



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 2, DE ____ DE ____ DE 2024

"DEFINE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE GUANHÃES-MG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A Câmara Municipal de Guanhanes-MG, por seus nobres Edis, APROVA e eu, Prefeita Municipal, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei tem por finalidade disciplinar e exigir mínimas condições de infraestrutura para aprovação de loteamento e desmembramento de áreas com fins urbanísticos, atinentes ao parcelamento do solo urbano e rural no Município de Guanhanes, observadas também as disposições das legislações Federal e Estadual aplicáveis à matéria.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei consideram-se as seguintes definições:

I - área loteável é a área total da gleba objeto de parcelamento, subtraídas as áreas de preservação permanente e áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);



II - área pública é a área destinada ao sistema viário, às áreas institucionais, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes públicas e a outros logradouros públicos;

III - área verde pública é a área de domínio público municipal que desempenhe as funções ecológica, paisagística e recreativa com predominância de áreas permeáveis e plantadas;

IV - Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

V - Chacreamento na forma de condomínio é a divisão de gleba rural em chácaras rurais, com abertura de novas vias públicas, obrigatoriamente fechada e organizada através de instituição e convenção de condomínio;

VI - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VII - Lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe;

VIII - Infraestrutura Básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais (redes pluviais), iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



as vias de circulação, sinalização dos logradouros e das vias públicas, rampas de acessibilidades para os pedestres;

IX - Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante Loteamento ou Desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das Legislações Federal e Estadual pertinentes ao caso.

§ 1º A abertura de vias de comunicação ou qualquer logradouro público, a aprovação e execução de loteamento e desmembramento de terrenos dependem sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, ouvidos os seus órgãos técnicos e obedecidas as normas aqui consignadas.

§ 2º Nenhuma edificação será permitida em loteamento urbano ou para fins urbanos, antes de satisfeitos pelo loteador as exigências desta lei, ficando as obras iniciadas ou concluídas sujeitas a embargo, interdição e demolição, sem prejuízo de outros procedimentos administrativos e judiciais.

Art. 3º Os loteamentos deverão respeitar a dimensão mínima de 250 m² para cada lote.

Art. 4º Os loteamentos para serem implantados devem obedecer à projeção do sistema viário do município, mesmo que este não esteja implantado.

Art. 5º A Prefeitura Municipal recusará a aprovação de qualquer Projeto de Loteamento ou Chacreamento, mesmo que satisfaça às exigências da presente Lei, tendo em vista:



- I - As diretrizes municipais sobre o uso do solo, definidos em lei;
- II - A defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como o patrimônio histórico e cultural do Município;
- III - Ausência de licenciamento ambiental.

Art. 6º Nenhum parcelamento do solo será permitido:

- I – Em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as diretrizes fixadas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.
- II – Em área aterrada com material nocivo à saúde;
- III – Em área cuja declividade seja superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas estabelecidas pelo órgão de regulação urbanística;
- IV – Em local sujeito a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- V – Em local cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;
- VI - Em áreas de preservação permanente e proteção ambiental;



VII – Em áreas que integrem Unidades de Conservação, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VIII - Em locais onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

IX – Em local em que houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

X – Em local onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Nas áreas envoltas até o ponto de captação do sistema de abastecimento d'água potável, ficará assegurada uma faixa marginal de 80 m (oitenta metros) podendo, ainda, a Administração, após deliberação dos órgãos competentes e/ou da concessionária dos serviços, estabelecer restrições especiais para todo o seu percurso e o de seus afluentes.

Art. 7º São consideradas não-edificáveis as seguintes áreas do território municipal:

I - de preservação permanente - APP's;

II - de interesse ambiental, estabelecidas por lei como não-edificáveis;



III - as faixas de 15 (quinze) metros ao longo das margens de rodovias federais, estaduais e municipais, ferrovias e dutos e das redes de alta tensão, ressalvadas as exigências da legislação específica.

Parágrafo único. Não será permitida a realização de construções de qualquer natureza em áreas não-edificáveis, exceto de guaritas de segurança, equipamentos de manutenção e nas condições permitidas nesta Lei.

