



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### GABINETE DO PREFEITO

#### **LEI Nº 1.826, DE 08 DE SETEMBRO DE 2021.**

*“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.”*

O Prefeito Municipal de Mirai.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. O parcelamento do solo em área urbana ou de expansão urbana será feito mediante loteamento, condomínio especial de casas ou lotes, desmembramento e unificação, observadas as disposições desta Lei.

Art. 2º. Considera-se loteamento a divisão de uma determinada área em lotes, com abertura de vias públicas à circulação e acesso ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. Considera-se desmembramento a subdivisão de lotes para a formação de novos lotes individualizados, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, aproveitando o sistema viário existente, sem que haja abertura de novas vias nem prolongamento, modificações ou ampliações das já existentes.

§ 2º. Considera-se remembramento a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.

§ 3º. Considera-se unificação a união de lotes individualizados existentes em loteamentos realizados, passando a constituir um único lote individualizado.

§ 4º. Considera-se Condomínio Especial de Casas ou Lotes o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, com vias internas de comunicação sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

ao loteamento, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 3º. Esta lei, promovendo o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - ordenar o crescimento da cidade;

II - possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhes condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

III - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos.

Art. 4º. Todo parcelamento do solo localizado em área urbana ou de expansão urbana com criação de imóveis individualizados deve ser submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 5º. Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Área Urbana – O espaço territorial integrado ao perímetro urbano destinado a implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim estabelecido em Lei Municipal;

II - Área Rural – Espaço territorial não integrado ao perímetro urbano do Município destinado a utilização agropecuária;

III - Área de Expansão Urbana - Espaço não incluído no perímetro urbano mas integrado a este em função do uso residencial, comercial ou industrial do imóvel;

IV - Área de Preservação Ambiental – O espaço territorial declarado por Lei como sendo de preservação ambiental, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

V - Área de Lazer e Recreação - O espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, parques, bosques e jardins;

VI - Área Verde - O espaço destinado à preservação ambiental, com predominância do verde, privilegiando o plantio e manutenção de árvores nativas e frutíferas;

VII - Área Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários;

VIII - Equipamentos Urbanos - Os componentes de infraestrutura tais como equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, redes de águas pluviais, redes de iluminação pública e pavimentação;

IX - Equipamentos Comunitários - os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

X - Lote - o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 6º. A infraestrutura básica para os parcelamentos em geral, de responsabilidade do empreendedor loteador, deve ser constituída, no mínimo, dos seguintes itens, salvo as exceções previstas nesta mesma lei:

I - Vias de circulação pavimentadas;

II - Rede de energia elétrica para abastecimento dos lotes;

III - Rede de iluminação pública, exclusivamente em caso de loteamento;

IV - Rede de escoamento das águas pluviais;

V - Rede de água potável e esgoto sanitário;

VI - Arborização das vias públicas, exclusivamente em caso de loteamento.

VII - Espaços livres de uso público, exclusivamente em caso de loteamento;

VIII - Via pavimentada de acesso ao empreendimento, exclusivamente em caso de loteamento ou condomínio especial localizado em área urbana

IX - Espaços destinados aos equipamentos comunitários e urbanos.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Parágrafo único. As calçadas ao longo das áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais deverão ser executadas pelo loteador, respeitando as disposições desta lei.

Art. 7º. Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam prévia e completamente saneados;

III - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas sejam desfavoráveis à ocupação antrópica, determinado pelo Órgão de Proteção e Defesa Civil;

V - em áreas de preservação ambiental;

VI - em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

VII - em áreas de reservas naturais, nas quais o Poder Público tenha interesse em sua preservação como áreas de interesse paisagístico;

VIII - em áreas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

IX - em áreas em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, após estudo de impacto ambiental até à correção do problema.

Parágrafo único. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento), o projeto respectivo será acompanhado de:

I - laudo geotécnico da área, por quadra, registrado no CREA/MG;

II - declaração do responsável técnico pela elaboração do laudo geotécnico da viabilidade de edificação no local;

III - projeto de contenção de encostas e/ou muro de arrimo e de outras obras necessárias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### GABINETE DO PREFEITO

---

#### CAPÍTULO II

#### DAS FASES DE APROVAÇÃO

Art. 8º. Antes da elaboração do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento, o proprietário ou loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal o anteprojeto, com requerimento informando a destinação, a quantidade de lotes e área média destes, instruído com os seguintes documentos:

- I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II – certidão negativa de tributos municipais atualizada do imóvel e do proprietário;
- III - planta do perímetro do terreno em escala adequada na qual conste:
  - a) distribuição dos quarteirões com indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, destinado a equipamentos comunitários, áreas verdes, equipamentos públicos e espaços livres;
  - b) orientação magnética ou verdadeira;
  - c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro;
- IV - outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério do setor municipal competente.

