



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 206 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
www.montesantodeminas.mg.gov.br | administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

**PROJETO DE LEI N° 009 | 2024**

**Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos  
no Município de Monte Santo de Minas e dá outras  
providências.**

A Câmara Municipal de Monte Santo de Minas, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Esta lei estabelece as normas e condições para o parcelamento de solo dentro do perímetro urbano do Município de Monte Santo de Minas, observadas as diretrizes do Plano Diretor, aprovado pela Lei Complementar Municipal nº 1.553/2006, Lei Federal nº 6766/1979 e demais dispositivos legais pertinentes.

Parágrafo único. O perímetro urbano do município, para os efeitos desta lei, é o definido em lei municipal específica compreendendo a área urbana e de expansão urbana.

**Art. 2º** Esta Lei tem por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Monte Santo de Minas;

II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 3º** A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de aprovação e autorização do Poder Público



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

Municipal, devendo ser ouvidas, quando for o caso, às autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº 6.766/79.

§ 1º As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2º O Poder Executivo poderá negar ou suspender, por tempo determinado e em áreas específicas, a licença para o parcelamento de solo no Município.

§ 3º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir as exigências de caráter urbanístico estabelecidas e demais dispositivos legais pertinentes.

**CAPÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 4º** Para os fins desta Lei, consideram-se:

a) Gleba: Área de terra ainda não parcelada, que pode ser destinada ao loteamento urbano, desmembramento ou outra forma de aproveitamento prevista na legislação urbanística;

b) Lotes: Porções de terra resultantes de um parcelamento, que podem ser destinadas à construção de edificações ou a outros usos urbanos específicos;

c) Loteamento: Processo de subdivisão de uma gleba em lotes, vias públicas e áreas destinadas a equipamentos urbanos, como parques e praças, de acordo com as normas estabelecidas pela legislação municipal e pela Lei Federal nº 6.766/79.

d) Desmembramento: Divisão de uma gleba em lotes menores, sem a abertura de novas vias públicas, geralmente para atender a interesses particulares e desde que obedecidas as exigências legais quanto às dimensões mínimas dos lotes e demais requisitos

e) Remembramento: Processo de reunificação de lotes anteriormente desmembrados, geralmente utilizado para corrigir irregularidades ou para viabilizar projetos de maior envergadura que necessitam de áreas maiores.

f) Condomínio de Casas: Tipo de condomínio onde as unidades autônomas são casas individuais, já edificadas, com áreas comuns de uso coletivo, como jardins, ruas internas e áreas de lazer.

g) Condomínio de Lotes: Forma de condomínio em que cada proprietário possui um lote de terreno, não edificado, com áreas comuns, como vias de acesso, áreas verdes e equipamentos de lazer, que são de uso compartilhado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 36 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e demais dispositivos legais pertinentes.

**Art. 6º** O Município não aprovará loteamento de glebas distante da mancha urbana cuja implantação exija execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I - tais obras e serviços, de acordo com projeto aprovado pelo Município, forem executados pelo loteador, às suas expensas;

II - a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

**Art. 7º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana assim definida por lei municipal.

§ 1º Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei e demais dispositivos legais pertinentes.

§ 2º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, salvo se previamente aterrados e drenados, com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade Municipal competente;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou estação de tratamento própria, conforme determinação do órgão responsável;

VII - faixas marginais aos cursos d'água, lagoas e banhados, na largura de 30,00m (trinta metros), contadas a partir da borda da calha do leito regular, salvo maiores exigências da legislação federal;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 36 3591 - 5100  
www.montesantodeminas.mg.gov.br      administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

VIII - faixas marginais às nascentes e olhos d'água num raio de 50,00m (cinquenta metros), contado a partir da borda da calha do leito regular, salvo maiores exigências da legislação federal;

IX - faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e redes de alta tensão, cabos de fibra ótica, cones de aproximação e faixas de proteção de aeroportos e outros equipamentos congêneres, na largura de 15,00m (quinze metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos.

## TÍTULO II DO LOTEAMENTO

## CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

### Seção I Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 8º** Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas definidas nesta Lei e demais dispositivos legais pertinentes.

**Art. 9º** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - o longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, poderá ser reduzida até o limite mínimo de 5,00m (cinco metros) de cada lado, mediante análise da equipe técnica do Município que aprovar o projeto de parcelamento;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de cada lado. O órgão competente da Administração fará a análise de cada caso, determinando se deverão ser respeitadas as faixas de preservação em consonância com a legislação federal sobre o assunto, ou o exigido acima;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) [administracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodominas.mg.gov.br)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**Art. 10.** Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, destinadas ao Município, e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º Em relação a área total do loteamento, dentro do percentual mínimo de 35% (trinta e cinco) por cento, serão reservadas para os usos referidos no caput deste artigo, áreas com as seguintes dimensões mínimas:

I - mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do loteamento destinada ao sistema de circulação;

II - mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do loteamento destinada à implantação de áreas institucionais, sendo exigida área nunca inferior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

III - mínimo de 10% (dez por cento) da área total do loteamento destinada a área verde e espaços livres de uso público, excluídas as Áreas de Preservação Permanente;

IV - reserva de área de preservação permanente, em faixa marginal de cursos d'água naturais perenes ou intermitentes, excluídos os efêmeros, medidas a partir da borda da calha do leito regular, cuja largura mínima, salvo maiores exigências em legislação específica, será:

a) de 30,00m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura;

b) de 50,00m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura;

c) de 30,00m (trinta metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

d) de 50,00m (cinquenta metros) nas áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes ou intermitentes.

