



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

LEI COMPLEMENTAR Nº 2.085, de 24 de junho de 2016.

“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Bueno Brandão, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei Complementar.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, do Plano Diretor do Município e da presente Lei Complementar.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba 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.

§ 3º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.



§ 4º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

§ 5º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação pavimentadas;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

§1º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública.

III - em terrenos com declividade superior a 40% (quarenta por cento), observado o disposto no art. 4.º da presente Lei Complementar;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

V - em áreas de preservação permanente, salvo mediante autorização do órgão ambiental competente;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; e

VII - em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa sem prévia autorização do órgão competente.

§ 2.º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica deverá ser precedida de anuência do órgão estadual competente, observado o disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 4º. O parcelamento de áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e até 40% (quarenta por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo através de laudo geotécnico, emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Parágrafo único. Os lotes localizados em declividade entre 30% e 40% deverão ter área mínima igual a 04 vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual.

Art. 5º. A regularização de parcelamentos se dará de acordo com a legislação vigente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO

Art. 6º. Os loteamentos atenderão aos seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

II – os lotes terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificações de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes;

III – nas áreas centrais da zona urbana do Município, os lotes terão área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificações de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes;

IV - as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, devendo ter largura mínima de 10 (dez) metros, sendo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada calçada e 7 (sete) metros para vias;

V – a partir das faixas de domínio público das vias terrestres, ferrovias, dutos e linhas de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; e

VI- as vias de loteamento seguirão a largura das vias públicas adjacentes existentes ou projetadas, quando estas tiverem medida superior à relacionada no inciso IV deste Artigo.

§ 1.º Em caso de desmembramentos situados fora das áreas centrais da zona urbana do Município, os lotes poderão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 05 (cinco) metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

§ 2.º Os desmembramentos poderão ter área menor que a prevista na presente Lei Complementar quando se tratar de situação consolidada, assim considerada aquela em que a situação fática ou jurídica do imóvel indique anterioridade à data de 20 de agosto de 2009, devendo ser valorados documentos provenientes do Poder Público, especialmente do Município, relacionados ao domínio do imóvel, sem prejuízo de outros meios de prova.

§ 3.º Considera-se área central da zona urbana do município, a área assim considerada pela legislação tributária municipal para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU.

Art. 7º. O percentual de áreas públicas em loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições em legislação municipal específica.

§ 1º. Constituem as áreas públicas:

I - o sistema viário;

II - as institucionais para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba; e

III – os espaços livres de uso público, perfazendo no mínimo 10% (dez por cento) da gleba;

§ 2º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.



§ 4º. Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

§ 5º. As áreas não-edificáveis não poderão ser computadas como áreas públicas.

Art. 8º. As áreas de preservação permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização da autoridade competente.

§ 1º. No caso de áreas de preservação permanente - APP's, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das mesmas no cálculo de até oitenta por cento do total de áreas verdes do loteamento.

§ 2º. Os fundos dos lotes deverão ser separados das áreas verdes, áreas institucionais e áreas de preservação permanente - APP's por vias públicas.

Art. 9º. As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação.

Parágrafo único. Aplica-se a presente vedação aos casos de regularização de loteamento.

Art. 10. Todos os lotes integrantes de projetos de desmembramento deverão ter acesso direto a uma via pública veicular existente, aplicando-se, no que for cabível, os requisitos para os loteamentos.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 11. Antes da elaboração dos projetos de loteamento, o interessado solicitará ao Município a definição das diretrizes para o uso do solo em análise, as quais serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

harmonizadas com as diretrizes do referente planejamento municipal, apresentando, para este fim, em escala compatível, os seguintes dados:

I - planta baixa da gleba a ser loteada, em duas vias, com todos os seus confrontantes;

II - curvas de nível de metro em metro;

III - delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e áreas de várzeas, da vegetação, dos ambientes florestais, e das construções existentes;

IV - indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;

V - localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências; e

VI - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

Art. 12. As diretrizes deverão ser expedidas no prazo máximo de sessenta dias, sendo que se os documentos apresentados já estiverem de acordo com as diretrizes, será emitido pela prefeitura documento declarando a conformidade do parcelamento com a legislação municipal.

Art. 13. Para avaliação e aprovação do projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal, juntamente com o nome do proprietário, o nome do responsável técnico e a denominação do parcelamento:

I – Desenhos, contendo pelo menos:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

-
- 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 praças;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- II - certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;
- III - certidão negativa de tributos municipais referente ao imóvel a ser loteado;
- IV - fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia do contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;
- V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente ao projeto com comprovante de pagamento;
- VI - documento emitido pela prefeitura declarando a conformidade do parcelamento com a legislação municipal; e
- VII - projeto completo composto por levantamento planialtimétrico, projeto urbanístico, projeto de terraplenagem, projeto elétrico devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, projeto de rede de água e esgoto devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, projeto de pavimentação e projeto de drenagem com os respectivos memoriais descritivos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

VIII – cronograma de execução das obras, com duração máxima de quatro anos, conforme modelo fornecido pelo Departamento de Obras, Viação e Serviços Públicos do Município;

IX - planilha de custos das obras de infra-estrutura, utilizando tabela SETOP, SINAPI ou DNIT, ou, ainda, três pesquisas de preços no mercado, conforme modelo fornecido pelo Departamento de Obras, Viação e Serviços Públicos do Município;

X – indicação da área do loteamento que será reservada como garantia da execução das obras de infra-estrutura;

Parágrafo único. Em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.

