



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG
Tel.: (32) 3746-1306

LEI COMPLEMENTAR Nº 77/2023, DE 23 DE MARÇO DE 2023

Altera a Lei Complementar nº. 36/2018, de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural do Município de Espera Feliz/MG e dá outras providências.

O Povo do Município de Espera Feliz/MG, por seus representantes aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º – A Lei Complementar nº. 36/2018, de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural do Município de Espera Feliz/MG, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 1º – Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo para fins urbanos e rural do Município de Espera Feliz/MG em consonância com o que dispõe a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor Municipal. O parágrafo do artigo 182 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 6.766/1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o Estatuto das Cidades, o Código de Obras, o Código de Meio Ambiente, o Código Tributário, a Lei Federal nº 13.465/2017, o Estatuto da Terra, suas alterações e legislações correlatas.

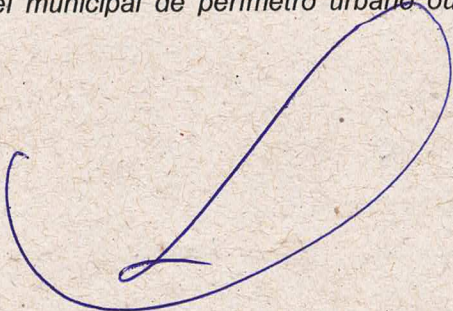
(...)

Art. 9º – O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento, desmembramento e fracionamento, e dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.

Parágrafo único. A título de classificação administrativa, o loteamento poderá ser “completo ou simplificado”, “aberto ou em condomínio”

Art. 10 – Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nos limites previstos na lei municipal de perímetro urbano ou em áreas declaradas de expansão urbana.

(...)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

III - em terrenos com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, no plano municipal indicadas via Decreto;

(...)

Art. 12 - Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo respeitada a área de preservação permanente.

(...)

Art. 13 - A prefeitura poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infraestrutura urbana.

Art. 14 - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, devendo-se ser destinados à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista, exceto o disposto no §4º deste artigo.

§ 1º - Não será permitido em área rural parcelamento inferior à fração mínima de parcelamento exigida pela legislação estadual ou federal, quando couber.

§ 2º - A averbação da descaracterização do uso da propriedade rural para fins urbanos na matrícula do imóvel será realizada no ato do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º - A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica é objeto de autorização do Poder Executivo municipal, nos termos desta Lei Complementar ou do Plano Diretor.

§4º - Em conformidade com o Decreto nº 62.504 de 08 de abril de 1968, ficam autorizados os desmembramentos de imóvel rural, que comprovadamente se destinem a um dos seguintes fins:

I - Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no Código Civil e na legislação complementar.

II - Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de Ordem Pública na zona rural, tais como:

a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

1 - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;

2 - lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;

3 - silos, depósitos e similares.

b) os destinados a fins industriais, quais sejam:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

1 - barragens, represas ou açudes;

2 - oledutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;

3 - extrações de minerais metálicos ou não e similares;

4 - instalação de indústrias em geral.

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam:

1 - aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;

2 - colégios, casas de repouso, educandários, centros de educação física e similares;

3 - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;

4 - postos de saúde, ambulatórios, hospitais, creches e similares;

5 - igrejas, templos e capelas de qualquer culto, cemitérios ou campos santos e similares;

6 - conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;

7 - áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

Art. 15 -

§ 1º - Fica estabelecido que para todas as solicitações de expansão urbana nos limites do município, o proprietário/empreendedor deverá apresentar:

I -

II -

III - Planta topográfica e Memorial Descritivo da área a ser urbanizada;

Art. 17 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

II – comprimento máximo: 300,00 (trezentos) metros.

(...)

Art. 18 –

II – residenciais, exceto as de interesse social:

a) testada e largura média mínima de 5,00m (cinco metros).

(...)

Art. 21 –

V – via interna de condomínio de lotes - largura mínima: 6,00m (seis metros).

(...)

VI – via interna de loteamentos simplificados - largura mínima: 6,00m (seis metros).

Art. 22 –

III – vias internas de loteamentos simplificados e condomínio de lotes: 1,20m

(...)

Art. 26 – As vias sem saída não poderão ter comprimento superior a 300,00 (trezentos metros) e deverão possuir praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 10,00m (dez metros) na caixa de rolamento.

(...)

Art. 28 – Nos loteamentos com mais de 150 (cento e cinquenta) lotes, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

área parcelada da gleba, sendo 5% (cinco por cento) destinado à área de recreação e 5% (cinco por cento) destinado ao uso institucional e 10% (dez por cento) para área verde.