V - as áreas de preservação permanente não poderão fazer divisa com lotes, devendo ser implantado sistema viário entre estas áreas e os lotes.

§ 2º Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

I - não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) [administracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodominas.mg.gov.br)

II - serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º As áreas definidas nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§ 4º Em glebas destinadas à implantação de loteamentos em que existam áreas de mata nativa, ou de preservação ambiental, a área verde com elas não se confunde, podendo a tal destinação ser doada pelo loteador em outro local no interior do perímetro urbano, sem ônus para a Prefeitura, desde que de valor equivalente, ficando a critério da Administração Municipal sua aceitação.

§ 5º As áreas de mata que integrem as referidas no inciso II e III - faixas não edificáveis - do artigo 9º, não serão computadas no cálculo referido no parágrafo anterior.

§ 6º As áreas de preservação ambiental serão de propriedade do Município, não sendo computadas no cálculo dos percentuais referidos no § 1º deste artigo.

§ 7º O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe os usos institucional ou recreacional adequados.

§ 8º A porcentagem de áreas públicas previstas nos Inciso I, II e III no § 1º deste artigo não se aplica nas seguintes situações:

I - nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), caso em que a porcentagem ficará a critério do órgão de planejamento da Administração Municipal.

II - nos loteamentos fechados de lotes, quanto à área institucional, que deverá seguir os preceitos estabelecidos no inciso III, do art. 47;

II - nos condomínios fechados de casas, que obedecerão diretrizes próprias.

**Art. 11.** As disposições desta Lei obrigam só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial para expedição da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

## Seção II

### Da Documentação para Consulta Pública Prévia de Parcelamento de Solo Urbano

**Art. 12.** Antes de prosseguir com o processo de parcelamento de solo urbano, é necessário realizar uma consulta prévia com o objetivo de obter o parecer necessário. O interessado deve



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) [administracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodominas.mg.gov.br)

protocolar a solicitação junto à Administração Municipal, apresentando os seguintes documentos:

- I - prova de propriedade da área por meio da matrícula junto ao Registro de Imóveis competente;
- II - cópia documentos pessoais do proprietário ou interessado, CPF e RG;
- III - cópia da procuração quando o interessado não for o proprietário;
- IV - planta de situação da gleba a ser parcelada na escala 1:1.000;
- V - imagem aérea da gleba, com indicação dos limites e confrontações.

**Seção III**  
**Da Documentação e Aprovação de Anteprojetos de Loteamentos**

**Art. 13.** Antes da elaboração do anteprojeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, as diretrizes a serem observadas. O requerimento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I - cópia da Certidão de Área Urbana, fornecido na consulta prévia;
- II - reapresentação da cópia da prova de propriedade da área (matrícula no Registro de Imóveis);
- III - reapresentação da planta de situação do terreno, na escala 1:1.000;
- IV - planta do perímetro do terreno na escala 1:1.000 na qual conste:
  - a) gleba a ser loteada;
  - b) orientação magnética ou verdadeira;
  - c) curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar;
  - d) cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras de rodovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;
  - e) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

g) as características e especificações das zonas de uso contíguas.

V - anteprojeto do loteamento, em escala 1:1.000 em arquivo “dwg”, contendo:

- a) a projeção do arruamento proposto, com indicação da largura;
- b) as quadras e sua subdivisão em lotes;
- c) a localização de áreas verdes e de preservação - APP;
- d) prévias das áreas destinadas ao uso institucional.

VI – outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, a critério da autoridade Municipal competente.

§ 1º O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA ou no CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§ 2º É vedado parcelar parte de gleba sem antes proceder ao desmembramento da parte que será parcelada.

§ 3º Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade Municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 4º O encaminhamento de anteprojetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável e da rede pública coletora de esgoto, podendo-se para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

I - laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela empresa concessionária do serviço, pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água;

II - laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela equipe técnica da Prefeitura ou da concessionária do serviço, pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada à rede de coleta esgoto da cidade;

III - alternativamente, laudo e parecer favorável da autoridade estadual competente e da concessionária do serviço público de fornecimento de água, quanto a possibilidade de perfuração de poços artesiano para fornecimento de água potável, quando não for possível viabilizá-la pela concessionária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) [administracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodominas.mg.gov.br)

IV - alternativamente, laudo técnico contratado pelo loteador, com parecer favorável do órgão técnico do Município, para a instalação de (ETE) Estação de Tratamento de Esgotos, quando impossível a conexão com a rede pública existente.

§ 5º O encaminhamento de anteprojetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.

**Art. 14.** O órgão competente da Administração Municipal, mediante análise das plantas apresentadas, indicará, se for o caso, as adequações necessárias frente ao disposto nesta Lei e demais dispositivos legais pertinentes.

§ 1º As diretrizes expedidas estarão em vigor pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º O Município se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado.

## **CAPÍTULO IV DOS PROJETOS**

### **Seção I Da Aprovação e Documentação de Projetos de Loteamento**

**Art. 15.** Após a análise e aprovação do anteprojeto do loteamento pelo órgão competente, o interessado poderá solicitar a aprovação definitiva.

