



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## Lei Nº 2759/2007

*(Alterada pela Lei nº 4.180, de 11 de junho de 2018)*  
*(Alterada pela Lei nº 4.056, de 11 de outubro de 2017)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.968, de 31 de março de 2017)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.927, de 27 de outubro de 2016)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.746, de 22 de julho de 2015)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.697, de 23 de março de 2015)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.486, de 12 de dezembro de 2013)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)*  
*(Alterada pela Lei nº 3.076 de 22 de setembro de 2010)*  
*(Alterada pela Lei nº 2.908 de 26 de agosto de 2009)*  
*(Alterada pela Lei nº 2.931 de 20 de outubro de 2009)*  
*(Alterada pela Lei nº 2.861 de 26 de dezembro de 2008)*

Estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lagoa Santa, dispõe sobre a regularização e autorização de implantação de loteamento fechado no âmbito do município, regulamenta o artigo 86, inciso III, letra f, da Lei nº 2.633/2006 (Plano Diretor do Município de Lagoa Santa) e dá outras providências.

O Povo do Município de Lagoa Santa, por seus representantes decreta, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

### Disposição Preliminar

Art. 1º - Esta Lei regula o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Lagoa Santa, em conformidade com a Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com alterações feitas pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e disposições da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – SEDRU.

Parágrafo Único - Na hipótese da extinção da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU serão obedecidas as disposições do órgão que o vier a substituir.

### Capítulo I Do Parcelamento do Solo

Art. 2º - Considera-se parcelamento do solo a divisão física e jurídica de área em partes.

~~§ 1º - São modalidades de parcelamento do solo, o loteamento, o desmembramento e o condomínio urbanístico.~~

§ 1º - São modalidades de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento.  
**(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - O loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento das vias existentes.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º - Desmembramento é a subdivisão de áreas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, anteriormente implantados através de processo de loteamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal ou prolongamento de via urbana aprovado pela mesma, desde que não implique na abertura de novas vias e ou logradouros públicos, nem no prolongamento dos já existentes.

~~§ 4º - Condomínio urbanístico é a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas a edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique a abertura de logradouros públicos nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado. (Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)~~

~~§ 5º - A regulamentação de que trata o parágrafo anterior será regulamentada na Lei de Uso e Ocupação do Solo. (Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)~~

Art. 3º - As zonas do território do Município de Lagoa Santa são as seguintes:

I - Zona Urbana: que compreende a área interna ao perímetro definido pela Lei do Perímetro Urbano;

II - Zona Urbana Especial: definida pela Lei Municipal específica;

III - Zona Rural: a área externa ao perímetro da zona urbana, limitada pelo perímetro do território municipal descrito na Lei de Perímetro Urbano, excetuadas a zona urbana especial e de expansão urbana;

IV - Zona de Expansão Urbana: são áreas rurais incluídas no perímetro urbano através de Lei Municipal específica com finalidade de serem modificadas ou urbanizadas.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos em Lagoa Santa somente será admitido na zona urbana, nas zonas urbanas especiais e nas zonas de expansão urbana, em conformidade com a legislação municipal que trata do perímetro urbano e do uso e ocupação do solo.

~~§ 1º - Nenhum lote de área integrante de um parcelamento para fins urbanos poderá situar-se fora da zona urbana, da zona de expansão urbana e das zonas urbanas especiais do município. (Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)~~

§ 2º - Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural.

Art. 5º - A aprovação municipal para modificação do uso de rural para urbano, de propriedade rural situada na zona de expansão urbana e nas zonas urbanas especiais, somente será concedida após a devida descaracterização do seu uso junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 1º - Presume-se rural todo imóvel, independente de sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - Não será permitido nas zonas rurais a formação de parcelamentos denominados chacreamento, sítio de recreio e outros com área inferior a fração mínima de parcelamento (modulo mínimo rural).

§ 3º - A ampliação do perímetro urbano do Município, envolvendo áreas de que trata o Decreto Estadual 20597/80 deverão atender os critérios nele estabelecidos.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo e será nula a respectiva aprovação em área:

I - De dolinas, alagadiça ou sujeita a inundação;

II - Aterrada com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenha sido prévia e comprovadamente saneada;

~~III - com declividade igualou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;~~

III - Em terreno com declividade igualou superior a 47% (quarenta e sete por cento). **(Redação dada pela Lei 3.284, de 11 de maio de 2012)**

IV - Próxima ou contígua a reservatório d'água, natural ou artificial, manancial, curso d'água e demais recursos hídricos, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

V - Necessária ao desenvolvimento do município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento oficial da União, do Estado, da Região Metropolitana e do Município;

VI - Com erosão em sulcos e voçorocas e ainda onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

VII - De preservação definida em legislação específica;

VIII - Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua devida correção;

~~Parágrafo único - Nas áreas inseridas na Área de Preservação Ambiental - APA CARSTE de Lagoa Santa a declividade deverá ser igual ou inferior a 10% (dez por cento), conforme Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA - 010/88. **(Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**~~

§ 1º - O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido obedecidos, para lotes, declividade de até 35% (trinta e cinco por cento), e para áreas verdes ou espaços livres de uso público, declividade de até 47% (quarenta e sete por cento), mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica -ART. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 35% (trinta e cinco por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área permitida pela legislação municipal ou estadual. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 7º - Observadas as normas do artigo anterior, o parcelamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com o Plano Diretor Municipal:

Parágrafo Único - Subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas de modo a permitir um adequado desenvolvimento urbano;

Art. 8º - Nos projetos de loteamento de imóveis situados dentro do perímetro definido como área de proteção especial pelo Decreto Estadual 20.597 de 04 de junho de 1980 e pelo Decreto Federal 98.881 de 25 de janeiro de 1990 a porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a prevista na legislação em vigor.

Art. 9º - Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, ou suas respectivas alterações ou modificações, deverão ser aprovados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Os projetos de parcelamento para fins urbanos, ou suas respectivas alterações ou modificações, serão aprovados após o correspondente exame e anuência prévia de competência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU.

§ 2º - O projeto de parcelamento do tipo loteamento ou suas respectivas alterações deverão ser submetidos a licenciamento dos órgãos ambientais.

§ 3º - O descumprimento do disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, implicará na nulidade da aprovação.

## Capítulo II Dos Requisitos Urbanísticos Para o Loteamento

Art. 10 - Os loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos abaixo discriminados, além do que for estabelecido nas diretrizes municipais e metropolitanas:

I - O loteamento será feito de acordo com os modelos e parâmetros estabelecidos no Quadro I, anexo à presente Lei, ressalvando-se que, em caso de superposição de setores, serão aplicadas as normas do setor mais restritivo. Integram este quadro:

- a) os anexos I, Ia e Ib, correspondentes à Bacia de Lagoa Santa;
- b) os anexos II, IIa e IIb, correspondentes à Bacia de Olhos D'água;
- c) os anexos III, IIIa e IIIb, correspondentes à Bacia de Lagoa dos Pereiras;
- d) os anexos IV, IVa e IVb, correspondentes à Bacia de Lagoinha de Fora;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

e) os anexos V, Va e Vb, correspondentes à Bacia do Sangradouro;

II - Os lotes deverão ter obrigatoriamente frente voltada para via ou logradouro público, excetuando-se as vias de pedestres;

III - As vias do loteamento deverão articular-se com a malha viária hierarquizada que obedecerá aos parâmetros do Plano Diretor da RMBH;

~~IV - Não será permitido altura superior a 3m (três metros) na testada dos lotes quando da definição do greide das vias;~~

IV - Não será permitido altura superior a 3m (três metros) na testada dos lotes quando da definição dos greides da via. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~V - As áreas destinadas ao sistema de circulação, a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade da ocupação prevista para o loteamento e corresponderão ao percentual de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área do projeto, utilizando-se para cálculo de densidade a constante de 3,7 (três vírgula sete) habitantes/unidade habitacional;~~

V - As áreas destinadas ao sistema de circulação, a equipamentos públicos comunitários ou áreas institucionais e a espaços livres de uso público ou áreas verdes, serão proporcionais à densidade da ocupação prevista para o loteamento e corresponderão ao percentual de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área do projeto, utilizando-se para cálculo de densidade a constante de 3,2 (três vírgula dois) habitantes/unidade habitacional. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

VI - Consideram-se espaços livres de uso público ou áreas verdes, as áreas destinadas a praças, jardins, playgrounds, parques e similares;

~~VII - Consideram-se equipamentos públicos comunitários as edificações de instalações destinadas à educação, à cultura, à saúde, ao lazer e atividades similares;~~

VII - Consideram-se equipamentos públicos comunitários ou áreas institucionais as áreas destinadas a implantação de equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e atividades similares, não podendo a declividade desta área, ser superior a 30% (trinta por cento) e somar-se no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

VIII - As áreas destinadas a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público deverão situar-se em locais com declividade favorável e adequada condição geológica; essas áreas devem ser localizadas, caso a caso, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e serão definidas em diretrizes de modo a perfazer, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da gleba.