Art. 29 – Nos loteamentos menores e desmembramentos de glebas urbanas em lotes, a área reservada ao domínio público será, no mínimo, de 5% (cinco por cento) destinada à recreação ou ao uso institucional, ficando a escolha a critério da Prefeitura Municipal, conforme a necessidade da zona a ser loteada e 10% (dez por cento) para área verde.

(...)

Art. 33 – O somatório da área de domínio público, incluindo os logradouros, áreas verdes, área de recreação e de uso institucional não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) da área parcelada da gleba no caso do art. 28 e de 15% (quinze por cento) no caso previsto no art. 29 desta Lei.

Art. 38 -

§1º - REVOGADO

Art. 43 -

§1º -

e) REVOGADO

f) REVOGADO

(...)

Seção IV

Dos Loteamentos Completos e Infraestrutura Urbana

Art. 47 –

Parágrafo único – áreas dentro do loteamento que apresentarem inclinação superior a 30% não poderão ser parceladas, sendo consideradas áreas não edificantes.

Art. 48 –

§1º – Para regularização das edificações existentes na gleba a ser parcelada, atendidas as exigências legais, o proprietário, loteador administrador ou o Gestor Público, deverá apresentar projeto arquitetônico conforme previsto no Código Municipal de Obras, parecer técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Defesa Civil, podendo, se o caso, a aplicabilidade da norma de regularização fundiária urbana (Reurb) prevista na Lei Federal 12.512/2011, de 14 de outubro de 2011.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

§2º - As edificações clandestinas impossíveis de serem regularizadas, construídas em lotes irregulares localizados em áreas consideradas impróprias para edificação, são de responsabilidade do proprietário da gleba.

Art. 54 – REVOGADO

I – REVOGADO

II – REVOGADO

Art. 55 –

Parágrafo único – Os lotes localizados em trechos com declividade superior a 15% (quinze por cento) e nas esquinas deverão apresentar testada mínima de 10m (dez metros), sendo vedado o seu desdobro.

Art. 63 – No condomínio Horizontal de Lotes fica dispensada a necessidade de transferência de áreas para o Município.

§1º - As áreas formadas por ruas, áreas verdes e áreas institucionais, que se destinam ao acesso de cada unidade autônoma, permanecerão sendo de particulares.

§2º - A unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

§3º - Para aprovação desta modalidade de empreendimento fica indispensável dos seguintes requisitos:

I – requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II – apresentação de projeto, contendo o que segue:

- a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento, tais como, descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativas, comum e total e a fração ideal correspondente na área total;
- b) planta de lotes;
- c) planilha de cálculo de áreas;
- d) REVOGADO;
- e) REVOGADO;
- f) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto.

CAPÍTULO VII

DOS LOTEAMENTOS SIMPLIFICADOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

Art. 72 – Para efeitos desta Lei Complementar, loteamento simplificado é o parcelamento de solo, exclusivo de área legalmente delimitada, definida como área de expansão urbana, destinado ao uso residencial e/ou comercial, exceto bares, motéis, boates, casas noturnas e casas de shows, constituído por áreas compreendidas entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e a fração mínima de parcelamento previsto na legislação federal para registro de imóvel rural.

Art. 73 – Nos parcelamentos do solo destinados a loteamento simplificado, o memorial descritivo do empreendimento arquivado na Prefeitura Municipal/Secretaria de Obras deverá constar que os imóveis não poderão ser desdobrados e, no ato da aprovação dos projetos das futuras edificações, conste área permeável interna mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada imóvel, em relação a área total construída, a qual deverá ser gravada na matrícula do imóvel.

Art. 74 – Fica estabelecido que para o parcelamento de solo destinado a loteamento simplificado, as áreas destinadas a esta modalidade não poderão ser contíguas à sede ou aos Distritos do município de Espera Feliz.

Art. 75 – Fica expressamente proibida a alteração de loteamentos já implantados para a modalidade de parcelamento de solo prevista neste capítulo, sendo possível a alteração da modalidade de loteamentos em implementação perante a Prefeitura, observada as exigências legais.

Parágrafo Único – considera-se loteamento já implantado aquele com registro no Cartório de Registro de Imóveis.

(...)

Art. 77 – Nenhum projeto de loteamento simplificado localizado em área do município poderá ter início sem prévia autorização.

(...)