Parágrafo Único. Não sendo aprovado o anteprojeto do loteamento, o interessado deverá corrigir as divergências, submeter novamente a aprovação, quantas vezes forem necessárias até que as diretrizes sejam atendidas.

**Art. 16.** O requerimento de aprovação definitiva do projeto do loteamento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia aprovada do anteprojeto do loteamento e de suas diretrizes;

II - certidão de matrícula atualizada da gleba, fornecida pelo registro de imóveis, como prova da propriedade;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - certidão negativa de ônus reais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

V - cópia do levantamento topográfico, do cálculo analítico e da caderneta de campo, realizados por profissional responsável;

VI - memorial descritivo do terreno a lotear, com a descrição sucinta do loteamento, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas e dos espaços livres e escritura de promessa de doação referente a equipamentos comunitários que passarão ao domínio do Município no ato do registro, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VII - os desenhos, na escala 1:1.000 (um para mil) em 2 (duas) vias impressas, e cópia do arquivo digital do projeto, com extensão em “.dwg”, que conterão, pelo menos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em projeto dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) orientação magnética e verdadeira;
- h) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes equidistantes de 1,00 m (um metro);
- i) cursos d’água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
- j) bosques e construções existentes, quando for o caso;
- k) áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;
- l) quadro estatístico contendo as áreas e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada à Prefeitura para equipamentos públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br)

[administracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodominas.mg.gov.br)

V - planta de localização do loteamento em escala 1:10.000 (um para dez mil), contendo ao menos um ponto, de fácil localização, georreferenciado;

VI - projeto em 2 (duas) vias impressas e cópia do projeto em arquivo digital com extensão em “.dwg”, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros;

VII - projeto de sinalização viária, horizontal e vertical, e outras informações que forem necessárias, para a inteira compreensão da proposta do loteamento;

VIII - projeto das instalações da rede de abastecimento de água potável;

IX - projeto da rede coletora de esgoto e de sua destinação;

X - projeto da rede de energia elétrica e de iluminação pública;

XI - projeto de terraplenagem e de pavimentação das vias;

XII - demais projetos necessários ou solicitados.

§ 1º As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 2º O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, com ART ou RRT recolhidas.

§ 3º Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso contendo os seguintes dizeres, abaixo e à direita, bem legível, assinado pelo proprietário: “Desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis passarão a integrar o domínio do Município, as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e equipamentos comunitários”. O processamento das guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de alvará para qualquer construção realizada nos lotes, fica condicionadas à expedição, por parte da Administração, de certidão de aprovação do loteamento e de documentos de aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação final do projeto de loteamento.

**Art. 17.** Aprovado o projeto, e cumpridas todas as exigências legais, o órgão competente expedirá o ALVARÁ de implantação do Loteamento, autorizando o início efetivo das obras.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br)

[administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 18.** Caberá ao Estado de Minas Gerais, o exame e a anuênciá prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as do bioma mata atlântica, de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

IV - em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultada a Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD) e outros órgãos estaduais, se necessário.

## Seção II Da Implantação das Obras de Urbanização de Loteamentos

**Art. 19.** O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela Administração Municipal, por meio de seu órgão técnico competente, ouvidos os órgãos federais e estaduais, quando for o caso.

§ 1º O Município terá o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da entrega protocolar do projeto do loteamento para manifestar-se.

§ 2º O interessado deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, atender ao pedido de esclarecimento ou à apresentação de elementos elucidativos formulados pelo órgão competente durante o processo, exceto se houver prorrogação maior concedida por motivo justificado. O não cumprimento acarretará o arquivamento do processo.

**Art. 20.** Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário se obrigará a:

I – executar, sem ônus para o Município, as obras constantes no cronograma aprovado do projeto, com duração máxima de 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia, para a execução das obras de infraestrutura;

a) afixar placa, em local visível, na entrada da gleba, com o nome do loteamento, nome do loteador, quantidade de lotes, número do Decreto de aprovação e instalação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br)

administracao@montesantodominas.mg.gov.br

b) abertura e terraplenagem das vias de circulação, conforme projeto especificado e aprovado pela Administração Municipal e suas exigências, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, de concreto ou pedra;

c) implantação de galerias de águas pluviais, incluindo poços de visita e bueiros, juntamente com o sistema de captação, condução, infiltração e/ou reservação das águas pluviais, em conformidade com as normas da ABNT, seguindo o projeto e diretrizes aprovadas pela Administração Municipal para o eficaz controle de enxurradas e cheias na cidade.;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários na área a ser loteada;

e) a implantação da rede de água potável em conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela concessionária do serviço público de fornecimento;

f) a implantação da rede coletora de esgoto em conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela equipe técnica da Prefeitura, interligada à rede de coleta pública;

g) pavimentação das vias de circulação, com asfalto ou calçamento, ou outro material aprovado pela Administração, incluindo meios-fios ou guias de concreto em todas as vias e logradouros;

h) rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela concessionária do serviço público de fornecimento;

i) arborização das vias do loteamento com espécies adequadas ao perímetro urbano, na proporção mínima de uma árvore por lote, ou uma árvore a cada 10,00m (dez metros), inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer;

j) a construção de jardins, parques e praças previstas no projeto;

k) afiação das placas de sinalização de trânsito de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Denatran - Departamento Nacional de Trânsito e/ou pelo órgão competente do Município;

l) afiação das placas de identificação dos logradouros, com o nome do mesmo, CEP (Código de Endereçamento Postal) e indicação da numeração da via, de acordo com as diretrizes pelo órgão competente do Município e pelos Correios;

m) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

II – facilitar a fiscalização pela equipe técnica da Prefeitura, durante a execução das obras e serviços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei;