Art. 8º É de responsabilidade do empreendedor/loteador a execução e o custeio de todas as obras e os equipamentos urbanos exigidos com fundamentos nesta Lei, dentre os quais a:

I - demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não edificáveis;

II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada, além de implantação de reservatório, quando necessário;

V - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

VI - pavimentação do leito carroçável das vias;

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



VII - arborização de calçadas com espécies adequadas à área urbana, com o número mínimo de uma árvore a cada duas testadas de lote.

§ 1º O loteador/empreendedor será responsável pela garantia dos serviços de infraestrutura pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados do recebimento do empreendimento pelo poder público.

§ 2º Em se tratando de condomínios fechados e chacreamentos rurais em condomínio, a responsabilidade pela manutenção do sistema viário, inclusive a iluminação, é exclusiva de seus moradores.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA LOTEAMENTOS E CHACREAMENTOS

Seção I

Da Apresentação do Projeto

Art. 9º O projeto de loteamento, assim como o de chacreamento rural em condomínio, no que couber, deve ser apresentado junto à Prefeitura Municipal por meio de requerimento, contendo:

I - Documento de identificação dos requerentes, ou contrato social com a última alteração, no caso de pessoa jurídica;

II - Comprovante de endereço dos requerentes;



III - Planta do imóvel na escala 1:2.000, que conterà no mínimo:

- a) Divisas do imóvel;
- b) Benfeitorias existentes;
- c) Área de preservação permanente;
- d) Nascentes, rios, riachos e córregos;
- e) Serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada;
- g) Locais alagadiços ou sujeitos as inundações;
- h) Levantamento plani-altimétrico, com curvas de nível de metro em metro e com "GREIDE/PERFIL" das ruas e avenidas;
- i) Cálculo da área do imóvel;
- j) Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada.

IV - Mapas com curvas de nível, nas escalas: 1:2.000 em cópias impressas e gravadas em mídia, contendo:

- a) Arruamento de acordo com as normas legais;
- b) Áreas de reserva legal de proteção ambiental e/ou área verde;
- c) Áreas destinadas aos equipamentos urbanos;
- d) Bosques naturais ou artificiais e árvores frondosas que serão preservadas;
- e) Construções existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e áreas;



- g) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e estaqueamento do(s) eixo(s) da(s) via(s), determinadas em planta de acordo com a NBR 9050;
- h) Perfis longitudinais de todas as vias, contendo os elementos do projeto, como declividade, tipo e elemento de concordância vertical;
- i) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento deixados no terreno;
- j) Indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);
- k) Indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- l) Indicação de cursos d'água, nascentes e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas não-edificantes, confrontações e divisas da área loteada.

V - Memorial descritivo contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;
- c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
- d) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminação das áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas porcentagens.

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



VI - Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

VII - Comprovante de recolhimento das taxas municipais, estaduais e federais referentes aos atos necessários para a aprovação do loteamento;

VIII - RRT - Registro de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;

IX - Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de até trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação no município;

X - Certidão Negativa de Ação Real referente ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

XI - Certidão Negativa de Ações Penais com respeito a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública com referência a Loteadora ou Loteador;

XII - Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

XIII - Projeto das Infraestruturas existentes no local;

XIV - Documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de abastecimento de água potável pela concessionária responsável pela prestação do serviço ou pela administração municipal;



XV - Projeto técnico de proteção contra incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros, com previsão de instalação de hidrante do tipo "de coluna", conforme padrão da Associação Brasileira de Normas Técnicas, na rede pública de distribuição de água, segundo localização, critério e condições a serem determinadas em conjunto pela concessionária do serviço de abastecimento de água e o Corpo de Bombeiros.

XVI - Documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de esgotamento sanitário pela concessionária responsável pela prestação do serviço ou pela administração municipal;

XVII - Documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar pela concessionária responsável pela prestação do serviço;

XVIII - Projeto de drenagem e pavimentação, sendo a pavimentação obrigatoriamente feita por intertravado em bloco sextavado, espessura 8cm, fack 35mpa com colchão de assentamento com espessura de 6 cm.