Art. 79 –

II –



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Id. 9279746-1906

a) O loteador da área deverá providenciar os equipamentos urbanos necessários ao provimento de energia elétrica, em localização estratégica, de forma a permitir que a iluminação urbana e domiciliar seja realizado posteriormente a partir desta instalação.

III -

a) o loteador da área deverá providenciar a instalação de estrutura de abastecimento de água que atenda aos adquirentes.

b) a instalação de equipamentos para a ligação da rede de fornecimento de água domiciliar, do ponto de instalação principal até o limite das unidades imobiliárias comercializadas, ficará por conta do loteador.

(...)

IV -

a) caso não haja instalação de rede de coleta e tratamento de esgoto nas proximidades da área do objeto do parcelamento, o loteador deverá disponibilizar no ato da venda, fossa ecológica para cada unidade imobiliária comercializada ou consignar em escritura o momento da disponibilização da fossa ecológica.

b) havendo rede de coleta ou tratamento de esgoto nas proximidades, o loteador da área deverá realizar as obras de infraestrutura do ponto existente da rede até os limites das unidades imobiliárias comercializadas.

V -

(...)

Art. 80 – Na hipótese de loteamento simplificado em condomínio fechado, a coleta de resíduos sólidos será de exclusiva responsabilidade dos moradores, proprietários ou condôminos, respeitadas as orientações da secretaria competente e regras desta municipalidade.

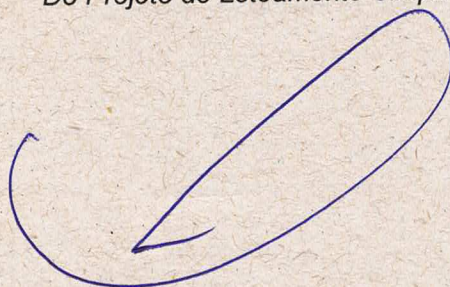
Art. 81 – Nos parcelamentos do solo destinados a loteamento simplificado serão permitidas apenas edificações classificadas como horizontal.

(...)

Seção I

Do Projeto de Loteamento Simplificado com Vistas à Aprovação

(...)





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

Art. 87 – A aprovação dos projetos de loteamentos “completos ou simplificados” e condomínios de que trata esta Lei Complementar, assim como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei Complementar exige a execução de obras de infraestrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo loteador/empreendedor.

Art. 88 –

§1º - Para o parcelamento de solo na modalidade simplificados, será permitido caução de 10% (dez por cento) do número de áreas constantes no projeto de parcelamento.

§ 2º – Quando se tratar de caução em lotes ou caução de imóveis, o pacto de prestação de garantia será celebrado por contrato, até o valor de 30 (trinta) salários mínimos vigente no país, acima deste valor, será celebrado por escritura, devendo o mesmo, ser averbado junto à matrícula da gleba ou do imóvel.

(...)

Art. 98 – Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no município serão de:

I – 5,00 m (cinco metros) de cada lado, a partir do meio fio, das rodovias municipais, estaduais e federais, salvo maiores exigências dos órgãos rodoviários municipal, estadual e/ou federal.

(...)

Art. 122 – REVOGADO

(...)

Art. 130 – Os casos omissos na presente Lei Complementar Municipal, serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante Decreto Municipal, antecedido de fundamentação técnica de órgãos e ou departamentos do Município, do Estado de Minas Gerais ou do Governo Federal.

§1º – A Prefeitura Municipal poderá estabelecer, por Decreto, normas ou especificações adicionais para execução de obras previstas nesta Lei Complementar.

§2º – O parcelamento do solo para fins urbanos que provir lotes com testadas, larguras e áreas inferiores às medidas mínimas exigidas nesta Lei Complementar poderá ter seu registro efetuado no Cartório de Imóvel competente, desde que sua finalidade seja institucional e de utilidade pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

Art. 2º – O Poder Executivo poderá alterar, via Decreto Municipal, a nomenclatura técnica dos chacreamentos aprovados através de legislação municipal, anterior a publicação desta Lei, não ficando obrigatório, a substituição da documentação aprovada em face de alteração de denominação do empreendimento.

Art. 3º – O Poder Executivo publicará, em até 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação desta Lei, a íntegra da Lei Complementar 36/2018, com as alterações resultantes desta Lei.

Art. 4º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Espera Feliz/MG, 23 de março de 2023

OZIEL GOMES DA SILVA
Prefeito Municipal

Publicado por afixação
na sede da Prefeitura
em 23/03/2023
Art. 86 Lei Orgânica
Visto