



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Lei 736, de 6 de dezembro de 1.977

*“Dispõe sobre loteamento e dá
outras providências”*

A Câmara Municipal de Bom Despacho, por seus representantes decretou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei, sem prejuízo das demais normas aplicáveis à matéria.

Art. 2º – Considera-se loteamento urbano a subdivisão de gleba igual ou superior a um hectare em lotes destinados a edificação em área urbana ou de expansão urbana.

Parágrafo único – Considera-se também loteamento, subdivisão de área inferior a um hectare que implica em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

Art. 3º – Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, subdivisão de área inferior a um hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 4º – Para os efeitos desta lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Área Urbana – É a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como for fixado em ato do Poder Executivo.

II – Área de Expansão Urbana – da cidade e das vilas é aquela que, a critério do município, possivelmente venha a ser ocupada por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos, quando fixada em ato do Poder Executivo.

III – Área de Recreação – É a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

IV – Área de Uso Institucional – é toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e culto.

V – Quadra – é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitam dupla fila de lote justapostos, de profundidade padrão.

VI – RN (Referência de Nível) – é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO

Art. 5º Os loteamentos deverão possuir área destinada ao sistema viário, aos equipamentos



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

urbanos e comunitários e às áreas institucionais, totalizando no mínimo 35% da gleba parcelada. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 1º Nos loteamentos destinados ao uso residencial e comercial os espaços livres para uso público corresponderão, no mínimo, a 15% (quinze por cento) da área total da gleba parcelada. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 2º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), as áreas públicas corresponderão, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba parcelada. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 3º Será obrigatória a reserva de faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes das faixas de domínio público das rodovias, estradas, acessos e dutos, salvo maiores exigências da legislação específica. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 4º No cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos para o domínio do Município não serão aceitas: *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

I – as áreas não-parceláveis e não-edificáveis, previstas no parágrafo anterior e na legislação federal e estadual; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

II – as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 5º As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior poderão ser transferidas ao domínio do Município, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, desde que não computadas nos cálculos previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 6º As áreas transferidas ao domínio do Município terão, no mínimo, 12 (doze) metros de frente para o logradouro público. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 7º A critério da Administração Pública, parte da área institucional a ser destinada ao Município, prevista no Caput deste artigo, poderá ser localizada em local diverso do imóvel objeto do parcelamento, sempre mantendo o equilíbrio entre o valor da área no local parcelado e a da localidade a ser concedida, mediante prévia avaliação e aprovação pelo Município. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 6º – As vias do loteamento deverão dar continuidade as principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.

Parágrafo único. As vias de circulação do loteamento deverão também articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 7º – As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a critério da Prefeitura.

Art. 8º – As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 12 metros com leito não inferior a 8 metros e as avenidas com largura mínima de 16 metros e leito não inferior a 11 metros.

§ 1º – A extensão das vias sem saída, somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.

§ 2º – As praças de retorno das vias sem saída, deverão ter diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros).



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Art. 9º No caso de parcelamento de glebas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), o projeto respectivo será acompanhado de: *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

I – laudo geotécnico da área, assinado por profissional habilitado e aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

II – declaração do responsável técnico pela elaboração do laudo geotécnico da viabilidade de edificação no local; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

III – projeto de contenção de encostas ou muro de arrimo e de outras obras necessárias para o atendimento do § 1º deste artigo. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 10 Os lados dos quarteirões não poderão possuir extensão superior 150 (cento e cinquenta) metros de testada de lotes contíguos. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Parágrafo único. Poderão ser admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no caput deste artigo, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 11 *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 12 *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 13 Os lotes terão área mínima de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), frente mínima de 12 (doze) metros e relação entre comprimento médio e testada não superior a 5 (cinco). *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§1º Nos casos de urbanização específica de interesse social, promovida pelo próprio Poder Público, a Prefeitura poderá admitir lotes com área inferior a 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com no mínimo 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e com 10 m (dez metros) de testada. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§2º (VETADO). *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 14 *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 15 – Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 16 – Os recursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 17 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e uso institucional, apresentando para esse fim, planta do imóvel em 3 (três) vias, na escala de 1:1000 assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional habilitado devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da região contendo:

I – Divisão da propriedade perfeitamente definida;

II – Localização dos cursos d'água;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

III – Curvas de nível à distância de metro em metro;

IV – Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata de todas as vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;

V – Bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;

VI – Construções existentes;

VII – Serviços de Utilidade pública existente no local e adjacências;

VIII – Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 18 – A Prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes do planejamento do Município em normas urbanísticas vigentes:

I – As ruas ou estradas que compõe o sistema viário da cidade e do Município relacionados com o loteamento pretendido;

II – As áreas de recreação necessária a população do Município localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III – As áreas destinadas as escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Parágrafo único – Para realizar os necessários estudos e traçar as diretrizes a que se refere este artigo, a Prefeitura poderá contratar profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da região, correndo as despesas decorrentes de tal contratação por conta do interessado.