XIX - Projeto de sinalização Horizontal e Vertical, devidamente aprovada pelo órgão competente;

XX - Projeto de arborização/paisagístico;

XXI - Cronograma físico da execução das obras de infraestrutura urbana, constantes nos itens XIII a XVIII, respeitado o prazo estabelecido no §2º, deste artigo;

XXII - Relatório de impacto ambiental, quando exigido;

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



XXIII - Planta geral do loteamento com orientação magnética;

XXIV - Autorização do INCRA, da SEMAD, CODEMA e IBAMA, quando for o caso;

XXV - Minuta de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, contendo as cláusulas referente a execução dos serviços e obras exigíveis para o loteamento, além das demais cláusulas exigidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores;

XXVI - Declaração de responsabilidade para a colocação das placas de identificação dos logradouros públicos com as devidas numerações de acordo com o modelo fornecido pelo órgão responsável da Prefeitura;

XXVII - Projeto de Placas dos Logradouros Públicos;

XXVIII - Projeto de rampas de acessibilidade de pedestres;

§ 1º Nos casos em que as dimensões do loteamento exigirem escalas diferentes da estabelecida no inciso II, a utilização das mesmas deverá ser previamente autorizada pelo órgão responsável pela aprovação do respectivo projeto.

§ 2º O prazo para conclusão das obras e serviços de infraestrutura, especialmente os mencionados nos itens XIII a XVIII, será de no máximo 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da ciência da aprovação do loteamento, podendo este prazo, excepcionalmente e desde que



devidamente justificado por motivo de força maior, ser prorrogado por mais 12 (doze) meses.

§3º O custeio do sistema constante do projeto de proteção contra incêndios referido no inciso XV e a compra dos hidrantes é de responsabilidade do empreendedor, competindo à concessionária de abastecimento de água a instalação dos hidrantes.

§ 4º Além da documentação relacionada, a Prefeitura Municipal, por meio de seus órgãos técnicos, poderá exigir toda e qualquer documentação complementar que julgar necessária a aprovação dentro dos moldes da legislação em vigor.

§ 5º A documentação exigida por esta lei deverá ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado e pelos responsáveis técnicos habilitados.

Art. 10 Para cumprimento do disposto sobre o sistema viário do loteamento deve-se considerar a faixa de rolamento mais a largura mínima destinada à calçada de acordo com a categoria da via de circulação

Art. 11 Atendidas as exigências técnicas e legais, o projeto será encaminhado para aprovação, nos termos dispostos na Lei Orgânica Municipal.

Art. 12 Satisfeitas as exigências legais e aprovado o projeto, o interessado assinará junto à Prefeitura Municipal, o termo de compromisso no qual se obrigará a:



I - Executar no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, em concreto, bem como as obras e equipamentos constantes nos itens XIII a XVIII, do artigo 9º desta Lei;

II - Facilitar a fiscalização permanente da equipe técnica da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços relacionados ao loteamento;

III - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no projeto de infraestrutura e relacionadas nos itens XIII a XX do artigo 9º desta Lei;

IV - Fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os compromitentes compradores somente receberão a escritura definitiva do imóvel, depois de concluídas as obras e serviços mencionados nos itens XIII a XX do artigo 9º desta Lei, sob pena de responsabilidade solidária pela execução dessas obras e serviços;

V - Prestar garantias para a execução das obras e serviços mencionados nos itens XIII a XVIII do artigo 9º desta Lei;

Prarágrafo único. O alvará de execução pode ser revogado a qualquer momento, caso não seja cumprida qualquer disposição desta Lei ou obrigação contraída pelo Loteador perante a Prefeitura

Seção II

Da Garantia Para Execução Das Obras e Serviços de Infraestrutura



Art. 13 Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente às seguintes condições:

I - o valor total dos lotes caucionados deverá ser na época de aprovação do projeto, igual ao custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura, conforme atestado pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal;

II - a caução prevista dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.

§ 1º Poderá ser oferecido em garantia, em substituição aos lotes, Seguro Caução de instituição bancária ou outro bem imóvel localizado no Município no valor equivalente ao custo estimado para a realização das obras e serviços, devendo ser obedecida a condição prevista no inciso II deste artigo.

§ 2º O Município ficará autorizado a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços no parcelamento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do empreendedor.

