artigo 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- VII. Deverá constar na matrícula de cada chácara de recreio, as cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, que não será permitido o desmembramento do imóvel sob nenhuma hipótese em áreas inferiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e seu uso e finalidade serão apenas para recreação, lazer e moradia.

Art. 49 - A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 02 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes do Art. 9º.

Art. 50 - Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos Art.4º, do Art. 6º ao Art. 18 e do Art. 26 ao Art. 33.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 51 - Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I. Postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares, exceto nas bacias de drenagem dos mananciais de captação definidas no § 6º do Art. 45;
- II. Lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III. Silos, depósitos e similares;
- IV. Colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V. Centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI. Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII. Igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII. Conventos, mosteiros ou similares;
- IX. Áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X. Outros usos não especificados de interesse público.

Art. 52 - A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

anterior seguirá o seguinte:

- I. Área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 30 m (trinta metros) desde que aprovados como condomínios fechados, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da mesma.
- II. Área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) em áreas localizadas fora do perímetro urbano, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 53 - O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no Art. 51 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. As divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III. A localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV. A especificação do uso a que se destina a área.
- V. Aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de áreas comerciais, institucionais e de lazer, os requisitos constantes dos capítulos I ao III, do Título II, desta Lei, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do Art. 9º.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 54 - Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 55 - A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industriais na zona rural será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Art. 56 - As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15 m (quinze metros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10 m (dez metros) dos alinhamentos.

Art. 57 - A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 10% (dez por cento) contornadas por vias de comunicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

Art. 58 - Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

- I. Movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
- II. Abertura de vias, de comunicação e acesso;
- III. Consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;
- IV. Tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;
- V. Aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- VI. Aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constantes dos capítulos I ao III, do Título II, desta Lei, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do Art. 9º.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 59 - O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura ou outro órgão ambiental competente.

Parágrafo único - Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

TÍTULO IV

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 60 - Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 61 - A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I. As normas estabelecidas nos Art. 4º ao Art. 18, e Art. 26 ao Art. 33



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

- quando situados em zona urbana;
- II. as normas estabelecidas nos Art. 45 ao Art. 53, quando situados na zonarural.

Art. 62 - As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único - Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 63 - A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimentode água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 64 - Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratasse de unidades autônomas.

Parágrafo único - As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

CAPÍTULO I

DA VILA

Art. 65 - Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

- I. É o objeto de venda ou aluguel de edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;
- II. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- III. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;
- IV. O perímetro da Vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

- V. O registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- VI. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três).

§1º - São obrigatórias, a elaboração de projeto e a execução – pelo proprietário da Vila – dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 9º.

§2º - O proprietário da Vila, ou os condôminos, arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública do referido empreendimento;

Art. 66 - Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma.

Art. 67 - Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

- I. Compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, deverão suas áreas mínimas atender o Código de Obras de Edificações
- II. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;
- III. O recuo de frente do conjunto de unidade habitacional unifamiliar autônoma, em relação ao alinhamento predial da via pública, deverá ser no mínimo de 4 m (quatro metros);
- IV. A unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de seu uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos;
- V. O abrigo para veículos poderá ser edificado no recuo frontal dos conjuntos de unidade habitacional unifamiliar, mas não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área de terreno do referido recuo pertencente à unidade habitacional unifamiliar;
- VI. As unidades habitacionais, deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, em quantidade mínima igual ao número das mesmas;
- VII. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma conjugada até no máximo 8 (oito) unidades, desde que as paredes divisórias das mesmas, não sejam comuns;
- VIII. Os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4 m (quatro metros) entre si e de 2 m (dois metros) em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