§ 1º. O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 3 (três) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado.

§ 2º. Após análise do anteprojeto, este será devolvido ao interessado, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, se for o caso, contendo indicações de alterações recomendadas em função da localização e tamanho da área verde, sistema de lazer, área institucional e número máximo de lotes, dando com isso as diretrizes requeridas pelo proprietário ou loteador, a fim de que seja elaborado o Projeto Técnico Definitivo de Loteamento.

Art. 9º. O prazo para estudos e deliberação será de 90 (noventa) dias.

§ 1º. O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, sem o atendimento das exigências, será o processo indeferido e arquivado.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

§ 2º. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, a contagem do prazo de 120 (cento e vinte) dias será interrompida para reiniciar-se na data do cumprimento da exigência.

§ 3º. Caso o interessado venha a alterar o anteprojeto, após sua análise final, deverá protocolar requerimento contendo a justificativa das alterações, para ser novamente analisado.

Art. 10. O anteprojeto aprovado terá validade de 6 (seis) meses, findo os quais, sem apresentação do projeto técnico definitivo, considerar-se-á sua caducidade, estando facultado o loteador a solicitar novas diretrizes em função do arquivamento do processo.

Art. 11. Para a aprovação do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento o proprietário ou loteador deverá apresentar requerimento, instruído com os seguintes documentos:

I - os projetos com as respectivas ART's, RRT's ou similares de outros órgãos legalmente habilitados, de acordo com a legislação em vigor, com 3 (três) cópias físicas e 1 (uma) por meio digital;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba a ser parcelada, livre e desembaraçada de ônus, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

III - certidão negativa de tributos municipais atualizada do imóvel e do proprietário.

IV - indicação da garantia (caução) a ser prestada;

V - memorial descritivo;

VI - cronograma de execução das obras, com duração máxima de 3 (três) anos;

VII – levantamento topográfico contendo:

a) localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, para imóveis rurais.

b) as confrontações da gleba a ser loteada, com as medidas das divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

c) a altimetria da gleba, com curvas de nível, com equidistância vertical não superior a 2,00 m (dois metros);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ ESTADO DE MINAS GERAIS GABINETE DO PREFEITO

---

d) a identificação e a representação diferenciadas, na planta de altimetria, das áreas que tenham declividades até 30% (trinta por cento) e das que estejam na faixa acima de 30% (trinta por cento) até 35% (trinta e cinco por cento);

VIII - a localização dos cursos d'água e mananciais, das construções e servidões existentes, das matas, das árvores e do afloramento de rochas;

IX - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou adjacências, bem como de outros elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

X - as áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

XI - a localização de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com suas respectivas faixas de domínio ou servidão, caso existam;

XII - a localização das áreas de risco geológico previstas nas diretrizes definidas pela Prefeitura, caso existam.

XIII - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

XIV - o sistema de vias, nas medidas previstas no art. 28 desta lei, com a respectiva hierarquia e a sua articulação com a rede viária do Município;

XV - as curvas de nível, com equidistância vertical de no máximo 1,00 m (um metro) com a subdivisão das quadras em lotes;

XVI - o uso predominante do solo, a que o loteamento se destina;

XVII - as características e localização das zonas de uso contíguo;

XVIII - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

XIX - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e de praças, com a indicação das declividades de cada trecho;

XX - a indicação das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e das faixas "*non aedificandi*";

XXI - a indicação das áreas de preservação permanente;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

XXII - a indicação das áreas destinadas a espaços livres para uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;

XXIII - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nas vias projetadas;

XXIV - a indicação em planta e nos perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;

XXV – declaração de viabilidade técnica por parte da concessionária de água e esgoto e energia elétrica com os respectivos projetos e as ART's, RRT's ou similares de outros órgãos legalmente habilitados;

XXVI - licenciamento ambiental do empreendimento;

XXVII – orçamento de todas as obras a serem executadas no loteamento, para fins de se apurar as garantias/caução.