§ 3º No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante notificação, com a cobrança, ao proprietário, por meios administrativos ou judiciais, do valor correspondente às obras, inclusive,



podendo adjudicar definitivamente os lotes ou imóvel caucionados, no caso, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 4º Os lotes ou imóveis caucionados serão liberados, total, ao final da realização das obras, ou parcialmente, de acordo com a medição apresentada, ficando ambos os pedidos condicionados a aceitação pelo órgão competente quanto as condições da infraestrutura realizada.

Seção III

Da Fiscalização Das Obras e Serviços de Infraestrutura

Art. 14 O loteamento e o chacreamento serão submetidos à fiscalização do setor técnico da Prefeitura Municipal e dos demais órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º O loteador deverá comunicar, por escrito, à Prefeitura Municipal e aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações ou notificações do setor de fiscalização da Prefeitura Municipal deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviços de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Seção IV

Das Normas Técnicas Para os Loteamentos

Subseção I

Das áreas Reservadas ao Uso Público

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



Art. 15 Todo loteamento, seja ele residencial, comercial ou industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, deverá destinar as áreas públicas ao Município no seguinte percentual, calculado sobre a área total loteável:

I - 20 % para o sistema viário.

II - 7 % para áreas institucionais.

III - 10% para área verde pública.

§ 1º As áreas verdes públicas poderão ser impermeabilizadas no máximo 35% (trinta e cinco por cento), para a implantação de equipamentos de lazer (culturais, cívicos, esportivos e contemplativos), apoio e caminhos.

§ 2º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso institucional e verdes públicas, de acordo com o interesse público.

§ 3º as áreas públicas para uso institucional poderão ser alocadas em outro local, observado o prévio e imprescindível parecer técnico a ser elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º Além das áreas públicas previstas no Caput e incisos deste artigo, os loteamentos deverão conter faixas de proteção ao longo de corpos d`água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, que não poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



- I - 30 (trinta) metros nas margens dos demais rios e córregos;
- II - 30 (trinta) no entorno das várzeas, lagos e lagoas;
- III - 50 (cinquenta) metros no entorno de reservatórios;
- IV - 50 (cinquenta) metros no entorno das nascentes.

Art. 16 A localização das áreas citadas no artigo 15 será determinada a critério do setor técnico competente da Prefeitura Municipal.

Subseção II Das Vias de Circulação

Art. 17 As vias públicas serão obrigatoriamente pavimentadas com intertravado em bloco sextavado, espessura 8cm, fack 35mpa com colchão de assentamento com espessura de 6 cm, e deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno e adequar-se ao traçado do sistema viário implantado ou projetado pelo Município.

Parágrafo único. Caso ocorra a impossibilidade de utilização de blocos com as medidas previstas no caput, as medidas poderão sofrer alterações, desde que autorizado por parecer técnico do setor competente da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

Art. 18 As dimensões do leito e passeios das vias públicas deverão corresponder os múltiplos de faixas de veículos ou de pedestres, de acordo com os seguintes gabaritos:



I - para cada faixa de veículo estacionado à via 2.50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - para cada faixa de veículo em movimento, 3.50 m (três metros e cinquenta centímetros) para via coletora e 3,00 m (três metros) para via local.

Art. 19 Para efeito desta Lei as vias públicas dentro dos loteamentos obedecerão as medidas mínimas seguintes:

Classificação das Vias	Largura	Passeio Público
Unidade	Metros	Metros
Via coletora (avenidas)	18	3,0
Via local	12,5	2,0
Via local secundária	10	2,0

Art. 20 As vias de circulação poderão terminar nas divisas de gleba a arruar quando seu prolongamento estiver previsto no sistema viário do Município ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, essa situação for de interesse desse sistema.

Art. 21 O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por, no mínimo, duas vias locais, exceto em condomínio fechado.

Art. 22 Junto às rodovias será obrigatória a reserva de faixa com largura não inferior à 35m (trinta e cinco metros) de cada lado, a partir do eixo da rodovia.



Art. 23 As disposições das ruas de qualquer plano de loteamento deverão assegurar a continuidade do traçado do sistema viário implantado ou projetado pelo Município.

Art. 24 A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único: As despesas para a abertura das vias ou logradouros públicos, tais como terraplanagem, construção de pontes, construção de muros de arrimo e outros, bem como as demais despesas para o cumprimento das exigências desta Lei caberão ao loteador, não recaindo qualquer ônus ao Município.