Art. 68 - O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

- I. Para áreas até 7.000m² (sete mil metros quadrados):
 - a. A área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 125 m² (Cento e vinte e cinco metros quadrados), tendo no mínimo 5 m (cinco metros) de testada;
 - b. Para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), a área de sua construção mínima será de 40 m² (quarenta metros quadrados).
- II. Para áreas de 7.000 m² (sete mil metros quadrados) a 10.000 m² (dez mil metros quadrados):
 - a. A área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), tendo no mínimo 8 m (oito metros) de testada;
 - b. Para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 70 m² (setenta metros quadrados).
- III. Para áreas de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados):
 - a. a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma será de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tendo no mínimo 10 m (dez metros) de testada;
 - b. para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 100 m² (cem metros quadrados).
- IV. Área mínima para circulação de veículos e pedestres será no mínimo de 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;
- V. Área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento, e deverá ser em um só todo, circundada por vias públicas, e a mesma, só será computada como área de lazer quando em qualquer ponto da mesma, puder ser inscrito um círculo com raio de 10 m (dez metros);
- VI. A área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo da unidade habitacional;
- VII. Largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7 m (sete metros) e passeios de 2 m (dois metros); e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6 m (seis metros) e passeios de 1,50 m (um metro e cinqüentacentímetros);

§1º - As vias sem saída deverão ser providas de *cul de sac*, com raio mínimo de 12 m (doze metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

§2º - A definição de via principal e secundária será elaborada pela Secretaria Municipal responsável, segundo critério técnico;

- I. A faixa de acomodação e estacionamento de veículos deverá ser fora da via pública, podendo ser junto ao portão de acesso do empreendimento; a qual deverá apresentar área mínima de 12,50 m² (doze metros quadrados e meio), sendo 2,50m (dois metros e meio) de largura por 5m (cinco metros) de profundidade, com vagas separadas para veículos motorizados de duas rodas; podendo ser coberta ou não;
- II. Prover os empreendimentos com bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20 L (vinte litros) por unidade habitacional unifamiliar autônoma;
- III. O acesso entre a via pública e a entrada do empreendimento deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública.

§3º - Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote do empreendimento, a qual interliga a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas aos lotes e à via pública;

§4º. A implantação dessas Vilas, não poderá resultar em área total superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), nem tampouco em dimensão linear superior a 180 m (cento e oitenta metros), caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento;

§5º - As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2 m (dois metros), além do passeio público.

Art. 69 - É obrigatória a reserva 5% (cinco por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, a qual deverá ser localizada na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial.

§1º - O terreno a ser doado ao município deverá ter, no mínimo, 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada de, no mínimo, de 10 m (dez metros) para a via pública.

§2º - Não se completando 35% (trinta e cinco por cento) de área reservada para vias públicas, lazer e dominial, a parte faltante deverá ser incorporada na área de lazer ou dominial.

Art. 70 - As obras para construção das unidades habitacionais unifamiliares só



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA GRANDE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Rua Manoel Calango, 172 – centro – CEP: 38.755-000 - Lagoa Grande – MG

CNPJ Nº 23.097.454/0001-28 – telefone 34- 3816-2900

Administração 2021/2024.

poderão ser iniciadas após a aprovação do projeto e da expedição do respectivo alvará de construção pela Seção de Obras e Cadastro, o qual também dependerá de prévia aprovação do projeto urbanístico da Vila, pelo setor competente.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 71 - A Comissão de Aprovação de Projetos terá corpo técnico nomeado pelo Poder Executivo e será composta por técnicos do município, em caráter deliberativo, sendo devidamente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§1º - A Comissão de Aprovação de Projetos será criada e regulamentada por lei específica.

§2º - Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 72 - Caberá à Comissão de Aprovação de Projetos vinculados ao parcelamento de solo:

- I. Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II. Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III. Processos de desmembramento e remembramento;
- IV. Definir a taxa para aprovação de projetos;
- V. Registro do terreno;
- VI. Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Art. 73 - Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lagoa Grande – MG, ao vigésimo primeiro dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro.

EDSON SABINO DE LIMA

Prefeito Municipal de Lagoa Grande

Edson Sabino de Lima
Prefeito Municipal de
Lagoa Grande – MG
CPF: 691.196.2