Art. 12. Cabe à Prefeitura Municipal aprovar ou rejeitar o projeto técnico definitivo de loteamento ou de desmembramento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de protocolo de entrada do processo, desde que esteja completa a documentação apresentada e caso atenda as diretrizes desta lei.

Parágrafo Único. Existindo inconsistências nos projetos ou nos documentos apresentados, será o loteador notificado para corrigir no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado esse prazo por igual período.

Art. 13. Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura emitirá:

I – Licença de Aprovação do Projeto de Loteamento, para que seja o empreendimento registrado em cartório;

II - o alvará autorizativo para execução das obras e serviços de infraestrutura, com prazo máximo de validade de 3 (três) anos, que respeitará o cronograma de execução das obras, constando, no mínimo de:

a) abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação;

b) demarcação dos lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

### **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

- c) obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias ou meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura;
- d) construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas da concessionária de água;
- e) construção de rede de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pela concessionária de energia elétrica;
- f) arborização das vias, de acordo com as normas ambientais vigentes.

III – o instrumento de garantia, devidamente assinado, correspondente a 100% (cem por cento) do valor das obras de infraestrutura.

§ 1º. Cabe à Prefeitura, após requerimento do loteador, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º. Estando as obras perfeitas, emitirá a prefeitura a competente certidão bem como a liberação proporcional de eventuais lotes, imóveis ou numerários dados em garantia/caução.

§ 3º. Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, a Prefeitura intimará o proprietário a corrigi-las no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º. O alvará autorizativo para a execução das obras e serviços de infraestrutura, poderá ter seu prazo de validade prorrogado por no máximo 1 (um) ano, mediante apresentação de novo cronograma e manutenção da garantia.

Art. 14. As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o licenciamento da obra, e não podem ficar paradas por prazo superior a 1 (um) ano após iniciadas, sob pena de caducidade da licença para execução das obras.

Parágrafo único. O responsável pelo parcelamento, proprietário ou incorporador, deve comunicar ao setor responsável pelo licenciamento da obra o seu início e quaisquer paralisações por prazo superior a 30 (trinta) dias.

Art. 15. A aprovação do projeto de loteamento fica condicionada à assinatura do termo de compromisso e caução feito pelo loteador, no qual este se obriga a:

- I - executar, a próprio custo, no prazo fixado no cronograma, todas as obras e equipamentos exigidos nesta Lei;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

- II - facilitar a fiscalização, pela Prefeitura, durante a execução de obras e serviços;
- III - cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal e do Código de Posturas Municipal;
- IV - iniciar a venda dos lotes somente após registro do loteamento.
- V - cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta Lei ou em outras leis pertinentes;
- VI - o alvará de execução pode ser revogado a qualquer momento, caso não seja cumprida qualquer disposição desta lei ou obrigação contraída perante a Prefeitura;
- VII - qualquer modificação no projeto original deve ser comunicada oficialmente à Prefeitura Municipal, para análise e aprovação pelo órgão competente.

Art. 16. Constatado o não cumprimento das obras de acordo com os projetos aprovados ou diante da recusa de materiais pela fiscalização, o mesmo poderá ter as obras embargadas até a correção das irregularidades.

Art. 17. É vedado iniciar a realização das obras de infraestrutura antes da aprovação definitiva do loteamento.

§ 1º. Poderá o loteador dar início à realização das obras de infraestrutura após a aprovação definitiva do projeto e expedição do competente Alvará de Licença, mesmo antes do registro do Loteamento ou Condomínio Especial no Registro de Imóveis, desde que apresente caução à Prefeitura, no valor previsto pelo art. 18 desta lei.

§ 2º. Nos casos do parágrafo anterior, quando do registro do loteamento, deverá ser apresentada, concomitantemente, o instrumento de liberação da garantia, na hipótese de conclusão das obras de infraestrutura; ou, estando estas inconclusas, deverá a Prefeitura apurar o valor necessário a garantir as obras remanescentes, constituindo mediante o instrumento jurídico adequado, nova garantia, sobre quantidade suficiente dos lotes oriundos do parcelamento e cancelamento da garantia sobre a gleba a ser parcelada.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

### **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 18. A caução pode ser prestada em carta fiança bancária, dinheiro, hipoteca sobre bens imóveis, alienação fiduciária ou outra modalidade aceita pelo município, sempre em valor não inferior a 100% (cem por cento) do valor das obras de infraestrutura.