IX - A localização dos equipamentos de uso comunitário deverá favorecer a estruturação urbana da área;

~~X - Para os espaços livres de uso público deverão ser observados os seguintes critérios:~~



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- ~~a) situar-se em área com declividade de terreno inferior a 30% (trinta por cento);~~
- ~~b) deverão ser áreas contíguas mínimas de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) ou 1m<sup>2</sup>/hab (um metro quadrado / habitante), nas áreas maiores do que 350.000m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e para quaisquer delas, largura mínima de 20m (vinte metros) e frente mínima de 20m (vinte metros) voltada para a via ou logradouro público;~~
- ~~c) desde que a gleba seja menor 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), a área contígua mínima poderá ser menor do que o estabelecido na alínea anterior, ficando a cargo da Prefeitura Municipal estabelecer a área quando do fornecimento das diretrizes;~~
- ~~d) em parcelamentos industriais, os espaços livres de uso público deverão somar no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba;~~
- ~~e) não serão consideradas, para efeito de cálculo do percentual de espaços livres de uso público, as áreas de rótulas viárias, separadores medianos de vias e as servidões administrativas e prediais;~~

Inciso X - Para as áreas verdes ou espaços livres de uso público deverão ser observados os seguintes critérios: **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

- a) Situar-se em área com declividade de terreno inferior a 47% (quarenta e sete por cento); **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**
- b) deverão ser áreas contíguas ou não, mínimas de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) ou 1m<sup>2</sup>/hab (um metro quadro/habitante), nas áreas maiores do que 350.000 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e para quaisquer delas, largura mínima de 20m (vinte metros) e frente mínima de 20m (vinte metros) voltados para a via ou logradouro público; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**
- c) desde que a gleba seja menor 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), a área contígua mínima poderá ser menor do que o estabelecido na alínea anterior, ficando a cargo da Prefeitura Municipal estabelecer a área quando do fornecimento das diretrizes; **((Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**
- d) em parcelamento do solo os espaços livres de uso público do solo urbano ou áreas verdes deverão somar no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**
- e) não serão consideradas, para efeito de cálculo do percentual de espaços livres de uso público ou áreas verdes, as áreas de rótulas viárias, separadores medianos de vias e as servidões administrativas e prediais. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~XI— As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão ter frente voltada para via ou logradouro público, excluindo-se a via de pedestres.~~



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

XI - As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão ter frente voltada para via ou logradouro público, excluindo-se as vias de pedestre e deverão atender a testada mínima prevista para lotes. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

XII - Pode o órgão competente da Prefeitura Municipal exigir, caso a caso, a reserva de faixa não edificável destinada a implantação de serviço de infra estrutura básica;

XIII - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 30 m (trinta metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especial, devendo ser observado o seguinte:

a) a faixa de 30 m (trinta metros) será estabelecida a partir das respectivas cotas máximas de cheia, observados os estudos técnicos correspondentes;

XIV - A aprovação e implantação de conjuntos habitacionais submetem-se às normas desta Lei e demais pertinentes a parcelamento e uso e ocupação do solo.

XV - Nos parcelamentos localizados nas áreas de expansão urbana, as reservas legais gravadas nos respectivos títulos de propriedades poderão ser integralmente aproveitadas áreas verdes, sendo que no caso da reserva legal não constar do título, caberá ao órgão competente da Prefeitura Municipal exigí-la.

a) a reserva legal não sendo incluída no projeto de loteamento, continuará com seu titular e permanecerá gravada na matrícula original do imóvel.

b) A reserva legal sendo incluída no projeto de loteamento, terá sua área excedente, em relação ao tamanho exigido para área verde, compensada no restante de áreas públicas.

c) No caso de reserva legal incluída no projeto de loteamento cujas condições exijam recuperação da área, o empreendedor deverá apresentar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD, nos termos do Código Florestal e executá-lo depois de aprovado.

d) As áreas de preservação permanentes existentes na área do projeto de parcelamento deverão ser incluídas no Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD que trata a alínea anterior, se também for necessária sua recuperação.

e) As áreas de preservação permanente nos projetos de loteamento poderão ser incluídas nas áreas verdes de forma que não venham inviabilizar sua implantação prevalecendo o interesse público.

XVI - Conforme definido na diretriz de cada parcelamento, as áreas verdes dos parcelamentos sempre que possível, deverão formar corredores ecológicos, que são faixas de área verde que se articulam com as áreas verdes adjacentes.

### Capítulo III Do Processo de Loteamento



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 11 - O interessado na execução de loteamento apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de:

I - Comprovante do pagamento do expediente;

II - Comprovação atualizada do título de propriedade da gleba, da qual se verifique a correspondência entre a área real do imóvel e a mencionada no documento;

III - Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel;

IV - Certidão negativa de tributos municipais, ou outro documento comprobatório expedido pelo município, tanto quanto a débitos do imóvel quanto a qualquer outro débito do(s) proprietário(s) ou sócios, no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica.

V - Localização exata do imóvel em planta na escala 1:25.000 da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, com as divisas do imóvel às coordenadas geográficas da referida planta, contendo:

a) indicação dos acessos e denominações dos lotes vizinhos;

b) indicação da localização das vias de comunicações, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes nas áreas adjacentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

c) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

d) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

VI - Planta do imóvel, na escala 1:1000 em sistema de coordenadas Universal Transverse Mercator - UTM, elaborada a partir dos Recursos Naturais - RRNN e marcos da rede de apoio básico da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, com curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro), contendo:

a) poligonal de divisa materializada por marcos em cada vértice representados por suas coordenadas;

b) orientação magnética e verdadeira;

c) indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários, áreas livres, mananciais, dolinas, partes alagadiças, bosques existentes no local, áreas de afloramentos de rocha calcárea e áreas com erosão em sulcos e voçorocas;

~~d) estudo de declividade apresentando as faixas de 0 (zero) a 20% (vinte por cento), acima de 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) e superior a 30% (trinta por cento).~~

d) estudo de declividade apresentando as faixas abaixo de 30% (trinta por cento), entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento). **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**





## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

e) a alocação das áreas de preservação permanente e reserva legal.

VII - Caderneta de campo de demais elementos topográficos utilizados na elaboração da planta planialtimétrica;

VIII - Relatório de Impacto de Circulação (RIC) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para loteamentos com área total superior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 12 - Protocolado o requerimento na Prefeitura Municipal, o Poder Público o examinará no prazo máximo de 90 (noventa) dias, verificando sua conformidade ou não com as normas Federais, Estaduais, Metropolitanas e Municipais e, não sendo o caso de indeferimento liminar, expedirá as diretrizes municipais a serem observadas no loteamento.

§ 1º - Do prazo de 90 (noventa) dias será excluído o lapso do tempo utilizado pelo requerente para prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Indeferido liminarmente o requerimento, a Prefeitura no prazo deste artigo, comunicará por escrito, os motivos ao interessado, arquivando, em seguida, o processo.

Art. 13 - Deferido o requerimento, a Prefeitura Municipal, no prazo do artigo anterior, definirá as diretrizes a serem observadas no projeto de loteamento relativas ao uso do solo, indicando nas plantas apresentadas pelo requerente:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento e a serem respeitadas.

II - As áreas parceláveis e as não parceláveis;

III - O traçado básico do sistema viário, a nível coletor;

IV - Os modelos de parcelamentos a serem adotados;

V - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos comunitários, áreas livres de uso público e áreas verdes;

VI - As faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VII - As faixas não edificáveis, destinadas ou não ao equipamento urbano;

VIII - As zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único - Os elementos descritos nos incisos V, VI, e VII deste artigo, poderão ser indicados quando do exame do anteprojeto pelo Executivo Municipal.

Art. 14 - Definidas as diretrizes municipais, a Prefeitura encaminhará o processo correspondente à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, que expedirá as diretrizes metropolitanas a serem observadas no loteamento.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 15 - Devolvido o processo pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU ao município, a Prefeitura, no prazo de 15 (quinze) dias, solicitará por escrito, a presença do requerente em sua sede, a fim de entregar-lhe as diretrizes municipais e metropolitanas definidas para seu caso.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 01 (um) ano, contado da data de sua entrega ao requerente.

§ 2º - Se entre a data de expedição das diretrizes e a aprovação do projeto houver modificação no planejamento Federal, Estadual, Metropolitano ou Municipal que implique alteração no projeto de parcelamento, as novas exigências deverão ser atendidas pelo projeto definitivo.

Art. 16 - Entregues as diretrizes oficiais, o interessado, orientado pelas mesmas e pelo traçado delas constantes, elaborará o anteprojeto de loteamento.

~~§ 1º - O anteprojeto urbanístico e geométrico deverá ser elaborado sobre a planta do imóvel descrita no inciso VI do artigo 11, contendo:~~

~~a) lançamento do sistema viário e malha hierarquizada, com delimitação das quadras;~~

~~b) estudo básico de declividade (greides) e seções transversais nos pontos críticos;~~

~~c) indicação das áreas de equipamento comunitário, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;~~

~~d) quadro geral quantificando em m<sup>2</sup> (metros quadrados) e determinando percentuais da área do projeto e áreas do sistema viário, de quadras de preservação permanente, de equipamento comunitário, áreas livres de uso público e outras, se houverem.~~

§ 1º - O anteprojeto urbanístico e geométrico deverão ser apresentados na escala 1:1000 e deverá ser elaborado sobre a planta do imóvel descrita no inciso VI do artigo 11, contendo: **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

a) lançamento do sistema viário e malha hierarquizada, com delimitação das quadras; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

b) estudo básico de declividade (greides em escala 1:1000) e seções transversais nos pontos críticos; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

c) indicação das áreas de equipamentos comunitários, das áreas livres de uso público ou áreas verdes; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

d) quadro geral quantificando em m<sup>2</sup> (metros quadrados) e determinando percentuais da área total do projeto, das áreas destinadas ao sistema de circulação viária, das áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários ou áreas institucionais, das áreas destinadas a espaços livres de uso público ou áreas verdes, das áreas de preservação permanente, das áreas destinadas a lotes, e outras, se houverem. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - O anteprojeto de drenagem constará de:

- a) plano de escoamento, elaborado sobre planta geral, planialtimétrica, na escala 1:1.000, indicando a bacia de contribuição de montagem e localização dos pontos prováveis de lançamento;
- b) memória descritiva dos métodos e parâmetros a serem usados;
- c) vazão total nos pontos de lançamento;
- d) concepção do sistema de drenagem indicando-se os dispositivos e seu pré-dimensionamento;
- e) proposta de obra necessária à macrodrenagem, se houver necessidade.