IV - em cada contrato de compromisso de compra e venda, delimitar e identificar cada parcela de fração individualizada do terreno, nome do loteamento, número da quadra, número do lote e o número da matrícula do Registro de Imóveis, observando ainda o quanto dispõe o Capítulo VII, da Lei nº 6.766/1979;

V - A garantia para execução da infraestrutura de que trata o inciso I deste artigo, corresponde a caução hipotecária em favor do Município no percentual da área bruta a ser loteada, representada em lotes individualizados, no valor equivalente a 40% (quarenta por cento) do total.

VI - Os lotes caucionados em garantia hipotecária poderão ser liberados ao loteador, em etapas, na medida em que forem sendo comprovadas a execução da infraestrutura, e recebidas pelo órgão técnico do Município, na seguinte proporção:

- a) 5% (cinco por cento) na conclusão das obras de drenagem e terraplanagem;
- b) 10% (dez por cento) na conclusão das obras de abastecimento de água e infraestrutura de esgoto;
- c) 5% (cinco por cento) na conclusão das obras de instalação elétrica;
- d) 10% (dez por cento) na conclusão das obras de guias e pavimentação.
- e) 10% (dez por cento) na finalização.

**Art. 21.** Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Parágrafo único. Os cursos naturais de água não poderão ser alterados sem prévia anuência do órgão competente, ouvido o Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM.

**Art. 22.** O loteador que tenha executado e concluído todas as obras e serviços determinados no art. 20, inciso I, alíneas de “a” a “m”, após a fiscalização e o aceite do órgão competente, receberá o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

Parágrafo único. Poderão ser expedidos Certificados de Conclusão Parcial de Obras de Urbanização, para os fins do inciso VI do art. 20.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 23.** A denominação dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal.

**Art. 24.** Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o adquirente da unidade isolada (lote), venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 25.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 26.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pelo Município, tendo em vista:

- I - as diretrizes para o uso do solo municipal, estabelecidas no Plano Diretor;
- II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais;
- III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio histórico do Município.

**Seção III**  
**Da Fiscalização das Obras de Implantação de Loteamentos**

**Art. 27.** Concluídas as obras de implantação, e emitido o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, o Poder Executivo expedirá DECRETO de aprovação do loteamento, no qual deverá constar.

- I - dados que caracterizem e identifiquem o loteamento;
- II - as condições em que o loteamento foi aprovado;

III - indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio Municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o Município.

**Art. 28.** Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe a legislação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 36 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 29.** Caso as obras de que trata o Artigo 20 não tenham sido realizadas no prazo definido no cronograma fixado pelo loteador, a Administração Municipal poderá anular a aprovação, devendo o proprietário iniciar novamente o processo de aprovação.

#### Seção IV

#### **Da Responsabilidade Técnica pelos Projetos e Obras de Urbanização dos Loteamentos**

**Art. 30.** Todos os projetos necessários para a aprovação e implantação do loteamento deverão ser elaborados por profissionais, de acordo com as suas competências e atribuições, com registro em seu respectivo Conselho, neste caso no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e no CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§ 1º Os projetos necessários para a aprovação do loteamento, deverão ser acompanhados pelas suas respectivas ART's - Anotação de Responsabilidade Técnica quando o profissional pertencer ao CREA, e de RRT's - Registro de Responsabilidade Técnica quando o profissional pertencer ao CAU.

§ 2º São exigidos, para a aprovação do loteamento, no mínimo, os seguintes projetos de infraestrutura:

I - projeto de urbanização ou urbanístico da área a ser parcelada;

II - projeto da rede coletora das águas pluviais e de sistemas de captação e reserva;

III - projeto das instalações da rede de abastecimento de água potável;

IV - projeto da rede coletora de esgoto e de sua destinação;

V - projeto da rede de energia elétrica e de iluminação pública;

VI - projeto de terraplenagem e de pavimentação das vias;

VII - demais projetos necessários ou solicitados.

**Art. 31.** A execução das obras e serviços de urbanização e infraestrutura para a implantação do loteamento terão, como responsáveis, profissionais com registros em seus respectivos conselhos, ou seja, CREA ou CAU ou outros, se for o caso.

Parágrafo único. Os profissionais e/ou técnicos envolvidos nas obras e serviços de implantação do loteamento, deverão efetuar e apresentar suas respectivas ART's - Anotação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

Responsabilidade Técnica, quando o profissional pertencer ao CREA, e de RRT's - Registro de Responsabilidade Técnica, quando o profissional pertencer ao CAU.

**Art. 32.** O loteador e/ou empreendedor, pessoa física ou jurídica, responde pela qualidade e manutenção das obras e serviços executados no loteamento, pelo prazo de 5 (cinco) anos nos termos do Código Civil, contados da data de expedição do DECRETO de aprovação do loteamento, emitido pelo Prefeito Municipal.