§ 1º. Na hipótese da caução ser efetuada em carta de fiança bancária, a mesma fica em depósito junto ao Setor de Tributação e/ou Tesouraria e deve conter, obrigatoriamente, cláusula de correção monetária e prazo de validade superior, em 6 (seis) meses, ao prazo previsto para o cronograma de execução das obras de urbanização.

§ 2º. Sendo a caução prestada em dinheiro, a quantia caucionada é depositada em conta remunerada específica, em instituição bancária oficial, aberta em nome do Município.

§ 3º. A hipoteca e a alienação fiduciária devem abranger uma quantidade de lotes suficientes para garantir o valor correspondente à implantação de toda a infraestrutura, a ser definida pelo órgão encarregado da aprovação e licenciamento do projeto e ser registrada na matrícula do imóvel.

§ 4º. Para os efeitos do parágrafo acima, considerar-se-á como o valor de cada lote, sempre, o valor atribuído pela Prefeitura para fins de recolhimento de ITBI.

Art. 19. A caução só será levantada depois de emitido o Termo de Recebimento do parcelamento, após a conclusão das obras constantes dos projetos aprovados e licenciados.

§ 1º. No Termo de Recebimento deve constar o nome do bairro, números dos quarteirões aprovados, descrição das condições das obras executadas, nome e assinatura do profissional responsável pelo acompanhamento técnico, do órgão responsável pelo planejamento do Município e do proprietário do loteamento;

§ 2º. Para a emissão do Termo de Recebimento devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I - Laudo do responsável técnico pela execução de cada projeto complementar, descrevendo o acompanhamento e sua execução de acordo com as especificações;
- II - Termo de execução, devidamente assinado pelo representante legal e pelo responsável técnico, atestando que as obras foram executadas conforme os projetos;
- III - Certidões das matrículas das áreas transferidas ao Município.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 20. Caberá ao Governo Estadual o exame e a anuência prévia para a aprovação de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizadas em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento que pertença a mais de um município.

Art. 21. Aos projetos de Desmembramento, Condomínios Especiais de Casas e Lotes e Loteamentos Industriais/Comerciais aplicam-se, no que couber, as disposições deste capítulo.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS DIVERSAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**

##### **Seção I**

##### **Do Loteamento Ordinário**

Art. 22. Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público:

I – as áreas necessárias ao sistema de circulação;

II – 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou de recreio;

III – áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários correspondente a 7m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) por lote definido a partir do número máximo fixado na diretriz de implantação do mesmo.

§ 1º. As áreas institucionais poderão ser ampliadas, em função da densidade de ocupação, a critério da Prefeitura Municipal que somada a área de lazer não ultrapassará a 10% (dez por cento) da área líquida do loteamento, sem prejuízo de 20% (vinte por cento) de áreas verdes.

§ 2º. O proprietário ou loteador poderá indicar as áreas referidas neste artigo, porém a Administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

§ 3º. Para atender aos lotes em declive, deverá ser previsto uma área de servidão não edificável para passagem de esgoto e águas pluviais com no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 4º. Deverá constar no Projeto que cada 180 (cento e oitenta) metros dos quarteirões haverá uma intercessão da área de servidão para manutenção de rede de esgoto e águas pluviais na rede pública de no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 23. Os lotes devem confrontar com a via pública e, em caso de condomínio, devem confrontar com uma das vias internas.

Art. 24. Os loteamentos obedecerão ao seguinte;

I - o número de lotes observará as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal;

II – frente mínima dos lotes será de 10m (dez metros);

III - os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

IV - as quadras deverão possuir comprimento mínimo de 40m (quarenta metros).

Parágrafo único. As extensões de quadra poderão ser alteradas mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.

Art. 25. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas vicinais, dutos e linhas de transmissão será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável com largura mínima de 5 m (cinco metros) de cada lado.

Art. 26. Ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de no mínimo 15m (quinze metros) de cada lado, iniciando da margem, competindo aos órgãos ambientais licenciar a edificação em área de preservação permanente.

Art. 27. As áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica natural com declividade de até 5% (cinco por cento),



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, quando a declividade for menor do que 15% (quinze por cento).