Art. 17 - O anteprojeto de loteamento elaborado de acordo com a orientação fornecida neste capítulo, deverá ser apresentada à Prefeitura Municipal, que o examinará no prazo de 60 (sessenta) dias, a fim de se verificar sua concordância com as diretrizes fornecidas e as normas municipais, e expedirá um laudo de análise.

Art. 18 - Em seguida, o processo será encaminhado à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e, Política Urbana - SEDRU para exame complementar, onde se verificará a concordância do projeto com as diretrizes e normas metropolitanas, sendo expedido para a Prefeitura Municipal um laudo de análise correspondente.

Art. 19 - Se houver incorreções, a Prefeitura Municipal determinará aos interessados as modificações a serem efetuadas para a elaboração do projeto final do loteamento.

Art. 20 - O projeto final do loteamento será composto pelos projetos urbanísticos, geométrico, de terraplenagem, de drenagem e pelo memorial descritivo e projetos complementares.

§ 1º - O projeto urbanístico e geométrico conterà:

I - Na planta descrita no inciso VI do artigo 11:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração e todas as dimensões cotadas;
- b) o sistema viário, concebido numa malha hierarquizada e articulada com as vias oficiais adjacentes e estaqueada de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros;
- c) a demarcação das áreas que passarão para o patrimônio municipal através de registro do loteamento, com todas as dimensões cotadas;
- d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

e) as linhas de off-set de terraplenagem do sistema viário;

f) quadro geral quantificando e determinando os percentuais das áreas de lotes, sistema viário, preservação permanente, equipamentos comunitários, áreas livres de uso público, áreas verdes e área total da gleba, além do número de lotes e extensão total de vias.

II - Os perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças, segundo os respectivos eixos e contendo todas as indicações analíticas, com indicação dos perfis de terreno natural, nas escalas horizontal 1:1000 e vertical 1:100, conforme modelo estabelecido nas normas de apresentação de projetos de loteamento;

~~III - As seções transversais tipo de todas as vias.~~

III - As seções transversais tipo de todas as vias e o projeto com a sinalização horizontal e vertical, inclusive com placas informando os nomes dos logradouros e espaços públicos em geral. **(Redação dada pela Lei nº 3.486, de 12 de dezembro de 2013)**

§ 2º - o projeto de terraplenagem conterá:

I - Caderneta de campo e cópia de levantamento topográfico;

II - cálculo analítico do levantamento amarrado à rede de triangulação do município;

III - caderneta de campo e cópia do nivelamento dos eixos do sistema viário;

IV - seções transversais das vias na escala 1:100 ou 1:200, indicando a plataforma, taludes e off--set, com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;

V - indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros, empréstimos e bota-foras, em planta planialtimétrica na escala 1:1000, com sistema viário estaqueado;

VI - cálculo dos volumes;

VII - distribuição dos materiais;

VIII - Projeto de obras e medidas de proteção contra erosão, com base em sondagem de campo e laudo geotécnico;

IX - Relatório contendo a descrição e justificativa das metodologias utilizadas, parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

§ 3º - O projeto de drenagem conterá:

I - Planta da área a ser loteada na escala 1:1000, contendo a localização e elementos de todos os dispositivos projetados;

II - Perfis das galerias projetadas lançadas no projeto de greides e perfis dos talwegues a serem projetados, nas escalas horizontal 1:1000 e vertical 1:100;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

III - Quadro dos elementos construtivos, tais como declividades, comprimentos, cotas, etc;

IV - Projetos-tipo de todos os dispositivos;

V - Os dispositivos tais como escadas, dissipadores, caixas, entroncamentos projetados e detalhados, inclusive com cálculo estrutural;

VI - Relatório contendo a descrição e justificativa das metodologias utilizadas, parâmetros assumidos, planilhas de cálculo das vazões contribuintes e da rede de drenagem, resultados obtidos e conclusões.

§ 4º - O memorial descritivo conterá:

I - Os dados gerais do loteamento, tais como seu nome, localização, a descrição de seu perímetro, o número de quadras, de lotes, os modelo(s) de parcelamento(s) predominante(s), zona(s) de uso e modelo(s) de assentamento(s) permitido(s) e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes nos loteamentos ou áreas adjacentes;

II - Quadro quantificando e determinando os percentuais da área total, área de lotes, do sistema viário, de equipamentos urbanos, comunitários, das áreas livres de uso públicos, das áreas verdes e de outras que possam existir;

III - Descrição completa e individualizada dos lotes agrupados por quadras com sua numeração, todas as dimensões e servidões ou limitações administrativas que incidem sobre os mesmos e suas construções;

IV - A enumeração e descrição das áreas que passarão para o patrimônio municipal através do registro do loteamento;

V - Descrição das condições urbanísticas do loteamento anexada ao comprovante do termo de verificação da execução das obras, expedidas pela Prefeitura Municipal ou cronograma de obras, com duração máxima de 02 (dois) anos, a ser analisado pela Prefeitura Municipal.

§ 5º - Caso seja julgado necessário, a Prefeitura Municipal, ou a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, solicitará ao requerente a apresentação de informações ou projetos complementares, desenvolvidos e aprovados junto aos órgãos competentes.

Art. 21 - Elaborado o projeto de loteamento, de acordo com as normas deste capítulo, o interessado deverá apresentá-lo à Prefeitura Municipal em 04 (quatro) vias impressas, assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo(s) responsável(is) técnico(s) e em 02 (duas) cópias digitais no formato DWG - arquivo autocad ou outro sistema mais atualizado, devendo obrigatoriamente ser geo-referenciado.

Art. 22 - Apresentado o projeto, a Prefeitura deverá submetê-lo a exame no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a fim de se verificar sua concordância com as respectivas diretrizes.

§ 1º - Não tendo sido o projeto elaborado de acordo com as diretrizes, ou havendo incorreções, o interessado deverá proceder às alterações necessárias, no prazo assinalado pelo



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Município, que não poderá ser superior a 45 (quarenta e cinco) dias, sob pena de indeferimento do requerimento, dispondo a Prefeitura de novo prazo de 60 (sessenta) dias para novo exame.

§ 2º - Estando de acordo com as diretrizes, o projeto será encaminhado à SEDRU para exame e, se for o caso, anuência prévia.

Art. 23 - Devolvido o processo pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU com anuência prévia, a Prefeitura Municipal aprovará o projeto de loteamento no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua devolução, fornecendo ao loteador uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao registro imobiliário.

Parágrafo Único - A aprovação do projeto final se dará após outorga de instrumento particular de caução, instrumento que será posteriormente levado ao registro público juntamente com o ato de aprovação.

Art. 24 - O loteador interessado na modificação de projeto anteriormente aprovado, apresentará inicialmente requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de documentação que comprove que a área do projeto a ser alterada não está vendida ou compromissada à venda, ou então documento comprovando o consentimento do(s) proprietário(s).

§ 1º - Deferido o requerimento, o interessado iniciará o processo de aprovação do novo projeto, conforme descrito do artigo 11 ao artigo 24 desta Lei.

§ 2º - Para que se alterem as áreas integradas ao patrimônio público haverá necessidade de lei, aprovada pela Câmara Municipal, autorizando a alienação ou permuta de imóveis do município.

## Capítulo IV Das Obras

~~Art. 25 - Para implantação de qualquer projeto de parcelamento de solo urbano deverá ser exigido, obrigatoriamente, do empreendedor e às suas expensas, a infra-estrutura do loteamento que conterà, no mínimo, a execução das vias de circulação, inclusive pavimentação, sarjeta e meio-fio, a demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias, o prolongamento da infra-estrutura existente nas áreas contíguas e a execução das obras de escoamento das águas pluviais, de abastecimento de água, obras de implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de distribuição de energia e de iluminação pública de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal.~~

Art. 25 - Para implantação de qualquer projeto de parcelamento de solo urbano deverá ser exigido, obrigatoriamente, do empreendedor e às suas expensas, a infraestrutura do loteamento que conterà, no mínimo, a execução das vias de circulação, inclusive pavimentação, sarjeta e meio-fio, a demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias, o prolongamento da



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

infraestrutura existente nas áreas contíguas e a execução das obras de escoamento das águas pluviais, de abastecimento de água, obras de implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de distribuição de energia e de iluminação pública, sinalização horizontal e vertical, placas com o nome de logradouros e todos os espaços públicos, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal. **(Redação dada pela Lei nº 3.486, de 12 de dezembro de 2013)**

~~§ 1º — Observadas as características do loteamento, a Prefeitura Municipal poderá complementarmente exigir do loteador a execução de outras obras não previstas neste artigo, que sejam consideradas necessárias.~~

§ 1º - Observadas as características do loteamento, a Prefeitura Municipal deverá exigir obras de urbanização ou infraestrutura urbana, em qualquer local do município onde estas se fizerem mais adequadas, como medida compensatória pela implantação do empreendimento a ser aprovado. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

a) - As obras serão indicadas pelo município, cabendo ao empreendedor, mediante Termo de Compromisso devidamente lavrado e assinado pelos interessados, toda a responsabilidade pelo projeto, execução e garantia, e ao município a fiscalização para boa execução das mesmas. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~b) — As obras indicadas na alínea anterior não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) nem superiores a 15% (quinze por cento) do custo de todas as obras de urbanização ou infraestrutura do empreendimento a ser implantado. Os valores e quantitativos destas obras serão aferidos pelo órgão competente da Prefeitura, utilizando para efeito do orçamento preços do SETOP-MG, Informador das Construções, SUDECAP, DER-MG, CEMIG e/ou COPASA. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**~~

b) As obras indicadas na alínea anterior não poderão ser inferiores a 15% (quinze por cento) do custo de todas as obras de urbanização ou infraestrutura do empreendimento a ser implantado. Os valores e quantitativos destas obras serão aferidos pelo órgão competente da Prefeitura, utilizando para efeito do orçamento preços do SETOP-MG, Informador das Construções, SUDECAP, DER-MG, CEMIG e/ou COPASA. **(Redação dada pela Lei nº 3968, de 31 de março de 2017)**

c) - A regra da alínea "b" somente se aplicará se o empreendedor solicitar a verificação do valor da obra complementar que lhe foi exigida. Não sendo solicitada a verificação, presumir-se-á a aceitação plena da medida compensatória solicitada. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - A execução das vias de circulação compreende, no mínimo, a abertura do sistema viário, a terraplenagem, quando for o caso, até os greides definidos no projeto, o assentamento dos meios-fios e pavimentação de todas as vias, além das que forem indicadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, visando a segurança e estabilidade das áreas adjacentes.