§ 1º As obras e serviços no loteamento que serão de obrigatoriedade e responsabilidade do loteador, conforme o caput do artigo, são as seguintes:

I - recuperação e reparos na pavimentação, desde que provado pela Administração, através de seu órgão técnico competente, que a demanda do serviço é decorrente da falta de qualidade da execução da obra;

II - reparos nas galerias de águas pluviais e nas bueiros, complementação e reforço da mesma, se comprovada a necessidade pelo órgão competente da Administração Municipal;

III - recuperação, estabilização e proteção dos taludes quando necessário, e da Estação de Tratamento de Esgoto, quando instalada.

§ 2º Verificadas as necessidades de reparos pela fiscalização do órgão competente da Administração, o loteador será notificado e terá prazo de 30 (trinta) dias para efetuar os serviços, sob pena de ser autuado e multado, cujos valores serão determinados por decreto próprio, não isentando o loteador de executar as obras e os serviços solicitados.

§ 3º O não cumprimento da primeira notificação resultará em uma segunda multa com valor em dobro, e assim sucessivamente, sendo os valores inadimplidos inscritos em dívida ativa do Município, e posterior execução.

**Seção V**  
**Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento**

**Art. 33.** Para a aprovação de projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Administração Municipal, acompanhado do título de propriedade e certidão de matrícula atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis, e da planta do imóvel contendo:

I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - indicação do tipo de uso predominante no local;

III - indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 34.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o artigo 7º, § 2º, desta Lei.

## Seção VI Das Modificações do Projeto e Loteamento Aprovado

**Art. 35.** O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou do loteamento aprovado, desde que:

- I – anterior ao Registro Imobiliário;
- II - sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- III - seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.

## CAPÍTULO V

### DAS NORMAS TÉCNICAS

#### Seção I

##### Das Vias de Circulação, dos Lotes e das Quadras

**Art. 36.** Os projetos de arruamento do loteamento devem ser submetidos à aprovação da Administração, conforme estabelecido na presente Lei, sendo necessário projetá-los de forma a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

**Art. 37.** As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua esta Lei, não se admitindo vias com largura inferior a 12,00m (doze metros), composta por uma pista de rolamento de 8,00m (oito metros), e de calçadas (passeios) com largura nunca inferior a 2,00m (dois metros) de ambos os lados.

§ 1º As normas, dimensões, especificações e padrões englobam temas que devem ser detalhados posteriormente para cada tipo de via, conforme estabelecido pela legislação específica, quando aplicável.

§ 2º A arborização, retornos, calçadas e canteiros deverão ser dimensionados e executados de acordo com a planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo órgão Municipal competente e, quando necessário, conforme as normas de competência estadual e federal.

§ 3º As vias locais sem saída (com bolsão de retorno ou em “cul-de-sac”) darão acesso a um máximo de 20 (vinte) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 100,00 m (cem metros) medida de outra via.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

§ 4º Os bolsões de retorno (em “cul-de-sac”) deverão ser executados com raio interno mínimo de 7,00m (sete metros) ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo Municipal competente.

**Art. 38.** Serão admitidas ruas com largura inferior a 12,00m (doze metros), desde que na continuidade de ruas já existentes, por até 2 (duas) quadras, e nunca com a largura inferior a 10,00m (dez metros).

## Seção II Dos Parâmetros dos Lotes

**Art. 39.** Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor.

Parágrafo Único. Para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, os lotes deverão ter área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima e/ou na secção média da profundidade nunca menor de 10,00 m (dez metros) lineares.

**Art. 40.** Os lotes localizados em esquinas devem seguir parâmetros que garantam a visibilidade em ambas as ruas. Para atender a essa exigência, devem ser projetados com um chanfro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) na esquina, sem obstruções como pilares ou colunas.

**Art. 41.** Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados o coeficiente de aproveitamento e gabarito estabelecidos para os lotes mínimos no Plano Diretor.

## CAPÍTULO VI

### DO REGISTRO

#### Seção Única Do Registro do Parcelamento

**Art. 42.** Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, e expedido o Decreto de aprovação da Prefeitura, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo Registro de Imóveis, de acordo com o art. 18, alíneas, incisos e parágrafos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br)

[administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

§ 1º O Cartório de Registro de Imóveis, por sua vez, deve agir conforme determina o art. 19 e parágrafos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, sob pena de caracterizar crime contra a Administração Pública, com as penalidades previstas no art. 50 da Lei 6.766/1979.

§ 3º Da mesma forma constitui crime contra a Administração Pública a infringência aos incisos I, II e III do art. 50 da Lei nº 6.766/1979.

**Art. 43.** Após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, e da emissão das matrículas individuais dos lotes, o loteador terá prazo de 60 (sessenta) dias para entregar cópias de todas as matrículas individualizadas dos lotes ao Município, para a devida inscrição no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

§ 1º No mesmo prazo de 60 (sessenta) dias, deve o loteador entregar as certidões de matrículas relativas aos lotes que foram caucionados ao Município em garantia da execução da infraestrutura básica do loteamento, conforme prevê o art. 20, inciso I, desta Lei, e inciso V, art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

§ 2º Fica o Município autorizado a alienar os lotes caucionados em garantia, na hipótese de o loteador não executar a infraestrutura básica assumida dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos determinados nesta Lei e na Lei 6.766/1979.