Art. 28. O sistema viário constitui-se de uma malha viária definida e hierarquizada, para efeito de aplicação desta lei, as vias públicas existentes e a serem criadas pelos loteamentos são classificadas como da seguinte forma:

I - rodovias: vias utilizadas para ligar áreas urbanizadas com as rurais do Município e para interligar o Município com outros municípios;

II - estradas: vias destinadas a ligar as comunidades rurais ao perímetro urbano e às rodovias;

III – vias urbanas: são as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizando principalmente por possuírem imóveis edificados:

a) via arterial: via caracterizada por interseções em nível com acessibilidade direta aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. Pista: 10,00m (dez metros) Passeio: 2,00m (dois metros);

b) via local: via caracterizada por inserções destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas. Pista: 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros); Passeios: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

IV – via coletora: via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade:

a) ruas de distribuição: distribuem ou coletam o fluxo de trânsito, ligando as vias principais com as vias de acesso, internamente aos subcentros. Pista: 7m (sete metros). Passeios: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

b) ruas de circulação local: definidas de acordo com o loteamento, darão acesso aos lotes e respeitarão sempre a malha viária lindeira, dando-lhe continuidade. Pista: 7m (sete metros); Passeios: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

c) ruas de acesso: darão acesso aos lotes, sem acesso a outras vias, terminando em uma praça de retorno, denominada “culs-de-sac”, somente podendo localizar-se em



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

loteamentos residenciais. Pista: 6m (seis metros); Passeios: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

d) parques lineares de fundo de vale: constituídos para respeitar a legislação Federal, Estadual e Municipal de proteção do meio ambiente, possuem via marginal contínua ou interrompida, para acesso local;

V - ciclovias - as destinadas ao tráfego exclusivo de bicicletas, com largura mínima de 2,00m (dois metros);

VI - servidões de passagem de serviço: destinadas a implantação de equipamentos urbanos, como águas pluviais e esgoto, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VII - via especial: destina-se a usos especiais tais como vias de pedestres, faixas exclusivas para ônibus, ciclovias, carga e descarga e outros similares.

VIII - via expressa: dimensões mínimas da via de acordo com os parâmetros para projetos de vias de trânsito rápido, em áreas urbanas, estabelecidos pelo DER/MG ou pelo DNER.

§ 1º. As ruas de acesso, sem saída, somente serão admitidas em zonas residenciais de baixa densidade populacional.

§ 2º. As declividades transversais das vias serão de 2% (dois por cento) no sentido do eixo para o meio-fio.

§ 3º. O sistema viário deve ser projetado minimizando-se as intervenções nas condições topográficas locais e observando-se a condição mais favorável à insolação e à ventilação dos lotes.

§ 4º. Nos loteamentos, para toda via de circulação de veículos que se conectar com via oficial, deve-se prever pelo menos faixas viárias adicionais na junção com a via oficial, para funcionar como segurança nos movimentos de aceleração (entrada na via oficial) ou de desaceleração (saída da via oficial).

§ 5º. Será obrigatória a hierarquização das vias nos projetos de loteamentos, devendo ser aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 6º. O sistema de vias arteriais e principais deverá ser organizado de forma a se obter uma malha de vias perimetrais e radiais, que possibilitem o fácil deslocamento entre si das diversas regiões e dessas para as áreas consideradas como centro e bairros.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 29. A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterramento, por parte do loteador, devidamente acompanhado das licenças ambientais cabíveis.

Art. 30. O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União e Estado que se refiram a loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.

Art. 31. A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, nos termos do art. 15 desta lei, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 32. Os loteamentos cuja aprovação tenha ocorrido antes da entrada em vigor desta Lei reger-se-ão, no tocante às exigências técnicas, pelas disposições da Lei vigente quando de sua aprovação.

## **Seção II**

### **Dos Loteamentos Populares**

Art. 33. São considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos destinados à população de baixa renda, Conjuntos Habitacionais financiados pelo Sistema Nacional de Habitação ou destinados a habitação de relevante interesse social.

Parágrafo único. Aplicam-se aos loteamentos populares as regras da Seção I deste capítulo, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 34. Os loteamentos populares podem ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por entidades particulares, de natureza associativa/cooperativa.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### GABINETE DO PREFEITO

---

Art. 35. É admitida, para os loteamentos populares, a figura do Urbanizador Social, como responsável pela incorporação e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º. Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social.