~~§ 3º — A execução das obras de infra-estrutura será precedida da expedição de Alvará de Obras, no qual conste o seu detalhamento e cronograma físico financeiro de execução. **(Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**~~



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 4º - O loteador prestará caução para a execução das obras, representadas em lotes à escolha da Prefeitura Municipal, de valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor das obras a serem executadas, sendo que o instrumento particular de caução deverá ser averbado no cartório imobiliário existente às expensas do loteador.

§ 5º - A liberação das áreas caucionadas poderá ser parcial e se dará na medida em que as etapas previstas no cronograma das obras forem cumpridas, vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal.

§ 6º - A incorreta execução das obras caracterizará a irregularidade do loteamento para fins e efeitos desta Lei, da Deliberação nº 16/81 do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana e da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§ 7º - As obras do loteamento somente poderão ser iniciadas após a emissão da Licença de Início de Obras -LIO. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 8º -A Licença do Início de Obras -LIO deverá ser requerida pelo empreendedor no prazo máximo de 06 (seis) meses, contados a partir do registro do loteamento. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 9º -A execução das obras de infraestrutura será precedida da apresentação do seu detalhamento e cronograma físico-financeiro de execução, e consequente expedição da Licença de Início de Obras -LIO. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 26 - O loteador deverá apresentar para o registro imobiliário, nos termos do inciso V do artigo 18 da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com alterações feitas pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999:

~~I - cópia do ato de aprovação do loteamento e termo de compromisso relativo a garantia de execução das obras de urbanização, acompanhado de cronograma com duração máxima de 02 (dois) anos a contar da data do ato de aprovação do loteamento.~~

I - Cópia do ato de aprovação do loteamento e termo de compromisso relativo a garantia de execução das obras de urbanização, acompanhado de cronograma com duração máxima de 02 (dois) anos a contar da data da emissão da Licença de Início de Obras -LIO. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - Dada a aprovação, o projeto deverá ser levado a Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da anuência prévia da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU e da aprovação municipal.

§ 2º - Na hipótese do inciso I deste artigo, a garantia da execução das obras, oferecida em caução constituída por lotes, conforme parágrafo 5º do artigo 26 desta Lei, será devidamente formalizada para a expedição do ato de aprovação do projeto de parcelamento mediante termo de compromisso contendo a relação pormenorizada das obras de infra-estrutura do loteamento, suas especificações técnicas, projetos executivos e orçamento, conforme minuta





## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

fornecida pela Prefeitura Municipal, ficando o loteador, que o firmará, responsável pelas despesas de traslado e registro, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 27 - A responsabilidade pelas dimensões e divisas da gleba objeto de loteamento será do loteador, ficando este obrigado a indenizar quaisquer prejuízos que possam decorrer de sua subdivisão.

~~Art. 28 - Persistirá pelo prazo de 05 (cinco) anos, a contar da data do Termo de Verificação da execução das obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez dessas obras, nos termos do artigo 1245 do Código Civil Brasileiro.~~

Art. 28 - Persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do Termo de Recebimento Definitivo de Obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez dessas obras, nos termos do artigo 1245 do Código Civil Brasileiro. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Parágrafo Único - A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura Municipal são exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade e sua ocorrência não implica na co-responsabilidade da Prefeitura Municipal.

~~Art. 29 - Findo o prazo de 02 (dois) anos, a contar da data do registro, caso as obras não estejam realizadas ou estejam interrompidas, o Município executará o que for necessário, adjudicando ao seu patrimônio as áreas caucionadas.~~

Art. 29 - Findo prazo de 02 (dois) anos, a contar da data de emissão da LIO Licença de Início de Obras, caso as obras não estejam realizadas ou estejam interrompidas, sem ao menos o empreendedor ter celebrado perante o município Termo Aditivo ao Termo de Compromisso, o Município executará o que for necessário, adjudicando ao seu patrimônio as áreas caucionadas. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Parágrafo Único: A celebração de Termo aditivo ao Termo de Compromisso poderá ser feito apenas duas vezes com prazo em cada uma delas não superior a um ano. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

### Capítulo V

#### Dos Requisitos Urbanísticos Para o Desmembramento

Art. 30 - Os desmembramentos deverão atender os requisitos urbanísticos abaixo discriminados:

I - O desmembramento, para fins urbanos, será feito de acordo com os modelos e parâmetros estabelecidos no Quadro I, anexo a esta Lei.

II - O desmembramento em glebas, onde haja qualquer edificação, somente será possível se, deste desmembramento não resultar inconformidade com os parâmetros estabelecidos pelo código de obras Municipal no que se refere a afastamentos e pela lei de uso do solo no que se refere a taxa de ocupação.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

III - Os lotes resultantes do desmembramento deverão ter, obrigatoriamente, frente voltada para a via ou logradouro público, excetuando-se as vias de pedestres;

~~IV - Quando a gleba a ser desmembrada for igual ou superior a 7.200m<sup>2</sup> (sete mil e duzentos metros quadrados) e pertencer a parcelamento onde não haja incidido o percentual de 35% (trinta e cinco por cento) para áreas de domínio público, deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total para equipamentos comunitários, localizados pela Prefeitura Municipal e que integrarão o patrimônio do Município, através do registro de desmembramento, não podendo ser inferior ao módulo mínimo de parcelamento definido para a área em questão.~~

IV - Quando a gleba a ser desmembrada for igual ou superior a 7.200 m<sup>2</sup> (sete mil e duzentos metros quadrados) e pertencer a parcelamento onde não haja incidido o percentual de 35% (trinta e cinco por cento) para áreas de domínio público, deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários, localizados pela Prefeitura Municipal e que integrarão o patrimônio do Município, através do registro de desmembramento, não podendo ser inferior ao módulo mínimo de parcelamento definido para a área em questão. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

V - A Prefeitura Municipal poderá exigir, caso a caso, a reserva da faixa não edificável destinada à implantação de equipamentos públicos urbanos;

VI - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 30m (trinta metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especial, devendo ser observado o seguinte:

a) a faixa de 30 m (trinta metros) será estabelecida a partir das respectivas cotas máximas de cheia, observados os estudos técnicos correspondentes;

b) não serão permitidas quaisquer formas de ocupação e abertura de sistema viário nesta faixa, salvo as vias de acesso que forem exigidas pela Prefeitura Municipal.

VII - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especial;

VIII - Ficam definidos como área não edificável, os afloramentos rochosos, com uma faixa ao seu redor de no mínimo 50m (cinquenta metros);

IX - O Município poderá unilateralmente exigir abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias ou logradouros públicos para atender ao trânsito de passagem por um imóvel no projeto de desmembramento, sem descaracterizar, a critério do Poder Público, sua eventual possibilidade de desmembramento.

X - No caso de vias rurais que forem utilizadas pelo desmembramento, o trecho utilizado deverá receber infra-estrutura completa.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º O disposto no inciso IV deste artigo não será aplicado em caso de desmembramento em razão de herança ou sucessão causa mortis para fins de extinção de condomínio. **(Redação acrescida pela Lei nº 3076, de 22 de setembro de 2010)**

§ 2º O disposto no parágrafo anterior não se aplica a desmembramento posterior em que ocorrer o fracionamento ou parcelamento de solo para fins de alienação a terceiro que não seja herdeiro ou sucessor, ou, a desmembramento em que ficar caracterizado o fracionamento ou parcelamento de solo para fins comerciais. **(Redação acrescida pela Lei nº 3076, de 22 de setembro de 2010)**

XI - O desmembramento somente será admitido caso o logradouro onde será implantado o mesmo possuir no mínimo via pavimentada e abastecimento de água e energia elétrica fornecidos pela concessionária local. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - Desde que o interessado assuma através de Termo de Compromisso perante o Município a execução das obras de infraestrutura inexistentes na via, o desmembramento poderá ser admitido. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - Somente será admitido desmembramento sem a obrigatoriedade da infraestrutura completa no caso de herança, comprovada através de processo finalizado de inventário com o respectivo registro em cartório. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 3º - As áreas institucionais nos desmembramentos deverão atender as testadas mínimas previstas para lotes. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