Art. 14. O levantamento planialtimétrico será apresentado na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com delimitação e confrontantes compatíveis com a descrição da Certidão de Registro do imóvel, contendo ainda:

I - curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II - delimitação do sistema viário existente circundando o imóvel;

III - indicação das linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetação de porte e locação dos afloramentos rochosos;

IV - locação de construções existentes; e

V - marcação diferenciada das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento).

Art. 15. O projeto urbanístico conterà:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

I - planta de localização em sistema de coordenadas UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala mínima de 1:25000;

II - projeto na escala 1:1000 (sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0) em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados e sistema de vias com todas as dimensões cotadas;

III - delimitação e indicação das áreas verdes, áreas de lazer, praças de esportes, equipamentos urbanos e comunitários, áreas de preservação e de áreas não-edificáveis;

IV - indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

V - indicação das faixas de domínio público das vias terrestres, ferrovias, dutos e linhas de alta tensão, estabelecidas pelos órgãos competentes;

VI - indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas de domínio, e de áreas alagadiças;

VII – memorial descritivo contendo:

a) descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

c) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

d) condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



e) quadro descritivo de quadras e lotes;

f) quadro descritivo do sistema viário;

g) descrição dos serviços de infra-estrutura que farão parte do empreendimento.

Art. 16. O projeto de terraplenagem deverá conter:

I - projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;

II - indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m e cota do eixo da pista em cada estaca;

III - perfis longitudinais, grades, de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, contendo o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;

IV - perfis transversais de todos os tipos de vias em escala 1:100, horizontal e vertical, contendo o traçado da faixa de rolamento, dos passeios e demais elementos com as respectivas cotas;

V - traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias;

VI - memorial descritivo de terraplenagem contendo determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo.

Art. 17. O projeto de drenagem conterá:

I - projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;



II - indicação dos lotes e sistema viário proposto;

III - divisão das sub-bacias utilizadas para cálculo de vazão;

IV - indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto; e

V - indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final, com detalhamento das dimensões, declividade longitudinal e profundidade.

Art. 18. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura a serem realizadas nos loteamentos aprovados, deverá ser reservada parcela de área do loteamento equivalente ao valor das obras de infra-estrutura e vinculada ao uso do Poder Público e liberadas após a conclusão das obras de infra-estrutura realizadas pelo proponente de acordo com projeto de loteamento aprovado.

CAPÍTULO IV

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

Art. 19. Para avaliação e aprovação de projetos de desmembramentos, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, com nome do proprietário e o nome do responsável técnico, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do proprietário e do responsável técnico, apresentando:

I - planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10000, tal que possibilite a identificação do imóvel;

II - planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do Projeto;

III - projeto na escala 1:500 em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro e indicação do norte;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

IV - indicação da divisão de lotes pretendida, lotes numerados e cotados;

V – indicação da área antes da retificação e da área após a retificação;

VI - sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

VII - indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação, se houver;

VIII - indicação do tipo de uso predominante no local;

IX - memorial descritivo contendo:

a) descrição da área de cada lote com suas características, dimensões e confrontantes;

b) descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final.

Art. 20. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

CAPÍTULO V

DAS OBRIGAÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 21. A análise dos processos de parcelamento do solo far-se-á de acordo com a legislação federal, estadual e municipal e, se necessário, a Prefeitura condicionará a aprovação à prévia manifestação de outros órgãos federais ou estaduais, competindo ao interessado providenciar a remessa de cópia do processo aos órgãos indicados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 22. O exame e a aprovação dos processos de parcelamento do solo ocorrerão no prazo máximo de um mês em caso de desmembramentos e três meses em caso de loteamento, contados a partir da data da protocolização do processo na Prefeitura Municipal.

§ 1º. Havendo necessidade de esclarecimentos junto ao interessado, ou a complementação dos documentos apresentados, o prazo será suspenso, mediante comunicação formal da Prefeitura, indicando as informações necessárias para o restabelecimento do trâmite.

§ 2º. Caso o interessado não se manifeste em até cento e cinquenta dias corridos, o processo de aprovação será interrompido, sendo uma via do projeto arquivada e as demais devolvidas ao interessado.

Art. 23. Não serão recebidos pedidos de aprovação de parcelamento de solo com documentação defeituosa ou incompleta.

Art. 24. Todos os documentos apresentados para análise deverão estar configurados de forma legível.

Art. 25. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Art. 26. Aprovado pelo Poder Público municipal, o projeto será submetido ao registro imobiliário, no prazo máximo de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 27. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENO BRANDÃO

ESTÂNCIA CLIMÁTICA E HIDROMINERAL

CNPJ: 18.940.098/0001-22

Art. 28. Os lotes de propriedade do loteador ficarão isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU pelo prazo de 02 (dois) anos;

Parágrafo único. Os lotes transferidos estarão automaticamente sujeitos às cobranças previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 29. Esta Lei Complementar será regulamentada no que couber, mediante decreto.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei n.º 1.774, de 20 de agosto de 2009 e a Lei n.º 2.033 de 18 de junho de 2015.

Art. 31. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Bueno Brandão, 24 de junho de 2016.

Danilo Amâncio Alberto Costa
Prefeito Municipal