§ 2º. O termo de compromisso referido no *caput* é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde devem constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

Art. 36. O regime urbanístico dos loteamentos populares obedece aos seguintes parâmetros mínimos:

I - área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – frente mínima de 8m (oito metros) e máxima de 12m (doze metros);

III - destinação apenas residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer e geração de emprego e renda, a critério do Município e da comunidade a ser beneficiada;

IV - nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar:

- a) o anteprojeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos e ou poços artesianos;
- b) o anteprojeto da rede de captação do esgoto e ou fossas sépticas;
- c) o anteprojeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

### Seção III

#### Do Loteamento Fechado



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 37. Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Parágrafo único. Aplica-se ao loteamento fechado, as disposições da Seção I deste capítulo, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 38. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de autorização de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais, aplicando-se para sua aprovação, as diretrizes estabelecidas nesta Lei para os loteamentos em geral.

Art. 39. Feita a autorização de uso de que trata este artigo, todas as obras de conservação da pavimentação, rede interna de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo da parte interna ao loteamento e espaços públicos internos correrão às expensas do empreendedor ou da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único. O lixo coletado pela Associação dos Proprietários na parte interna do loteamento fechado poderá ser disposto em local apropriado na parte externa do loteamento para coleta pela Prefeitura Municipal, respeitando o cronograma de coleta municipal.

Art. 40. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá autorização de uso, nos termos previstos na Legislação serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Art. 41. A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas em legislação municipal.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

§ 1º. No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

§ 2º. As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º. Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 3m (três metros), e as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º. Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal, deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 42. A Prefeitura Municipal, quando da definição das diretrizes, poderá limitar a área fechada de modo a não comprometer as vias de circulação de grande fluxo.

Art. 43. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de autorização de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único. A autorização de uso referida nesta lei será outorgada, mediante instrumento público, à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 44. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata esta Lei, nos seguintes termos:

§ 1º. A autorização de uso será formalizada por instrumento público devidamente registrado em cartório.

§ 2º. A outorga da autorização de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. No decreto de outorga da autorização de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 45. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
- IV - limpeza das vias públicas;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII - outros serviços que se fizerem necessários;
- VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 46. Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 47. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I - perda do caráter de loteamento fechado;
- II - pagamento de multa correspondente a 4 (quatro) UFM's por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

§ 1º. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

§ 2º. Caso não seja cumprida a determinação constante do parágrafo anterior, a Prefeitura a realizará, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 48. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 49. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 50. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências do Código de Obras vigente no Município.

Art. 51. Após a efetivação do instrumento público de outorga da autorização de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada autorização de uso.

Art. 52. Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de autorização de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a autorização de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### GABINETE DO PREFEITO

---

Art. 53. A autorização de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:

I - haja a anuência de todos os proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - o fechamento não venha a comprometer o sistema viário da região de forma relevante;

III - os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta lei.

§ 1º. Os loteamentos que foram fechados sem a devida autorização de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei.

§ 2º. Os loteamentos que se enquadrarem no parágrafo anterior terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual 4 UFM's por metro quadrado de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento.

§ 3º. Aplicada a multa, caso não regularizada no prazo de 30 (trinta) dias após a autuação, será aplicada nova multa, em dobro, até que ocorra a regularização.

Art. 54. A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 55. As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres: (denominação do loteamento) AUTORIZAÇÃO DE USO NOS TERMOS DO DECRETO MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

#### **Seção IV**

##### **Do Desmembramento e do Remembramento**

Art. 56. A realização de desmembramento de lote deverá ser requerida previamente ao órgão competente do Município.

Art. 57. A municipalidade após prévia verificação do pedido, da metragem mínima e máxima, emitirá a autorização de desmembramento ou o indeferimento do pedido.

Parágrafo único. O pedido de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de certidão atualizada do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - vias existentes e loteamentos no entorno;

II - tipo de uso predominante no local;

III - divisão dos lotes pretendida na área, com as respectivas dimensões;

IV - outros documentos exigidos pela Prefeitura Municipal, conforme as características do imóvel, de modo a atender às condições mínimas de uso e habitação do imóvel.

Art. 58. A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concebida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, especialmente no que se refere a frente e tamanho mínimo dos lotes, adotando-se, para tanto, o mesmo parâmetro de metragem exigidos para os loteamentos ordinários.

Art. 59. Aplicam-se ao remembramento as regras desta Seção no que for compatível.