XII - A critério do Município, a área destinada a equipamentos comunitários conforme estabelecido no Inciso IV deste artigo, poderá ser substituída por indenização pecuniária, calculada sobre o valor de mercado do metro quadrado de venda para o local do imóvel, atestado pelo setor de ITBI do município ou, a critério do empreendedor, a execução de obras definidas pelo município, no mesmo valor. Os valores arrecadados deverão ser depositados no fundo Municipal de Infraestrutura e serão obrigatoriamente utilizados para obras de infraestrutura no município. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - O disposto no inciso IV deste artigo não será aplicado em caso de desmembramento em razão de herança ou sucessão causa mortis para fins de extinção de condomínio. **(Nova redação dada pela Lei nº 3076).**

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica a desmembramento posterior em que ocorrer o fracionamento ou parcelamento de solo para fins de alienação a terceiro que não seja herdeiro ou sucessor, ou, a desmembramento em que ficar caracterizado o fracionamento ou parcelamento de solo para fins comerciais. **(Nova redação dada pela Lei nº 3076).**

### Capítulo VI Do Processo de Desmembramento

Art. 31 - O interessado na execução de desmembramento apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de:



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- I - Comprovante do pagamento do expediente;
- II - Cópia atualizada do título de propriedade da gleba, da qual se verifique a correspondência entre a área real do imóvel e a mencionada no documento;
- III - Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel;
- IV - Certidão negativa de tributos municipais, ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;
- V - Planta do imóvel a ser desmembrado, na escala 1:500 ou 1:1.000, contendo:
  - a) levantamento altimétrico, com curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro), se a gleba não pertencer a parcelamento anteriormente aprovado;
  - b) as divisas da gleba com todas as dimensões cotadas;
  - c) o sistema viário existente e adjacente à gleba;
  - d) indicação dos loteamentos contíguos a todo o perímetro da gleba;
  - e) indicação de mananciais, reservatórios e cursos d'água, áreas florestadas ou alagadiças existentes na gleba, dolinas, e área com erosão em sulcos e voçorocas;
  - f) indicação de limitações que incidam sobre a gleba, tais como servidões administrativas, áreas não edificáveis, faixas de domínio e outros;
- VI - Projeto de desmembramento pretendido, na escala 1:500 ou 1:1000 contendo:
  - a) lotes resultantes numerados e com todas as suas dimensões cotadas;
  - b) lotes destinados a equipamentos públicos comunitários, de acordo com o inciso IV do artigo 31;
  - c) quadro-resumo das áreas.
- VII - Memorial descritivo contendo, pelo menos:
  - a) identificação da gleba, sua localização, número de lotes e uso predominante;
  - b) descrição dos lotes, com sua numeração, dimensões, área e servidões ou limitações administrativas que incidam sobre os mesmos e suas construções;
  - c) a enumeração e descrição das áreas que passarão para o patrimônio municipal através do registro de desmembramento.

Art. 32 - O interessado deverá apresentar o projeto de desmembramento à Prefeitura Municipal, em 04 (quatro) vias, assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo(s) responsável(s) técnico(s) e em 02 (duas) cópias digitais no formato DWG - arquivo autocad ou outro sistema mais atualizado, devendo obrigatoriamente ser geo-referenciado.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 33 - A Prefeitura analisará o requerimento e o projeto de desmembramento apresentado, verificando a sua conformidade ou não com as normas municipais e, se não for o caso de indeferimento liminar, enviará o processo à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU para exame e anuência prévia, acompanhado dos seguintes documentos, que ficarão arquivados naquela autarquia:

I - Uma via das peças do projeto de desmembramento, de acordo com o artigo 32 desta Lei;

II - Cópia do ato Municipal que declare a conformidade do desmembramento com a legislação municipal e;

III - Certidão atualizada de registro de imóvel a ser desmembrado.

§ 1º - Indeferido liminarmente o projeto pelo Município, a Prefeitura comunicará, por escrito, os respectivos motivos ao interessado, arquivando em seguida o processo.

§ 2º - O encaminhamento do processo à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU ou a expedição dos motivos do seu indeferimento liminar será feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que o requerimento, acompanhado dos documentos e das informações descritas no artigo 32 desta Lei, tiver sido protocolado junto à Prefeitura Municipal.

~~§ 3º - Para o parcelamento do tipo desmembramento localizado dentro dos limites de que trata o Decreto Federal 91881/90 que cria APA CARSTE de Lagoa Santa o projeto deverá ser submetido ao licenciamento ambiental pelo órgão competente, desde que não anteriormente aprovado. (Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)~~

Art. 34 - Encaminhado o processo para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, e dele retornando com anuência prévia, o projeto de desmembramento será aprovado pelo Chefe do Executivo Municipal.

Parágrafo Único - A aprovação de que trata este artigo será dada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que o processo der entrada no Município, em retorno com a anuência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU.

Rua São João, 290 Centro - 33400-000 Lagoa Santa MG.

Art. 35 - Aprovado o desmembramento, a Prefeitura Municipal fornecerá ao interessado uma certidão de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao Registro Imobiliário, que deverá ser feito no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação, sob pena de caducidade da anuência prévia e da aprovação.

Art. 36 - Sempre que se pedir qualquer esclarecimento ao interessado ou juntada de documento, haverá suspensão dos prazos estabelecidos neste capítulo, os quais somente voltarão a ser contados após o atendimento pelo interessado.

§ Único - Se houver necessidade a Prefeitura Municipal da Lagoa Santa ou a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU poderão solicitar o parecer técnico de outros órgãos quanto a limitações que existam na gleba.



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## Capítulo VII Dos Loteamentos Fechados

~~Art. 37 — Para os fins desta Lei, conceitua-se como loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 3 (três) situações específicas:~~

~~I — os loteamentos fechados a serem implantados no Município após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;~~

~~II — os loteamentos fechados já implantados no Município antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;~~

~~III — os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei. **(Revogada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**  
**(Dispositivo anulado por meio da ADI 1.0000.10.008471-4/000)**~~

Art. 37 - Para os fins desta Lei, conceitua-se como loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 2 (duas) situações específicas: **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

I - Loteamentos fechados a serem implantados no município após a promulgação desta lei; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

II - Loteamentos fechados já implantados no município antes da promulgação desta lei; **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - Da área total objeto do loteamento fechado, de que trata o inciso I, deste artigo, será destinada área institucional, sem prejuízo da área verde e das áreas destinadas a vias públicas e espaços livres de uso público, no mínimo em 5% da área total do loteamento.

§ 2º - A área institucional acima prevista deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento, nos termos do artigo 42 desta Lei, não podendo ser implantada em áreas:

a) de dolinas, alagadiças ou sujeitas a inundações;

b) aterradas;

~~e) com declividade igual ou superior a 20%;~~

c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento). **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

d) total ou parcialmente florestadas sem prévia manifestação do Conselho Municipal do Meio Ambiente - CODEMA, Instituto Estadual Florestal - IEF, Instituto Brasileiro do Meio



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, em cada caso, no âmbito de suas jurisdições;

e) próximas ou contíguas a reservatórios d'água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d'água de demais recursos hídricos, sem prévia manifestação das autoridades competentes;

f) com erosão em sulcos e voçorocas e ainda onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

g) de preservação permanente; e,

h) em áreas não dotadas de infra-estrutura urbana.

§ 3º - Poderão ser dadas áreas institucionais em localidades distantes do loteamento fechado, se houver interesse do Município, atendido os requisitos do § 2º, deste artigo, desde que seja mantida a equivalência monetária entre as mesmas, devendo, para esse fim, ser feita uma avaliação por empresa idônea, a ser referendada pelas Secretarias de Obras e Planejamento. Não havendo concordância de valores, a Administração poderá indicar, a seu critério, empresa de avaliação de sua livre escolha, cujos custos serão suportados pelo empreendedor.

§ 4º - O valor do metro quadrado das áreas institucionais, quando dado em outro local, para fins de equivalência monetária prevista no § 3º deste artigo, não poderá ser inferior ao maior valor de metro quadrado utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do loteamento fechado em aprovação, ou do loteamento fechado mais próximo do local já aprovado e lançado no Cadastro Imobiliário do Município;

~~§ 5º - A critério da Administração, em parecer técnico fundamentado, a área institucional poderá ser substituída por obras ou equipamentos urbanos, em locais a serem indicados pela Administração, devendo se utilizar o mesmo critério de avaliação previsto no § 3º, deste artigo. (Revogado pela Lei nº 3697, de 23 de março de 2015)~~

~~§ 6º - Optando a Administração pela execução de obras ou compra de equipamentos públicos, deverá obrigatoriamente ser apresentado o projeto básico da obra em referência e os preços máximos praticados deverão ter como base planilhas de preços e custos de órgãos oficiais, sendo que esses projetos, planilhas, memorial descritivo, cronograma e demais itens necessários deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes. (Revogado pela Lei nº 3697, de 23 de março de 2015)~~

§ 7º - A execução das obras ou compras de equipamentos não poderá ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses contados da data de aprovação do acordo entre as partes;

§ 8º - Para fins de garantia do previsto no parágrafo anterior, serão caucionados do loteamento a ser aprovado tantos lotes quantos forem necessários para garantir a execução das obras, os quais serão liberados na medida em que a obra for sendo entregue, a critério da Administração;

§ 9º - Em caso de inexecução, inadimplência ou falha na execução das obras que o empreendedor se obrigar, fica a Administração autorizada a alienar os lotes caucionados, para fins de execução de forma regular das obras não concluídas pelo empreendedor faltoso.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Neste caso o preço mínimo de venda de cada unidade necessária para conclusão ou execução das obras citadas, observará os critérios desta Lei.