Art. 25 Nas vias de circulação dos loteamentos será obrigatória a implantação do projeto de arborização, previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 26 Em nenhuma hipótese, os arruamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Parágrafo único: Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência dos órgãos ambientais competentes.

Art. 27 Prefeitura Municipal poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa não edificante, na frente ou fundo dos lotes, para redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.

Subseção III



Das Quadras e Dos Lotes

Art. 28 O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), exceto em casos excepcionais que será avaliado pelo órgão competente.

Art. 29 Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

Art. 30 A área total mínima para os lotes localizados no perímetro urbano será de 250,00m² (duzentos quarenta metros quadrados), com testada mínima de 12 (doze) metros, ressalvados os seguintes casos:

I - Loteamento de Interesse Social, que poderá ser permitido o lote com área mínima igual a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros);

II - Loteamento de interesse Habitacional Unifamiliar e Comercial, cuja área mínima do lote não poderá ser inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 12,00 (doze metros);

III - Loteamento Industrial, cuja área mínima do lote não poderá ser inferior a 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 12,00 (doze metros);

IV - Loteamento rural (chacreamento), que deverá ter lotes com área mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados).

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



Parágrafo único. A testado mínima do lote prevista no caput poderá, em casos excepcionais e desde que devidamente justificado, ser reduzida para 10 (dez) metros, respeitado o limite de 5% do total de lotes do loteamento com a testada reduzida.

Art. 31 A área máxima para lote localizado no perímetro urbano será de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. Poderá ser tratado como lote urbano o imóvel com área superior à prevista no caput, desde que seja servido por vias ou logradouros públicos e que não interrompa as vias planejadas.

Art. 32 Não caberá ao Município a responsabilidade por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar em relação às medidas descritas nos projetos de loteamentos aprovados.

Subseção IV

Dos Serviços e Obras de Infraestrutura

Art. 33 Os serviços e obras de infraestrutura obrigatórios para aprovação dos loteamentos consistirão em:

I - Demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação;

II - Abertura das vias de circulação;



III - Pavimentação e drenagem das vias de circulação, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal, dentro das especificações previstas nesta lei;

IV - Implantação da rede de abastecimento de água potável e esgoto, conforme projeto previamente aprovado pelo órgão competente e pela Prefeitura Municipal;

V - Implantação da rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública, conforme projeto previamente aprovado pelo órgão competente e pela Prefeitura Municipal, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.134, de 11 de abril de 2023;

VI - Colocação de placas de identificação das ruas e avenidas, conforme modelo fornecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

VII - Implantação do projeto de arborização/paisagístico, conforme projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal, respeitado o percentual mínimo de 10% de área verde pública.

VIII - Implantação de rampas de acessibilidade para pedestres;

IX - Implantação de sinalização horizontais e verticais;

X - A infraestrutura de pavimentação poderá ser dispensada no loteamento rústico - chacreamento, devendo a efetiva dispensa ser aprovada pelo setor responsável do município.



Parágrafo único. Os serviços e obras de infraestrutura previstos neste artigo deverão ser implantados e executados pelo loteador, às suas custas, sem qualquer ônus para o município.

Art. 34 Os projetos de pavimentação e drenagem deverão abranger os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, tais como galeria de águas pluviais, sarjetas, meio-fio, dissipadores e destinação final das águas.

Art. 35 Os projetos de implantação da rede de abastecimento de água e esgoto, da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública deverão atender as especificações da ABNT e normas do órgão fiscalizador competente.

Art. 36 Os projetos de arborização dos passeios e canteiros das ruas e avenidas deverão prever, pelo menos uma árvore a cada dois lotes, e atender as normas específicas que tratem da acessibilidade e das dimensões de calçadas e calçamentos no âmbito do Município.

Seção V

Das Normas Técnicas Para os Desmembramentos

Art. 37 O desdobro do lote em qualquer zona de uso só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote previstas para os diferentes tipos de loteamentos.



Parágrafo único. Nos casos de sobras de área inferior ao mínimo permitido, o desdobro somente será admitido se estas forem lembradas a lotes lindeiros.