Art. 19 – Atendendo as indicações do Art. 18º, o requerente devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala 1:1000 em 3 (três) vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I – Vias secundárias e áreas de recreação, complementares;

II – Subdivisão das quadras em lotes com respectiva numeração; área e dimensões de cada lote e quadra obedecendo às respectivas medidas legais; *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

III – Recuos exigidos, devidamente cotados;

IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:

1 – horizontal, de 1:1000; vertical de 1:100

VI – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;

VII – Comprovação da execução do Projeto de Pavimentação das vias de comunicação e praças, devidamente aprovado pela Prefeitura. *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

VIII – Comprovação de execução do projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios; *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

IX – Comprovação da execução do projeto de sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos; *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

X – Comprovação de execução do projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume; *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

XI – Comprovante de execução do projeto de iluminação pública; *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

XII – Comprovante de execução do projeto de arborização das vias de comunicação; *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

XIII – Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

XIV – Memorial descritivo e justificativo do projeto;

XV – Orçamento estimativo das obras e serviços.

Parágrafo 1º – O nivelamento exigido deverá tomar por base o oficial.

§ 2º – A critério do Poder Executivo Municipal, poderão ser dispensadas as exigências relativas aos itens VII e XII do presente artigo.

§ 3º – Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, a Prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha encontrar a via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do loteamento, correndo tal despesa por conta do interessado.

Art. 20 – Organizado o projeto de acordo com as exigências desta Lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de proprietário, ou de compromisso irrevogável e irretroatável de compra, venda, permuta ou cessão do imóvel a ser loteado averbado no Registro de Imóveis, para que o órgão competente ou um profissional habilitado e registrado no CREA da região e na Prefeitura, possa emitir parecer a respeito.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 21 Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura emitirá o alvará de urbanização para a execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, com prazo de validade que respeitará o cronograma de execução das obras, como previsto no inciso XI do artigo 19, constando, no mínimo, de: *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

I – abertura de vias de circulação com pista de rolamento e passeios, com pavimentação da pista de rolamento sujeita à compactação e pavimentação do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

II – demarcação dos lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

III – obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias ou meios-fios, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

IV – construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela empresa responsável pelo tratamento da água e esgoto no Município de Bom Despacho; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

V – construção de sistema público de abastecimento de água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela empresa responsável pelo tratamento da água e



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

esgoto no Município de Bom Despacho; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

VI – obras de contenção de taludes e de aterros destinados a evitar desmoronamento de terra e assoreamento de talvegues; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

VII – construção de rede de energia elétrica e de iluminação pública com lâmpadas LED (Light Emitting Diode), de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pela CEMIG D. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 1º A Prefeitura julgará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o requerimento de alvará para urbanização do loteamento, fundamentando, técnica e legalmente, a aceitação ou recusa. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

§ 2º Não será permitido o calçamento do tipo poliédrico, paralelepípedo, bloquete e pedra fincada. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 22 A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura fica condicionada à assinatura do termo de compromisso pelo loteador, no qual este se obrigará a: *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

I – executar, às próprias custas, no prazo fixado no cronograma de obras, todas as obras e os equipamentos urbanos exigidos com fundamentos nesta Lei; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

II – facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura, durante a execução das obras e dos serviços; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

III – iniciar a venda dos lotes somente após registro do loteamento; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

IV – constar do instrumento legal de venda que o adquirente somente terá direito a iniciar qualquer tipo de construção no lote, após a conclusão da construção de toda infraestrutura e recebimento do loteamento pelo município. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

V – registrar as áreas institucionais e as destinadas à circulação, aprovadas nos parcelamentos de solo urbano, no serviço de registro de imóveis em nome do Município, em matrículas individualizadas; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

VI – cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta Lei; *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

VII – comunicar qualquer modificação no projeto original à Prefeitura Municipal, com antecedência, para análise e aprovação pelo órgão competente. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

Parágrafo único. O alvará de execução pode ser revogado a qualquer momento, caso não seja cumprida qualquer disposição desta Lei ou obrigação contraída perante a Prefeitura. *(Redação dada pela Lei 2.644/2.018)*

VIII – Menção de que os logradouros executados após a sua aceitação, serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura. *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

IX – *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

X – *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

XI – *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

XII – *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

§ 2º *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Art. 23 – Após a realização integrada dos trabalhos técnicos exigidos nos n.ºs. I, II, IV e VI do art. 19, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os direitos legais.

Art. 24 – Pagos os emolumentos devidos e assinados o “Termo de Doação, Obrigação e Compromisso” a que se refere o art. 22 desta Lei e após comprovação da execução das obras de infra estrutura de responsabilidade do loteador, será expedido pela Prefeitura, o alvará de loteamento. *(Redação dada pela Lei 1.997/2.005)*

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 *(Revogado pela Lei 2.644/2.018)*

Art. 26 – Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 27 – Nos contratos de compra e venda dos lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 28 – As infrações da presente Lei deverão ensejar à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 29 – Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de (90) dias para adaptar o projeto às exigências da Lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 30 – Fica estipulado que os loteamentos aprovados que não estiverem com ruas abertas até esta data, terão um prazo de cento e vinte (120) dias para abertura das mesmas.

Art. 31º – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bom Despacho, aos seis dias do mês de dezembro de um mil, novecentos e setenta e sete. (06-12-1.977).

Antônio Leite de Oliveira
Prefeito Municipal

Francisco de Assis Castro
Diretor do Departamento de Administração