§ 10º - A execução da obra e responsabilidade pela mesma, bem como todos os encargos, inclusive os tributos municipais, ficarão a cargo do empreendedor, que deverá responder pela solidez e garantia da obra pelo período previsto no Código Civil.

§ 11 - Para os loteamentos fechados, previstos nos incisos II e III deste artigo, a critério da Administração, serão aplicadas as regras e autorizações previstas no parágrafos 1º a 6º, do artigo 42 desta Lei.

§ 11 - Para os loteamentos fechados, previstos no inciso II deste artigo, a critério da Administração, serão aplicadas as regras e autorizações previstas no parágrafo 1º ao 6º do artigo 42 desta Lei. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 12 - Os padrões urbanísticos de que trata o controle de acesso de veículos e pessoas nos loteamentos fechados serão regulamentados pelo Executivo. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 38 - Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso, nos termos desta Lei.

§ 1º - Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, que se dará nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, bem como de acordo com as normas pertinentes estabelecidas pela legislação estadual e municipal.

§ 2º - A área objeto da outorga de que trata esta Lei ficará desafetada do uso comum, durante a vigência da concessão;

§ 3º - As vias cujo direito real de uso for objeto da concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§ 4º - Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização, nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

§ 5º - Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas a construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.





## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 6º - Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos fechados serão administrados pela entidade beneficiária da cessão de uso, nos termos desta Lei e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não do loteamento fechado.

§ 7º - Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos cedidos, para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos (outras ocorrências que, por qualquer modo altere o registro).

§ 8º - O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverão ser modificados e adequados à esta Lei, antes de serem levados a registro, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Art. 39 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será onerosa e por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

§ 1º - A concessão de direito real de uso prevista nesta Lei fica condicionada à aprovação do Relatório de Impacto de Circulação - RIC e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme estabelecido no Plano Diretor.

§ 2º - A aprovação de que trata o parágrafo anterior somente se dará após o efetivo recebimento das adaptações constantes da conclusão final dos respectivos relatórios.

~~§ 3º - A concessão prevista nesta Lei será sempre em caráter oneroso e está estipulada em 10 (dez) Unidade Padrão Fiscal do Município de Lagoa Santa, que será convertida em moeda corrente no dia do efetivo pagamento, por cada unidade lançada no Cadastro Imobiliário do Município, independentemente do número de proprietários, cujo pagamento ficará a cargo da entidade representativa dos moradores, que receberá da Secretaria da Fazenda do Município a guia de cobrança, destacando o número de unidades constantes em seu lançamento, para fins de cálculo do valor total, que deverá ser recolhido mensalmente até o dia 10 (dez) de cada mês.~~

§ 3º - A concessão prevista nesta lei será sempre em caráter oneroso e está estipulada em 120 UPFM (cento e vinte - Unidade Padrão Fiscal do Município de Lagoa Santa) por ano e para cada unidade lançada no Cadastro Imobiliário do Município, independente do número de proprietários, cujo pagamento será lançado na guia anual do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ou em guia avulsa, em parcela única, com vencimento a ser regulamentado por decreto municipal. **(Redação dada pela Lei nº 2.861, de 26 de dezembro de 2008)**

~~§ 4º - Sem prejuízo das penalidades previstas em lei, havendo alteração no número de unidades constantes no Cadastro Imobiliário do Município, por recadastramento, revisão ou inserção de novos lançamentos, o fato será comunicado à entidade representativa dos moradores, vigorando o novo valor no mês seguinte à ciência deste fato.~~

§ 4º - Sem prejuízo das penalidades previstas em lei, havendo alteração no número de unidades constantes no Cadastro imobiliário do Município, por recadastramento, revisão ou



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

inserção de novos lançamentos, o novo valor será cobrado no ano seguinte à ciência deste fato. **(Redação dada pela Lei nº 2.861, de 26 de dezembro de 2008)**

§ 5º - Além de outras causas que podem levar a perda do direito de concessão de uso, a falta de pagamento do ônus previsto no artigo anterior por prazo superior a 90 (noventa) dias acarretará a perda da concessão, independentemente de notificação judicial ou extra-judicial, com o retorno dos bens ao patrimônio do Município, devendo ser retiradas a guarita, a portaria ou barreiras impeditivas do acesso ao loteamento fechado, correndo as despesas por conta da concessionária.

§ 6º - O não pagamento da taxa de concessão na data prevista terá incidência de correção e multa de 0,16% (zero vírgula dezesseis por cento) ao dia limitado a 15% (quinze por cento) e ao prazo de 90 dias. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~Art. 40 - Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado, loteamento aberto a ser fechado ou loteamento fechado a ser regularizado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente.~~

Art. 40 - Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado ou loteamento fechado a ser regularizado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - Poderá ser excluído da regra acima o loteamento interligado a outro bairro, desde que a via do sistema viário existente a ser fechado não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro que permanecer aberto, a critério das Secretarias Municipais de Obras e de Transportes, que demonstrará a desnecessidade da via para atendimento do bairro vizinho que tiver sua via interdita.

§ 2º - Em caso de pedido de fechamento ou regularização de loteamentos distintos que façam uso comum da via a ser obstruída, esta deverá ser objeto de regulamento de todos os loteamentos envolvidos, dispondo sobre a forma de utilização e manutenção da via comum, bem como a forma de rateio e responsabilidade por este serviço, construção de portaria, acesso e controle de entrada e monitoramento da via comum.

~~Art. 41 - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado, podendo aplicar-se, em cada caso, a critério exclusivo da Administração, o previsto nos parágrafos 3º a 10º, do artigo 38 desta Lei.~~

Art. 41 - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado, devendo situar-se fora do perímetro fechado, podendo aplicar-se, em cada caso, a critério exclusivo da Administração, o previsto nos parágrafos 3º ao 10º, do artigo 38 desta Lei. **(dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - Nos loteamentos fechados já existentes, fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas institucionais já existentes, no seu todo ou fracionadas em lotes, desde que estes não sejam inferiores a fração mínima prevista para o loteamento na Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor, na data da alienação.

§ 2º - A alienação prevista no parágrafo anterior deverá ser precedida de prévia avaliação e ser efetivada em leilão público, nos termos do disposto na Lei 8.666/93, não se admitindo preço inferior ao maior valor do metro quadrado lançado na guia de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU das áreas imediatamente adjacentes para os imóveis já urbanizados (glebas a serem desmembradas), ou 10% (dez) por cento deste valor, para os imóveis que necessitem de urbanização (glebas a serem loteadas).

§ 3º - As áreas institucionais alienadas e desafetadas, que terão uso para edificação, poderão permanecer dentro do loteamento fechado, caso assim deseje o adquirente.

§ 4º - Havendo necessidade de abertura de vias para o desmembramento das áreas institucionais em lotes, todas as despesas correrão por conta do adquirente, devendo ser respeitadas as Leis 6766/79 e demais leis municipais aplicáveis ao caso.

§ 5º - O valor arrecadado com a alienação das áreas mencionadas neste artigo deverá ser depositado em conta em separado, somente podendo ser utilizado para instalação de equipamentos urbanos, preferencialmente, em bairros carentes, através de projetos devidamente aprovados pelo Município.

§ 6º - Caso a venda das áreas de que trata este artigo for no seu todo, sem o parcelamento em lotes pelo Poder Público, o adquirente fica autorizado a fazê-lo, ficando por sua conta exclusiva a realização de todas as obras de infra-estrutura, despesas com publicações, registros, obtenção de licenciamentos e todos os demais atos que se fizerem necessários para a realização deste parcelamento.

§ 7º - O parcelamento previsto no parágrafo anterior, por ser excepcional, desobriga o adquirente de deixar áreas institucionais ou verdes, podendo ser utilizado a totalidade da área, respeitado o módulo mínimo para cada unidade autônoma prevista para o loteamento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente à época do fato, com exceção das áreas destinadas às novas vias, quando for o caso, e as áreas de preservação permanente, se existentes dentro da área institucional objeto do parcelamento.

~~Art. 42 - A área máxima do loteamento fechado, previsto no inciso I, do artigo 1º não poderá ultrapassar 350.000 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pelas Leis de Uso e Ocupação do Solo e pela legislação que tratar sobre o sistema viário municipal.~~

Art. 42 - A área máxima do loteamento fechado, prevista no inciso I, do artigo 1º não poderá ultrapassar 350.000m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), salvo parecer favorável em Relatório de Impacto na Circulação e Relatório de Impacto na Vizinhança, e obedecerá as condições urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pelas Leis de



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Uso e Ocupação do Solo e pela legislação que tratar sobre o sistema viário municipal. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

§ 2º - As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, não se aplicando tal exigência em caso de regularização de loteamentos fechados já implantados por ocasião da promulgação desta Lei.

~~Art. 43 - O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado, bem como de regularização de loteamentos fechados já existentes e fechamento de loteamento aberto, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal.~~

Art. 43 - O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado, bem como de regularização de loteamentos fechados já existentes, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 44 - Na hipótese da Administração Municipal, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir a seccionar gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecer fechadas as porções remanescentes.

Art. 45 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro interno do loteamento fechado, a qual deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade.