Art. 38 O lote já edificado poderá ser desdobrado desde que a edificação existente esteja regularizada perante o setor competente da Prefeitura Municipal e sejam atendidas as disposições desta Lei.

Art. 39 Para o desmembramento ou remembramento de áreas urbanas, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal, que deverá ser composto da seguinte documentação:

I - Planta de localização de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados ou remembrados;

II - Projeto geométrico do desmembramento ou remembramento, no mínimo, em 3 (três) vias por lote;

III - Memorial descritivo dos lotes, com as devidas confrontações;

IV - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado;

V - Escritura Pública dos imóveis e respectivas certidões de inteiro teor;

VI - Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel.

Parágrafo único. Aplica-se ao processo de aprovação de projetos de



desmembramentos ou remembramentos, no que couber, as disposições previstas nesta Lei para aprovação de projetos de loteamentos.

Art. 40 Somente haverá a aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, se desmembramentos ou remembramentos resultarem em lotes com as dimensões mínimas de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros).

Seção VI

Subseção I

Das Normas Técnicas para o Parcelamento do Solo Rural – Chacreamento em Condomínio

Art. 41 O parcelamento do solo rural no Município de Guanhaes será feito mediante implantação de chacreamentos rurais na forma de condomínio, observadas as regulamentações da União a respeito do alteração de parcelamento do solo rural para fins urbanos.

§ 1º O empreendedor deverá obter, à sua expensa, e apresentar ao Município a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, ou aquele que vier a substituí-lo, ao projeto de parcelamento, com a descarecterização da parcela do solo de rural para expansão urbana, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo legal, sob pena de



caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

§ 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02.

§ 3º Cada chácara com seus acessórios constituirá uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

§ 4º Será de responsabilidade exclusiva do empreendedor o ônus decorrente da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental do chacreamento.

§ 5º Para aprovação do chacreamento rural é imprescindível a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

§ 6º As regras desta lei aplicam-se aos chacreamentos urbanos com características eminentemente rurais no que couberem.

Art. 42 O responsável pelo chacreamento fica obrigado a instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis, fazendo constar da convenção de condomínio a proibição de quaisquer atividades econômicas dentro do condomínio, ressalvadas as previstas no artigo 43.

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 43 O Chacreamento rural em condomínio destina-se à implantação de unidade residencial unifamiliar, multifamiliar e atividade comercial voltada exclusivamente para lazer e implantação de áreas de viveiros, chácaras para produção de hortifrutigranjeiros e chácaras de recreio e lazer.

Parágrafo único. Fica vedada a criação de animais para fins de exploração comercial.

Art. 44 O chacreamento rural será feito mediante implantação de chácaras com as seguintes características próprias, que são cumulativas e indissociáveis:

I - lotes com área mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados);

II - via articulada com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, com acessibilidade adequada;

III - via aberta, sinalizada, adequada com a via adjacente oficial existente, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

IV - implantação de via de circulação e acesso aos lotes de chácaras do

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



parcelamento, que deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

V - demarcação do logradouro, quadras e lotes com instalação de marcos identificadores;

VI - implantação de rede distribuidora de água potável, em conformidade com as normas do SAAE-Guanhães, ou por fornecimento através de poços artesianos, com a rede de distribuição entre as chácaras;

VII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

VIII - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com escoamento, e interligando a rede municipal de coleta de dejetos sanitários à estação de tratamento, ou, uso de fossa séptica e/ou biodigestor, devendo os resíduos líquidos serem encaminhados a estação de tratamento, antes do destino final, obedecendo as normas do meio ambiente;

IX – correta destinação do lixo doméstico, que deverá ser depositado pelos proprietários das chácaras, nos locais onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal.

X - arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;



XI - a preservação de uma faixa verde permeável, lideira às vias e junto ao meio fio, com 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura em ambas laterais das calçadas;

XII - testada mínima das chácaras de 15m (quinze) metros;

XIII – localização do chacreamento rural fora do perímetro urbano;

XIV - o perímetro do condomínio de Chácaras deverá ser fechado, devendo ser utilizado para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

XV – deverá observar a destinação de no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e 10% (dez por cento) para áreas comuns de lazer, áreas contíguas com manutenção da paisagem com as qualidades naturais.