#### **Seção V**

##### **Dos Condomínios Especiais de Casas ou de Lotes**

Art. 60. Aplicam-se aos Condomínios Especiais de Casas ou de Lotes as regras da Seção I do Capítulo III no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas neste Capítulo.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAI**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 61. Tratando-se de condomínio especial de casas e de lotes, as obras previstas no art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por força do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, serão as obras de infraestrutura do empreendimento, no caso do condomínio de lotes e estas acrescidas da edificação, no caso do loteamento de casas.

§ 1º. No condomínio especial de lotes considera-se unidade autônoma o lote e não a edificação sobre este.

§ 2º. A propriedade do sistema interno de circulação, áreas verdes e equipamentos comunitários, se existentes, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade em área comum dos condôminos.

Art. 62. Na instituição de Condomínio Especial de Casas ou de Lotes em área urbana será observado o limite mínimo de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área.

Parágrafo único. A área máxima do Condomínio Especial de Casas ou de Lotes dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas em legislação municipal.

Art. 63. São requisitos mínimos do Condomínio Especial de Casas ou de Lotes:

I - todo o perímetro deve estar murado, se localizado em área urbana, murado ou cercado, se localizado em zona de expansão urbana;

II - a existência de portaria, que poderá ser substituída por sistema eletrônico e caixa de correio individual nos condomínios com até 10 (dez) unidades autônomas;

III - área verde e de recreação em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba;

IV - todos os lotes ou casas devem ser servidos da infraestrutura básica e ter acesso às vias de circulação internas;

V - nenhum lote poderá ter metragem inferior ao definido no art. 24 desta lei;

VI - todas as áreas comuns deverão ser servidas de iluminação.

§ 1º. Havendo área de preservação permanente, esta não poderá ser incluída nas áreas exclusivas das unidades autônomas nem poderá ficar encravada, sem acesso.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

§ 2º. Considera-se pavimentação, para os condomínios estabelecidos em área urbana, o arruamento utilizando-se massa asfáltica, bloco intertravado ou tecnologia mais avançada, aprovado pela Municipalidade. Nos condomínios instalados em área de expansão urbana bastará a pavimentação poliédrica das vias de circulação internas, cuja manutenção é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 64. Para efeitos tributários, a cada unidade autônoma corresponderá um cadastro tributário autônomo que incluirá as metragens de terreno da unidade autônoma e eventuais construções, além da fração ideal correspondente às áreas comuns do condomínio.

Art. 65. Competirá exclusivamente aos Condomínios Especiais de Casas ou de Lotes, com relação às áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública e conservação das áreas destinadas ao sistema de lazer.

Art. 66. O projeto de Condomínio Especial de Casas ou de Lotes deverá apresentar Minuta de Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os lotes no seu interior.

Art. 67. As vias internas de uso do Condomínio Especial de Casa ou de Lotes devem atender a largura mínima de 6,8m (seis metros e oitenta centímetros), com leito carroçável nunca inferior a 5,3m (cinco metros e trinta centímetros) e largura mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) para passeio de pedestres, se asseguradas condições de qualidade de habitabilidade.

#### **Seção VII**

#### **Dos Loteamentos Industriais/Comerciais**

Art. 68. Os loteamentos obedecerão ao seguinte:

I – somente poderão ser instalados em áreas permitidas pelo zoneamento urbano;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

II - a largura mínima das ruas deverá ser de 16m (dezesesseis metros);

III - a frente mínima dos lotes será de 12m (doze metros);

IV - os lotes terão área mínima de 420,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte metros quadrados).

V - os quarteirões deverão possuir comprimento mínimo de 60m (sessenta metros)

VI - nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar além dos documentos do art. 8º, os seguintes documentos:

a) o anteprojeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos e ou poços artesianos;

b) o anteprojeto da rede de captação do esgoto e ou fossas sépticas;

c) o anteprojeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

Parágrafo Único. Em caso de loteamentos industriais ou comerciais instalados no município pela própria Prefeitura Municipal, mediante justificativa que garanta o alcance do interesse público, poder-se-á aprovar de forma legítima projetos que deixem de observar os requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

Art. 69. O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União e Estado que se refiram a loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.

Art. 70. A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e terraplanagem, por parte do loteador.

Art. 71. Serão respeitados, no loteamento, os fundos de vales e áreas em que haja vegetação de porte.

Art. 72. A venda dos lotes não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis.

Art. 73. A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 74. As áreas verdes não poderão ser objeto de loteamento.