~~Parágrafo único - Aplicam-se as disposições deste artigo também aos loteamentos abertos que vierem a tornar-se fechados. (Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)~~

Art. 46 - A formalização da concessão de uso a que se refere o artigo 9º desta Lei dar-se-á nos seguintes termos:

~~I - a Administração Municipal aprovará o loteamento fechado a ser implantado, a regularização do loteamento fechado já existente ou o fechamento de loteamento, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo;~~

I - A Administração Municipal aprovará o loteamento fechado a ser implantado ou a regularização do loteamento fechado já existente, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~II - a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto;~~

~~II - a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Lei autorizativa; (Redação dada pela Lei nº 2.931 de 20/10/2009). (Dispositivo anulado por meio da ADI 1.0000.10.008471-4/000)~~



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

III - a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento;

~~IV - Como a concessão é coletiva e o ato abrange e beneficia todos os proprietários de lotes, a concessionária assume o compromisso de fazer campanha educativa para arrecadação do IPTU juntos aos moradores do loteamento, visando manter o pagamento deste tributo em dia, devendo esse compromisso ser assumido no ato de assinatura do termo de concessão de uso. (Dispositivo anulado por meio da ADI 1.0000.10.008471-4/000)~~

~~Parágrafo único - No Decreto de concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas.~~

~~Parágrafo Único - Na Lei de concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração para qualquer outra utilização dessas áreas. (Redação dada pela Lei nº 2.931 de 20, de outubro de 2009). (Dispositivo anulado por meio da ADI 1.0000.10.008471-4/000)~~

~~Art. 47 - Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, nos caso dos loteamentos previstos nos itens II e III, do artigo 38 desta lei, e dos empreendedores, para os loteamentos previstos no inciso I, do artigo 38, desta lei, que, após sua implantação, passarão para a responsabilidade da entidade representativa a ser criada na forma desta lei, principalmente:~~

Art. 47 - Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, no caso dos loteamentos previstos no inciso II do artigo 37 desta Lei, e dos empreendedores, para os loteamentos previstos no inciso I do artigo 37 desta Lei, que, após sua implantação, passarão para a responsabilidade da entidade representativa a ser criada na forma desta Lei, principalmente: **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

I - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização, previamente licenciados pelo setor técnico do município, e que não interfiram com a rede de energia e telefonia;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de com postagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse da concessionária;

IV - limpeza e conservação das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - instalação da rede de energia elétrica, sendo que a manutenção e conservação da iluminação pública será de responsabilidade do Município, que prestará o serviço diretamente ou através de concessionário, fazendo a cobrança deste serviço na forma da lei, diretamente de cada unidade autônoma do loteamento;

VII - criação e instalação de viveiros de mudas para arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;

VIII - instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;

IX - instalação de guaritas e portarias;

~~X - obrigatoriedade de realização de rede interna de esgotamento sanitário, independentemente de haver interligação com rede coletora externa ao loteamento, para os casos dos loteamentos previstos no inciso I, do artigo 38 desta Lei;~~

X - Obrigatoriedade de realização de rede interna de esgotamento sanitário, quando da viabilidade técnica expedida pela Concessionária de Água e Esgoto do município, devendo realizar a interligação à rede externa existente. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - Não havendo viabilidade técnica, por inexistência de rede externa, mesmo assim, a rede interna de esgotamento sanitário deverá ser executada e de acordo com as normas técnicas e aprovação da Concessionária de Água e Esgoto, devendo referida Concessionária realizar a interligação quando sanada a impossibilidade. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~XI - obrigatoriedade de ligação de todas as unidades em sistema de esgotamento sanitário; caso não haja interligação do loteamento com rede coletora externa, o ponto de interligação deverá ser projetado e construído até o limite da área externa mais próxima, indicada no projeto de aprovação do loteamento; enquanto não ocorrer a interligação com a rede coletora externa ao loteamento, será obrigatório o uso de fossas sépticas, de acordo com normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo sua utilização autorizada desde que devidamente aprovadas por se encontrarem em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.~~

XI - Obrigatoriedade de ligação de todas as unidades na rede de esgotamento sanitário, caso exista. Enquanto não existir a viabilidade desta ligação, será obrigatório o uso de fossas sépticas, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo sua utilização autorizada desde que devidamente aprovadas por se encontrarem em conformidade com as normas da ABNT. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

XII - obrigatoriedade de manutenção de campanha educativa visando o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU pelos proprietários das unidades autônomas do loteamento;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

XIII - construção de obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XIV - execução de obras destinadas ao escoamento de água pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XV - outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.

§ 1º - A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

§ 2º - A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedada a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento fechado;

§ 3º - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta cada proprietário de lote ou casa, do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis de sua propriedade individualizada e autônoma.

§ 4º - A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 48 - Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos deste capítulo.

Art. 49 - Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a 0,1 (um décimo) do valor do metro quadrado de terreno, aplicável a cada unidade imobiliária pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo único - Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Art. 50 - A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único - Em caso de uso arbitrário do direito de fiscalização, como o impedimento imotivado do acesso às dependências do loteamento fechado, haverá a imediata perda do direito previsto no *caput*, desde que suficientemente comprovado o fato, mediante o regular processo administrativo, que terá início com a reclamação da pessoa que teve o acesso impedido ou através de ocorrência policial.

Art. 51 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas nesta Lei, no Plano Diretor, no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

~~Art. 52 - Após a publicação do Decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.~~

Art. 52 - Após a publicação da Lei de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso. **(Redação dada pela Lei nº 2.931, de 20 de outubro de 2009).**

Parágrafo único - Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos bens públicos objetos de concessão de uso.

Art. 53 - Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

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

~~Art. 54 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização, e na hipótese de loteamento aberto que venha a tornar-se fechado, desde que:~~

Art. 54 - A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização, desde que: **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

I - haja a anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento; através de compromisso escrito de cada proprietário passado para a





## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembléia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por pelo menos 70% dos proprietários;

II - o fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;

III - os equipamentos urbanos institucionais não sejam incluídos no perímetro do fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - as áreas públicas sejam objeto de prévia desafetação;

~~V - as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;~~ **(Revogado pela Lei nº 3927, de 27 de outubro de 2016)**

VI - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei.

§ 1º - Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que se encontram em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

~~§ 2º - Os loteamentos que se encontram fechados sem autorização legal, disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sua regularização, sob pena de imposição de multa, aplicável a cada unidade imobiliária pertencente ao loteamento, no valor de 0,01 (um centésimo) do maior valor do metro quadrado de terreno lançado na guia de IPTU do respectivo loteamento, por dia de permanência em situação irregular após o prazo estipulado para regularização.~~

§ 2º - Os loteamentos que se encontram fechados e com situação regular, porém sem autorização legal para o fechamento, disporão do prazo de 180 (cento e oitenta dias) dias para a sua regularização. Os loteamentos que se encontram fechados e com situação irregular, ou seja, implantados sem autorização do órgão municipal e estadual, terão o prazo de 180 (cento e oitenta dias) a contar da aprovação para a sua regularização, sob pena de imposição de multa, aplicável a cada unidade imobiliária pertencente ao loteamento, no valor de 0,01 (um centésimo) do maior valor do metro quadrado do valor venal do terreno a época da aplicação da multa, por dia de permanência em situação irregular após o prazo estipulado para regularização. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~§ 3º - Os loteamentos abertos já implantados disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para requerer o fechamento total ou parcial, nos termos desta Lei, sendo vedado o fechamento após o decurso deste prazo.~~ **(Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 4º - Somente poderão fazer uso do disposto nesta lei os loteamentos devidamente aprovados ou regularizados, devidamente registrados, nos termos da Lei 6.766/79 ou Termo de Ajustamento de Conduta, devidamente aceito e cumprido com o Ministério Público Estadual, que já tenha sido objeto do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

~~Art. 55 — Os loteamentos fechados previstos nesta lei terão fins exclusivamente residenciais.~~

Art. 55 Os loteamentos fechados previstos nesta lei terão fins residenciais ou empresariais. **(Redação dada pela Lei nº 3927, de 27 de outubro de 2016)**

Parágrafo único. Não será permitido uso misto dos loteamentos previstos nesta Lei. **(Redação dada pela Lei nº 3927, de 27 de outubro de 2016)**

Art. 56 - Os proprietários de loteamentos fechados que desejarem se regularizar nos termos desta lei, caso estejam utilizando parte da área verde com destinação diferente daquela autorizada nos parágrafos 5º e 6º, do artigo 2º, deverão comprar, por conta da Concessionária, porção de terra com a mesma área, em metros quadrados, da irregularmente utilizada, dentro do mesmo loteamento, de preferência circunvizinha à área verde existente, caso não seja possível, remover o uso inadequado da área atual.

Art. 57 - Em caso de dissolução da entidade representativa que obtiver a concessão de uso prevista na presente Lei, não havendo outra juridicamente capaz de sucedê-la, a concessão tornará sem efeito, devendo os bens ser restituídos ao Poder Público concedente, sem quaisquer ônus para este.

Parágrafo único - Em caso de necessidade de obras para adequação de uso e funcionalidade para restituição do bem ao Estado, bem como remoção de cercas, grades, portarias e desobstrução das vias cedidas, e inexistindo a entidade representativa ou esta não arcando com os devidos custos, cada proprietário de cada unidade autônoma será solidariamente responsável pelo pagamento desses custos, na proporção a ser rateada entre todas as unidades autônomas, podendo o valor ser lançado na dívida ativa e cobrado judicialmente, com todos os encargos.

Art. 58 - O fechamento de loteamentos em desacordo com esta Lei sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa diária de R\$ 1.673,75 (mil e seiscentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos) por dia, contados da data da notificação da irregularidade constatada pelo Município, enquanto perdurar a irregularidade, não podendo haver redução ou perdão da multa prevista, mesmo após eventual legalização do empreendimento após sua notificação;

Parágrafo único - A aplicação da multa acima prevista não inibe as sanções criminais ou cíveis aplicáveis à espécie.