§ 1º Aplica-se ao processo de aprovação de projetos de chacreamento, no que couber, as disposições previstas nesta Lei para aprovação de projetos de loteamentos.

§ 2º Caso necessário, a construção da via de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal será por conta do empreendedor, que deverá seguir as regras construtivas apropriadas, como compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros, de acordo com as necessidades.

§ 3º A conservação das vias internas do chacreamento, inclusive sua iluminação, fica sob a responsabilidade dos proprietários/condôminos, não gerando quaisquer ônus ao Município.

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



§ 4º Os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os proprietários/condôminos, na proporção das áreas respectivas, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do chacreamento, tais como áreas de recreação, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, coleta de lixo, segurança e demais serviços necessários, sem qualquer ônus para o Município.

Subseção II

Da regularização dos chacreamentos já existentes

Art. 45 Mediante requerimento do interessado, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural já existentes.

§ 1º Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

I - ter sido implantado antes da promulgação desta Lei;

II - possuir pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas ou em construção, em condições de habitabilidade e ou de lazer;



III - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação;

IV - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, fossa séptica e arruamento;

V - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de chacreamento rural.

§ 2º Para a regularização dos chacreamentos existentes e consolidados, mediante requerimento e ou justificativa circunstanciada do interessado, o Poder Executivo autorizará redução das exigências previstas nesta lei quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida.

§ 3º Aos chacreamentos consolidados antes da entrada em vigor desta Lei poderá ser requerido outras infraestruturas a fim de melhorar a qualidade da infraestrutura existente.

Seção VII

Do Registro do Loteamento, Desmembramento ou Chacreamento

Art. 46 Aprovado o empreendimento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade da aprovação, observado o disposto na lei federal que trata da matéria.

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



CAPÍTULO III DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 47 Sem prejuízo das infrações previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei ensejará a aplicação das seguintes medidas administrativas:

I - Advertência;

II - Multa Administrativa no valor entre R\$ 1.000,00 (hum mil reais) e R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

III - Embargo das obras e serviços de parcelamento, mediante determinação da paralisação imediata até a sua regularização;

IV - Cassação da licença para parcelar ou do ato de aprovação do loteamento;

V - Interdição, mediante proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento.

§ 1º Será aplicada a penalidade de advertência quando a infração for de menor gravidade e passível de correção imediata.



§ 2º A aplicação da penalidade de multa será em dobro em caso de reincidência.

§ 3º A penalidade de interdição a ser aplicada quando constatada a irreversibilidade da ocupação ou quando causar ameaça ou dano ao meio ambiente, à saúde pública, à segurança de terceiros ou aos bens históricos e culturais.

§ 4º As penalidades previstas neste artigo poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

Art. 48 Antes da aplicação definitiva das penalidades previstas no artigo anterior, o infrator será notificado previamente para apresentar defesa escrita, no prazo de 15 (quinze) dias, contadas da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. Excepcionalmente e mediante despacho fundamentado, as penalidades previstas nos incisos III e V do artigo anterior poderão ser aplicadas liminarmente visando resguardar o interesse público.

Art. 49 O loteador que estiver em mora ou com o cronograma da execução de obras e serviços de infraestrutura urbana em atraso não terá novos projetos de loteamentos aprovados até que a situação pendente seja regularizada.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501
Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br
CNPJ: 18.307.439/0001-27



Art. 50 O prazo para aprovação ou rejeição dos projetos de loteamento ou desmembramento será de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data do protocolo de requerimento junto a Prefeitura Municipal.

§ 1º A decisão que concluir pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Na hipótese de possibilidade de saneamento das irregularidades verificadas, será o empreendedor notificado, com o prazo de 90 (noventa) dias, para promover a regularização, sob pena de arquivamento se decorrido o prazo sem manifestação.

Art. 51 O prazo para aceitação ou recusa fundamentada das obras e serviços de urbanização será de até 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo do aviso de conclusão das obras apresentado pelo loteador perante a Prefeitura Municipal.

Art. 52 Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas, a atmosfera ou meio ambiente em geral deverão obedecer as normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes, bem como apresentar o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, elaborado por profissional legalmente habilitado, quando exigido pelo órgão ambiental.