§ 3º Também no prazo de 60 (sessenta) dias, o loteador deve entregar as certidões de matrículas relativas às demais áreas pertencentes ao Município, correspondentes às doações referentes à área verde, área institucional, logradouros públicos, e outras.

## TÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS

### Seção I Dos Condomínios Fechados Horizontais

**Art. 44.** Poderá ser autorizado pelo Poder Público Municipal a implantação de condomínio fechado horizontal, em áreas urbanas da sede do Município e dos distritos, obedecido ao disposto nesta Lei e demais dispositivos legais pertinentes.

**Art. 45.** Os requisitos urbanísticos na implantação de condomínio de CASAS serão avaliados pelo órgão competente deste Município, e assegurados padrões urbanísticos mínimos do interesse da coletividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administraao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administraao@montesantodeminas.mg.gov.br)

Parágrafo único. Não se admite a constituição de condomínio de casas em gleba superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 46.** Na implantação de condomínio de LOTES, serão observados:

I - os condomínios serão constituídos de:

- a) frações ideais de terreno, que serão designados de Unidades de Terreno, sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradadas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal;
- b) áreas ou partes de uso em comum, formadas pelas vias de circulação interna e áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio.

II - a constituição do condomínio de que trata este artigo e sua aprovação pelo Município, com o respectivo registro no Registro Imobiliário, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras;

III - as edificações destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto único, em nome do condomínio, sendo vedada a sua localização em eventual faixa de recuo frontal e nas áreas de acesso e circulação de pedestres e veículos;

IV - quanto às Unidades de Terreno, deverão ser observadas as seguintes diretrizes específicas:

- a) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo referentes à zona em que estão situadas;
- b) não serão admitidas área total e testada mínimas inferiores às previstas na legislação municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano vigentes na época de aprovação do condomínio;
- c) as edificações a serem construídas deverão ser de uso residencial unifamiliar;
- d) os demais parâmetros, a elas aplicáveis, são os estabelecidos na legislação do zoneamento e uso e ocupação do solo urbano e de obras e edificações do Município, sendo que tais parâmetros serão analisados e aplicados considerando-se cada Unidade de Terreno como um lote.

**Art. 47.** Na implantação de condomínio fechado horizontal, de CASAS ou LOTES, deverão ser atendidas as seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) [admin.stracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:admin.stracao@montesantodominas.mg.gov.br)

I - deverão ser observadas as normas contidas na legislação pertinente, não sendo permitida a implantação de condomínios que ocasionem a interrupção de vias existentes ou projetadas, cabendo a respectiva análise ao órgão competente da Administração Municipal;

II - entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Administração Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal;

III - quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dela não tenha resultado previa doação de área pública, deverá ser destinada 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, limitada a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), observando-se as seguintes condições;

a) tal área localizar-se-á fora do condomínio, desde que aprovada pelo órgão responsável da Prefeitura, e que a área a ser doada seja de valor equivalente à devida no condomínio;

b) a doação se fará, através de escritura pública, registrada no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

IV - não poderá prejudicar o acesso público à margem dos rios e canais, não podendo cercá-los para uso privativo;

V - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores;

VI - responde o proprietário pela obrigatoriedade de execução da infraestrutura mínima no condomínio, precedida da apresentação dos respectivos projetos técnicos, acompanhados das competentes ART's - Anotações de Responsabilidade Técnica do CREA e/ou RRT's - Registros de Responsabilidade Técnica do CAU e da respectiva aprovação técnica pelo Município, assim representada:

a) redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial e esgotos sanitários;

b) mecanismos de captação de águas pluviais nas vias de circulação, devendo estas serem conduzidas a cisternas para reaproveitamento e/ou a sumidouros para infiltração no solo.

c) a área que constituir o condomínio deverá ser toda fechada externamente, com alambrados ou muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal, devendo ser destinado, em



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) [administracao@montesantodominas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodominas.mg.gov.br)

local de livre acesso, espaço específico para a localização de medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo;

VII - será obrigatória a implantação de ajardinamento que apresente permeabilidade, sendo tolerada a pavimentação para os acessos, e de arborização, que deverá seguir os requisitos urbanísticos disponibilizados pelo órgão competente;

VIII - as lixeiras, localizadas na parte externa do condomínio, deverão ter recipientes separados para lixo reciclável e orgânico, em tamanho compatível com o volume coletado internamente, e estarem em local de acesso livre para coleta;

IX - as vias de circulação interna do condomínio fechado horizontal, são privativas, não se enquadrando na Lei do Sistema Viário do Município, porém deverão atender às seguintes exigências:

a) o acesso para pedestres deverá ser contínuo, sem interrupção pelo acesso de veículos ou área de estacionamento;

b) caso haja necessidade de cruzamento de veículos no acesso para pedestres, deverá ser executada uma faixa priorizada, no mesmo nível do passeio;

c) deverão ser oferecidas condições de acessibilidade ao térreo de cada edificação para pessoas com deficiência, de acordo com as normas da ABNT, inclusive quando a vaga especial para esses estiver situada no subsolo;

d) todas as Unidades de Terreno deverão possuir acesso para veículos e pedestres, o qual deverá ter ligação diretamente a uma via oficial do sistema viário.