~~Art. 59 — As receitas oriundas da cessão de uso criada por esta lei, serão obrigatoriamente depositadas em conta em separado, devendo ser aplicadas exclusivamente em obra de infraestrutura urbana.~~

Art. 59 As receitas oriundas da cessão de uso criada por esta lei, serão obrigatoriamente depositadas em conta em separado, devendo ser aplicadas exclusivamente em obras de infraestrutura urbana e para implantação e execução do Programa Morar Legal. **(Redação dada pela Lei nº 3746, de 22 de julho de 2015)**



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

~~Art. 59-A Em caráter excepcional, as receitas oriundas da cessão de uso criada por esta lei, poderão ser utilizadas para custear as intervenções e demais custos necessários para a instalação da Fração do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais no Município de Lagoa Santa.~~

~~§ 1º As intervenções ocorrerão em imóvel do Estado de Minas Gerais, onde atualmente funciona a Delegacia da Polícia Civil, situado na Rua Santos Dumont, 55, Várzea, Lagoa Santa - MG, CEP 33.4000-000.~~

~~§ 2º As intervenções abrangem todas as obras necessárias para instalação da Fração do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais no local citado no § 1º, incluindo construções, adequações, reformas na edificação já existente, dentre outros, que garantam a manutenção da instituição no local. **(Redação acrescida pela Lei nº 4056, de 11 de outubro de 2017)**~~

Art. 59-A Em caráter excepcional, as receitas oriundas da cessão de uso criada por esta Lei poderão ser utilizadas para custear todas as intervenções e demais custos necessários para a instalação da Fração do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais no Município de Lagoa Santa. **(Redação dada pela Lei nº 4180, de 11 de junho de 2018)**

§ 1º As intervenções de que trata o *caput* poderão ocorrer em imóvel de propriedade do Município, em imóvel por ele locado, ou em imóvel de propriedade do Estado de Minas Gerais. **(Redação dada pela Lei nº 4180, de 11 de junho de 2018)**

§ 2º As intervenções abrangem todas as obras necessárias para instalação e funcionamento da Fração do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, incluindo construções novas, adequações, reformas em edificação já existente, dentre outros, que garantam a manutenção da instituição em Lagoa Santa. **(Redação dada pela Lei nº 4180, de 11 de junho de 2018)**

Art. 60 - Somente as entidades representativas dos moradores dos loteamentos que se enquadrarem no disposto nesta lei, com situação jurídica regular, poderão participar do processo de concessão de direito real de uso ora instituído.

Art. 61 - Ficam mantidas as diretrizes já emitidas pelo Poder Executivo até a data da aprovação da presente Lei.

## Capítulo VIII

### ~~DISPOSIÇÕES FINAIS DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES~~ **(redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

#### SEÇÃO I

##### Da Fiscalização

**(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~Art. 62 - Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a porcentagem de áreas públicas previstas no inciso VI do artigo 10 desta Lei, poderá ser reduzida até 25% (vinte e cinco por cento).~~

Art. 62 - A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados e credenciados. **(Redação dada pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seu preposto. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - Não serão passíveis de fiscalização do Poder Público, questões que versem sobre interesse privado tuteladas pelo Poder Judiciário. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

### SEÇÃO II

#### Das Infrações

**(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 63 - Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei, de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas desta Lei que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 3º - Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e poderá conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação mediante relatório circunstanciado sob sua responsabilidade. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 4º - O auto de infração conterà, se for o caso, a indicação da obrigação de reparar danos causados a terceiros, aos espaços públicos ou ao meio ambiente, bem como determinar a correção de irregularidade verificada na obra ou edificação. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

### SUBSEÇÃO I

#### Do Auto de Infração

**(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 64 - Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringindo os dispositivos desta lei. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art.65 - O Auto de infração, lavrado pelo fiscal competente deverá contar as informações, abaixo relacionadas, pertinentes a cada caso: **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

I - Endereço do local do parcelamento e/ou nome do empreendimento caso possua; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

II - Nome completo do proprietário do imóvel ou, alternativamente, nome completo do responsável que estiver no local, no momento da lavratura do auto de infração; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

III - Número do RG e/ou CPF e/ou CNPJ do proprietário do imóvel (sempre que possível); **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

IV - Data da ocorrência; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

V - Descrição da ocorrência que motivou o auto de infração; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

VI - Intimação para a correção da irregularidade; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

VII - Indicação expressa da obrigação do proprietário reparar danos causados a terceiros, aos espaços públicos ou ao meio ambiente; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

VIII - Prazo para que o proprietário apresente a defesa ou correção de irregularidade; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

IX - Nome, cargo, matrícula e assinatura do fiscal que lavrou o auto de infração; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

X - Nome completo e assinatura de testemunha (caso houver) NR; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 66 - A notificação da infração, preferencialmente, deverá ser feita pessoalmente, ou através de via postal (com aviso de recebimento), edital, ou ainda, conforme o código de Processo Civil (NR) **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

### SUBSEÇÃO II

#### Da Defesa do Autuado

**(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 67 - O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a atuação, a partir da data do recebimento da notificação. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até a decisão de autoridade administrativa. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º - Após o recebimento da defesa, os autos serão encaminhados ao Fiscal responsável pela lavratura da infração, ou quem o substitua, para a emissão de parecer sobre os termos da defesa. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 4º - Após a emissão do parecer do Fiscal, os autos serão encaminhados para emissão de parecer jurídico o qual instruirá o julgamento de 1º grau. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 5º - O Julgamento de 1º Grau será de competência de Servidores da Secretaria de Meio Ambiente, ou qualquer Secretaria que a vier substituir, designado através de portaria do Secretário o qual analisará os fundamentos da autuação e da defesa proferindo decisão, contra a qual caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias a contar da ciência da decisão, que será encaminhada por AR ao autuado ou estando em lugar incerto e não sabido, a partir da publicação da decisão em jornal local. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 6º - O recurso escrito deverá ser motivado e devidamente fundamentado, sob pena de ser-lhe negado seguimento. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 7º - O recurso será analisado e julgado definitivamente, por uma Junta de Recursos formada por 3 (três) membros, não remunerados, composta por: **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

- 2 (dois) servidores efetivos indicados pelo Secretário Municipal de Planejamento;  
- 1 (um) representante indicado pelo CREA -MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia). **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 8º - O julgamento será obtido pelo cômputo dos votos dos seus membros. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 9º - Após a instalação da Junta de Recursos, os seus membros irão elaborar o seu Regimento Interno que será objeto de Decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 10 - Finalizando o julgamento, e mantida a aplicação da penalidade o infrator será cientificado da decisão, que será encaminhada por AR ou, estando em lugar incerto e não sabido, a partir da publicação da decisão em jornal local. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 11 - Não havendo o pagamento da multa no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da ciência da decisão definitiva a que alude o § 10, a multa será encaminhada para inscrição em Dívida Ativa Não Tributária, podendo ser objeto de execução fiscal nos termos da Lei nº 6.830/80. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 68 - Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## SEÇÃO III

### Das Penalidades

**(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 69 - As infrações aos dispositivos desta Lei serão sancionadas com as seguintes penalidades: **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

I - Advertência; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

II - Multa; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

III - Embargo das obras de implantação do parcelamento; **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - A imposição de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 3º - A aplicação de penalidades de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta Lei. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art.70 - Pelas infrações às disposições desta Lei, serão aplicadas ao responsável pelo empreendimento e/ou proprietário, as penalidades previstas no quadro do Anexo VI. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

## SUBSEÇÃO I

### Das Multas

**(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 71 - Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda a seu pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do auto de infração. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - A aplicação de multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa, para fins de execução fiscal. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 3º - Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 4º - As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 72 - As multas previstas nesta Lei são as previstas no Anexo VI. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

## SUBSEÇÃO II

### **Do Embargo das Obras de Implantação do Parcelamento** **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art.73 - As obras em andamento serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do anexo VI. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 1º - A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização sob pena do embargo. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 2º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias, e só após o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

§ 3º - O embargo somente será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram. **(Redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

## Capítulo IX

### DISPOSIÇÕES FINAIS

**(redação acrescida pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Art. 74 - As normas de apresentação de projetos de parcelamento serão estabelecidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal. **[artigo renumerado (art. 63) pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012]**

~~Art. 75 - Toda e qualquer alteração a ser efetuada na presente Lei obrigatoriamente deverá contar com a anuência prévia do setor técnico competente da Prefeitura Municipal. (Revogado pela Lei nº 2.908 de 26 de agosto de 2009) - [artigo renumerado (art. 64) pela Lei 3.284, de 11 de maio de 2012]~~

Art. 76 - Os valores expressos em reais constantes da presente lei serão atualizados a cada exercício, no mês de janeiro, com base na variação anual do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo - apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, conforme disposto em decreto regulamentar. **(artigo renumerado (art. 65) pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

~~Art. 66 - A qualquer tempo poderá ser requerido a regularização dos empreendimentos abertos em loteamento fechado, desde que cumprido todos os requisitos previstos nesta lei,~~





## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

~~sendo que os empreendimentos que não requererem a regularização e formalizarem o processo com todos os documentos e exigências legais, no prazo de 180 dias, deverão retirar toda e qualquer forma de controle ou edificações que caracterizam o empreendimento como loteamento fechado, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta lei. (Revogado pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012) - [artigo renumerado (art. 66) pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012]~~

Art. 78 - Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação e revoga as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais 695/1988 e 2.655/2006. **(artigo renumerado (art. 67) pela Lei nº 3.284, de 11 de maio de 2012)**

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, em 28 de dezembro de 2007.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR  
Prefeito Municipal