Art. 53 São considerados de interesse público e social os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, do Estado ou da União, ou entidades autorizadas por lei, em

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Art. 54 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 55 Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo e comunicará a irregularidade ao Ministério Público local para as providências cabíveis.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura Municipal, para integrar o processo judicial aqui previsto.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhaes-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 56 A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, caso promova a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento, sem prejuízo do levantamento das garantias oferecidas,

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.



§ 4º A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 57 Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 58 Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 59 Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei deverá ser atendida, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas na legislação vigente.

Parágrafo único. No caso de desatendimento do previsto no caput, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 60 O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a



preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 61 Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 62 Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura, até a sua regularização, salvo nas hipóteses de intervenção necessária a evitar danos à comunidade ou à integridade física de pessoas.

Parágrafo único. No caso de intervenção do Município, os valores dispendidos serão cobrados dos proprietários das áreas irregulares ou do responsável pelo parcelamento irregular.

Art. 63 Os projetos já protocolados e ainda não aprovados pelo Município deverão se adequar às disposições desta Lei.

Art. 64 A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de ouvidos os órgãos competentes.

Art. 65 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Guanhães, 18 de junho de 2024.


Dóris Campos Coelho

Prefeita Municipal

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhães-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores e Vereadoras,

Cumprimentando-os cordialmente, encaminho a Vossas Excelências o Projeto de Lei Complementar que **"DEFINE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE GUANHÃES-MG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

O presente Projeto de Lei visa regulamentar o parcelamento do solo urbano e rural no município de Guanhães-MG, estabelecendo diretrizes claras e objetivas para a aprovação de loteamentos. A necessidade de tal regulamentação se faz urgente e indispensável para impedir o crescimento desordenado da cidade e garantir que novos empreendimentos contem com o mínimo de infraestrutura necessária para atender às demandas da população.

Nos últimos anos, Guanhães tem sofrido com a aprovação de projetos de loteamento sem um controle eficaz, resultando em áreas urbanas com infraestrutura deficiente, carência de serviços básicos e um ambiente urbano desorganizado. Esses problemas afetam diretamente a qualidade de vida dos cidadãos, aumentando os custos públicos com a correção de deficiências em infraestrutura e serviços urbanos.

Diante deste cenário, o presente Projeto de Lei busca estabelecer uma regulamentação provisória até que o Plano Diretor do Município seja elaborado e aprovado. O Plano Diretor é um instrumento fundamental para o planejamento urbano de longo prazo, mas até sua implementação, é crucial que o município tenha mecanismos regulatórios que garantam a organização e o desenvolvimento sustentável do território.

O Projeto de Lei propõe que novos loteamentos somente poderão ser aprovados após a regulamentação proposta estar em vigor. Esta medida é

Pça Néria Coelho Guimarães, 100 – Centro – Guanhães-MG – CEP 39740-000 Fone: (33) 3421 1501

Fax: (33) 3421-1515 – E-mail: gabinete@guanhaes.mg.gov.br

CNPJ: 18.307.439/0001-27



essencial para garantir que todos os novos empreendimentos imobiliários respeitem as normas de urbanização adequadas, assegurando que cada novo loteamento disponha de infraestrutura básica, como redes de água e esgoto, pavimentação, iluminação pública e áreas verdes.

Ao adotar estas medidas provisórias, o município de Guanhanes estará se resguardando contra o crescimento desordenado, promovendo um desenvolvimento urbano mais harmonioso e sustentável. Esta regulamentação não apenas protege o interesse público, mas também valoriza os imóveis e melhora a qualidade de vida dos futuros moradores.

Portanto, a aprovação deste Projeto de Lei é de extrema importância para a gestão territorial de Guanhanes, garantindo que o crescimento urbano ocorra de forma planejada e ordenada, enquanto se aguarda a elaboração e aprovação do Plano Diretor do Município.

Evidenciadas, dessa forma, as razões de interesse público que justificam a aprovação das medidas contidas na iniciativa em apreço, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Aproveitamos o ensejo para reiterar à Vossas Excelências, protestos de elevada estima e distinta consideração.

Guanhanes, 18 de junho de 2024.


Dóris Campos Coelho
Prefeita Municipal