IX - quanto ao estacionamento, será observado o seguinte:

a) cada unidade habitacional deverá possuir, no mínimo, uma vaga de estacionamento de uso exclusivo, podendo ser coberta ou não, e locada obrigatoriamente dentro dos limites permissíveis de construção da unidade;

b) a vaga deverá possuir dimensão mínima de 2,40 m x 4,80 m, livre de qualquer obstáculo;

c) não será permitida a locação de vaga de garagem em eventual faixa de recuo frontal, inclusive de circulação e manobra.

Seção II



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 206 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Da Consulta Prévia, Dos Anteprojetos e Dos Projetos de Condomínio Fechado Horizontal**

**Art. 48.** Antes de prosseguir com o processo de instituição do condomínio, é necessário realizar uma consulta prévia com o objetivo de obter o parecer necessário. O interessado deve protocolar a solicitação junto à Administração Municipal, apresentando, no que couber, os documentos descritos nos incisos do Art. 12.

**Art. 49.** Antes da elaboração do anteprojeto de condomínio, o interessado deverá solicitar à Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, as diretrizes a serem observadas. O requerimento deverá ser acompanhado, no que couber, dos documentos descritos nos incisos do Art. 13.

**Art. 50.** O requerimento de aprovação definitiva do projeto do condomínio fechado deverá ser acompanhado dos documentos descritos nos incisos e alíneas do Art. 16.

**Art. 51.** Não sendo aprovado o anteprojeto do condomínio fechado horizontal, o interessado deverá submeter novamente a aprovação com as correções recomendadas, quantas vezes necessárias até que as diretrizes anteriormente expedidas sejam atendidas.

**Art. 52.** Aprovado o projeto do condomínio fechado horizontal, e cumpridas todas as exigências legais, o órgão competente expedirá o ALVARÁ de implantação, autorizando o início efetivo das obras.

**Seção III**

**Da Implantação das Obras de Urbanização de Condomínios Fechados Horizontais**

**Art. 53.** O projeto de condomínio fechado horizontal deverá ser aprovado pela Administração Municipal, ouvidos os órgãos Federal e Estadual quando for o caso, e observados os comandos pertinentes à modalidade de condomínio informado, se de lotes ou casas.

§ 1º A Administração disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da entrega protocolar do projeto do condomínio fechado horizontal, para pronunciar-se.

§ 2º O interessado deverá atender, no prazo de 30 (trinta) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo órgão técnico competente no curso do processo, salvo maior prazo concedido por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br)

administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

**Art. 54.** Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio fechado horizontal, o proprietário se obrigará a executar, no que couber, e às suas expensas, as obras de urbanização interna, que serão compostas de, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - afixar placa, em local visível, na entrada condomínio fechado horizontal, com o nome do condomínio, nome do empreendedor, número da licença de instalação (alvará) do Município, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo órgão técnico competente da Prefeitura;

II – abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme projeto urbanístico e orientações da equipe técnica da Prefeitura, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bueiros, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais de acordo com o projeto específico e diretrizes aprovadas pela Administração Municipal, necessárias ao controle de enxurradas;

IV - drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

V - implantação da rede de água potável de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela concessionária do serviço público de fornecimento de água;

VI - implantação da rede coletora de esgoto de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela Equipe Técnica da Prefeitura;

VII - pavimentação, das vias de circulação, com asfalto ou calçamento, piso de concreto intertravado ou outro material aprovado pelo órgão técnico competente do Município, incluindo meios-fios, guias de concreto e em todas as vias e logradouros;

VIII - a construção de calçadas seguirá o padrão definido pelo projeto urbanístico do condomínio, com a concordância dos condôminos, não sendo necessário a adoção do padrão exigido pela Administração;

IX - rede de energia elétrica e de iluminação pública em conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela concessionária de serviço público de energia elétrica;

X - a construção de jardins, parques e praças, se previstas no projeto de urbanização;

XI - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br)

[administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 55.** As frações ideais de terrenos de condomínios fechados horizontais, aprovados pela municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º A Administração Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

**Art. 56.** Concluídas as obras de implantação, e autorizado pelo órgão competente, o Poder Executivo expedirá DECRETO de aprovação do condomínio, no qual deverá constar.

I - dados que caracterizem e identifiquem o condomínio;

II - as condições em que o condomínio foi aprovado;

III - indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso.

#### Seção IV

#### **Das Normas Técnicas dos Condomínios Horizontais, Das Vias de Circulação, dos Lotes e das Quadras**

**Art. 57.** Os projetos de arruamento do condomínio horizontal deverão ser submetidos à aprovação do órgão técnico competente da Administração, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias, sendo que seu acesso se dará pelo sistema viário existente e/ou previsto.

Parágrafo único. O acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) em mão única, e de 6,00m (seis metros) em mão dupla ou em mão única com estacionamento paralelo.

**Art. 58.** As vias internas ao condomínio fechado são privativas, não se enquadrando na Lei do Sistema Viário do município, porém os condomínios horizontais fechados de LOTES deverão obedecer aos seguintes critérios:

§ 1º Não será admitida nenhuma via com largura mínima inferior a 12,00m (doze metros), composta por uma pista de rolamento de 8,00m (oito metros), e de calçadas (passeio) com largura nunca inferior a 2,00m (dois metros) de ambos os lados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

§ 2º A arborização, retornos, calçadas e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme plantas e detalhes do projeto urbanístico e do sistema viário fornecido pelo empreendedor, e aprovado pela equipe técnica da Prefeitura.