Art. 75. Por escritura pública, o proprietário ou o loteador com poderes especiais, transferirá as áreas de domínio público ao Município, além das que se transferem automaticamente pelo Registro Público, e assumirá as obrigações concernentes a presente Lei.

Parágrafo único. Nos loteamentos destinados a uso industrial/comercial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas corresponderá, no mínimo, a 20% (vinte por cento) da gleba.

Art. 76. Os loteamentos cuja aprovação provisória tenha ocorrido antes da entrada em vigor desta Lei reger-se-ão pelas disposições da Lei vigente quando da realização da aprovação provisória.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 77. Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

I - dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento da Prefeitura, em desacordo com as disposições desta Lei ou em desacordo às normas pertinentes do Estado e/ou da União;

II - dar início ou efetuar, de qualquer modo, loteamento ou desmembramento do solo, para fins urbanos, sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;

IV - dar início ou prosseguir na execução de parcelamento após expirado o prazo concedido pela legislação civil para seu registro no Registro Imobiliário;

V - não paralisar a execução das obras quando da notificação da fiscalização municipal;

VI - descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

VII - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação, ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou do desmembramento do solo, para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 78. Às infrações previstas no artigo anterior e demais atos normativos complementares, ficam sujeitos, sucessivamente, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais, de acordo com o que se dispuser em regulamento, às seguintes sanções:

I - advertência, com a fixação do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir do recebimento da sanção pelo proprietário, para entrar com o processo de regularização do empreendimento;

II - imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;

III - embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;

IV - multa:

a) de 1 (uma) UFM por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso V do art. 77;

b) de 2 (duas) UFM's por metro quadrado do empreendimento, as infrações previstas nos incisos III, VI e VII do art. 77;

c) de 4 (quatro) UFM's por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso IV do art. 77;

d) de 5 (cinco) UFM's por metro quadrado do empreendimento, para as infrações previstas nos incisos I e II do art. 77;

V – cassação da licença urbanística, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal de controle urbano, o empreendedor não sanar as pendências existentes.

Parágrafo único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

Art. 79. Se o loteador não executar as obras de infraestrutura no prazo estabelecido a Administração poderá executar a caução e concluí-las às suas expensas, sem prejuízo



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

de aplicação de multa correspondente ao montante de 60% (sessenta por cento) do valor da caução e suspensão do direito do mesmo de fazer loteamentos no município pelo prazo de 10 (dez) anos.

Art. 80. As penalidades previstas nesta lei serão processadas através de Auto de Infração que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado na imprensa oficial do município.

Art. 81. Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 82. O embargo da obra, construção ou edificação será aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

I - quando não houver sido concedido o respectivo alvará de aprovação;

II - quando estiver sendo executada sob a responsabilidade de profissional não registrado no cadastro municipal próprio;

III - quando houver infração a preceito legal proibitivo;

IV - quando houver risco de dano ao meio ambiente, poder público, pessoas ou bens.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 83. O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade competente, para regularização da situação, executando as obras e serviços necessários que lhe forem exigidos.

Art. 84. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 30 (trinta) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a de 4 (quatro) UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 2 (duas) UFM's por metro quadrado do empreendimento.

Art. 85. O pagamento das multas definidas neste capítulo não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Art. 86. Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 87. A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

Art. 88. Desde a data do registro de loteamento passam a integrar o domínio do Município as vias, praças, os espaços livres para uso público, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, discriminados no projeto e no memorial descritivo.

Art. 89. São considerados de interesse público ou social, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura, ou entidades aprovadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões.

Art. 90. A aprovação do projeto não exige ou suprime:

I - o cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, e proteção paisagística e monumental.

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

Art. 91. Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável, a conservação, até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem e pavimentarem.

Art. 92. Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Art. 93. Os loteamentos e desmembramentos existentes no Município, aprovados pelo poder público, que não concluíram suas obras, terão o prazo de 3 (três) anos para



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRAÍ**

## **ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **GABINETE DO PREFEITO**

---

execução das obras faltantes, a partir da entrada em vigor da presente lei, sob as penas da lei.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta a responsabilidade civil dos empreendedores perante os adquirentes pelo descumprimento das obrigações assumidas entre as partes.

Art. 94. Nos casos não previstos por esta lei, será aplicada a legislação pertinente, em especial a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

Art. 95. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Miraí, 08 de setembro de 2021.

**ADAELSON DE ALMEIDA MAGALHÃES**  
**Prefeito Municipal**