§ 3º As vias locais, internas ao condomínio, sem saída (com bolsão de retorno ou em “*cul-de-sac*”) darão acesso a um máximo de 20 (vinte) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 100,00m (cem metros) medida de outra via.

§ 4º Os bolsões de retorno (em “*cul-de-sac*”) deverão ser executados com raio mínimo interno de 7,00m (sete metros) ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo Municipal competente.

**Art. 59.** Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes individualizados no interior do condomínio horizontal, serão a testada e área mínima.

Parágrafo único. A área mínima do lote individualizado, exigido no projeto urbanístico do condomínio horizontal fechado de LOTES, será de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e a testada mínima será de 10,00m (dez metros).

**Art. 60.** Os lotes para condomínios fechados horizontais deverão respeitar as limitações desta Lei e demais dispositivos legais pertinentes.

## CAPÍTULO VIII DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS Seção Única Do Parcelamento do Solo Destinado a Programas Habitacionais

**Art. 61.** Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e vinculados a entidades públicas que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).

**Art. 62.** Nos loteamentos considerados de interesse social, as obras de infraestrutura e os seus respectivos prazos máximos de execução ficarão a critério da Prefeitura Municipal, respeitando-se o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores, além do disposto nesta Lei.

## TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 36 3591 - 5100  
[www.montesantodominas.mg.gov.br](http://www.montesantodominas.mg.gov.br) admin:stracao@montesantodominas.mg.gov.br

## Seção Única

### Das Disposições Gerais

**Art. 63.** A Administração Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

**Art. 64.** As taxas de ocupação, os coeficientes de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Plano Diretor.

**Art. 65.** O Prefeito Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas, ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

**Art. 66.** Os arruamentos e loteamentos irregulares antes da vigência da presente Lei, e ainda não totalmente executados, estão sujeitos às exigências da mesma.

**Art. 67.** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Administração Municipal.

**Art. 68.** A Administração Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas, como nas dimensões e formato dos lotes e quadras indicados no projeto aprovado.

**Art. 69.** As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

Parágrafo único. O Prefeito Municipal regulamentará por decreto os valores das multas a serem aplicadas, e as compatibilizações em relação ao tipo da infração cometida.

**Art. 70.** O órgão técnico competente da Administração Municipal fornecerá o manual explicativo necessário para a implantação de parcelamento do solo no Município, com intuito de auxiliar o empreendedor no atendimento das exigências técnicas e legais de que trata esta lei.

**Art. 71.** As situações não previstas na presente Lei, serão analisadas pela área técnica e jurídica da Prefeitura, e decididas de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, ou legislação que vier a substituí-la.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**Art. 72.** Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e dependerá de aprovação e respectiva Licença dos órgãos competentes federais, estaduais e municipais.

**Art. 73.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n.º 2.298, de 11 de dezembro de 2020.

Monte Santo de Minas/MG, aos 22 de fevereiro de 2024.

**Carlos Eduardo Donnabella**  
**Prefeito Municipal**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100  
[www.montesantodeminas.mg.gov.br](http://www.montesantodeminas.mg.gov.br) [administracao@montesantodeminas.mg.gov.br](mailto:administracao@montesantodeminas.mg.gov.br)

**JUSTIFICATIVA**

Monte Santo de Minas/MG, aos 22 de fevereiro de 2024.

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras, Senhores Vereadores:

No uso das prerrogativas que são conferidas ao Chefe do Poder Executivo pela Lei Orgânica do Município de Monte Santo de Minas (LOM), dirijo-me a Vossas Excelências para remeter-lhes, para apreciação e aprovação desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei que **“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Monte Santo de Minas e dá outras providências.”**

A referida matéria se faz necessária para a regulamentação, por meio do presente projeto, do uso e ocupação do solo no município, tornando as regras do parcelamento e do desmembramento mais adequadas, com a modernização de alguns parâmetros objetivando a melhoria da aplicabilidade da legislação, sempre tendo como o objetivo o desenvolvimento regional e local com sustentabilidade, ainda mais em razão do crescente interesse na implantação de loteamentos nas áreas municipais.

Temos percebido, com isso, o surgimento de alguns problemas em relação a esse tipo de empreendimento, justamente por não termos regras claras quanto as obrigações e direitos a serem observados.

Com o presente projeto buscamos criar regras específicas quanto as obrigações e direitos dos empreendedores dos loteamentos, bem como dar garantias aos adquirentes dos lotes resultantes.

Sendo de suma importância o referido Projeto, solicitamos a apreciação do presente com a brevidade e a urgência que o tema requer, ressalvada a necessidade da boa análise com a costumeira atenção dispensada a todos os projetos aqui encaminhados.

Sendo o que se apresenta, na certeza do acolhimento desta proposição dentro da devida forma regimental desta Casa de Leis e, certo que com sua aprovação estaremos contribuindo para o desenvolvimento ordenado de nosso Município e na melhoria da qualidade de vida de nossos Municípios

Atenciosamente.

**Carlos Eduardo Donnabella**  
**Prefeito Municipal**