



LEI COMPLEMENTAR Nº 36/2003

ANTIGA LEI Nº 1.404/2003

Compilada até a LC 126/2023.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Brumadinho”

O Povo do Município de Brumadinho, por seus representantes decreta, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I **Do Parcelamento Urbano** **CAPÍTULO I** **Das Disposições Preliminares**

Art. 1º – O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Brumadinho será regido por esta Lei, respeitada a legislação federal e a legislação estadual pertinente.

§ 1º - Por força de atos normativos relacionados à Região Metropolitana de Belo Horizonte, a aprovação de parcelamento do solo em Brumadinho deverá contar com a anuência prévia do Estado através do Órgão competente.

§ 2º - Devido ao fato do território municipal de Brumadinho abranger áreas integrantes do Parque Estadual da Serra do Rola Moça (Decreto 36.071 de 27/ 09/ 94) e áreas da APA SUL RMBH (Decreto 35.624 de 08/ 06/ 94), Área de Proteção Especial Rio Manso (Decreto 27.928 de 15/ 03/ 88) e Área de Proteção Especial Catarina (Decreto 22.096 de 14/ 06/ 82), os parcelamentos do solo em Brumadinho, tal como definidos nesta Lei, deverão ser submetidos a licenciamento ambiental de acordo com as normas definidas pelos órgãos federais e órgãos estaduais de meio ambiente, conforme a Resolução n.º 237/ 97 do CONAMA, a Deliberação Normativa 036/ 99 do COPAM e o Decreto Federal n.º 99.274 de 06/ 06/ 90, que define área de transição no entorno das Unidades de Conservação.

§ 3º - O licenciamento ambiental de que trata o parágrafo anterior será de responsabilidade do órgão estadual, conforme Deliberação Normativa 036/ 99 – COPAM ou do CODEMA municipal, quando couber.

Art. 2º – Para o acompanhamento e o controle do disposto nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo e para definições sobre os casos omissos, fica criada a Comissão Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – COPLAMA, integrada pelas Secretarias Municipais e pelo CODEMA.

§ 1º - Cada Secretaria Municipal referida no caput deste artigo deverá garantir sua participação com um representante e o CODEMA deverá participar com dois representantes de organizações da sociedade civil que o integrem, indicados pelo plenário do CODEMA.





§ 2º - A coordenação da COPLAMA ficará a cargo da Secretaria Municipal de Obras que terá, como uma de suas atribuições, a convocação dos demais membros, quando se fizer necessário.

§ 3º - As atribuições e funcionamento da COPLAMA serão regulamentados por Decreto do Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de aprovação desta Lei, garantindo:

I - quorum de maioria dos membros para realização de reuniões;

II – presidente da comissão sem direito a voto, exceto para casos de desempate de votação.

Art. 3º – O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município de Brumadinho, poderá ser feito por meio de loteamento, desmembramento e remembramento.

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

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de lote ou de gleba, em lotes destinados à 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 - Para efeito do disposto no parágrafo anterior, entende-se como sistema viário existente o conjunto de vias públicas constantes do Mapa de Zoneamento anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º - Considera-se remembramento o agrupamento de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 5º - Para os efeitos desta Lei, considera-se lote o terreno servido por infra-estrutura urbana básica, cujas dimensões atendam ao disposto nesta Lei e no que couber, à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 6º - Considera-se infra-estrutura urbana básica os dispositivos urbanos de coleta e afastamento de águas pluviais, as redes de esgotos sanitários e o tratamento dos efluentes, as redes de abastecimento de água potável, as redes de distribuição de energia elétrica, os equipamentos de iluminação pública e as vias de circulação pavimentadas, com meio fio e sarjetas.

§ 7º - Os dispositivos de coleta e afastamento de águas pluviais deverão garantir seu escoamento sem causar riscos e prejuízos relacionados a impactos ambientais negativos nos sítios naturais adjacentes.

§ 8º - A coleta e o lançamento dos efluentes dos esgotos sanitários deverão garantir a manutenção da qualidade da água dos recursos hídricos existentes, bem como a manutenção da Classe em que estiverem enquadrados, conforme a classificação definida pelo COPAM para a bacia do Rio Paraopeba.





§ 9º - Nas Zonas Especiais de Projeto 1 – ZEP 1, caracterizadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como áreas de ocorrência de parcelamentos implantados e não aprovados ou já aprovados e não implantados ou com prazo de implantação expirado, ou implantados em parte e/ ou com processos de degradação ambiental, o projeto proposto para a zona poderá indicar ou a necessidade de modificação do parcelamento, ou de cancelamento da licença de implantação, ou outras medidas corretivas, tendo em vista a necessidade de sua inserção no tecido urbano dentro de condições favoráveis ao assentamento humano e à preservação ambiental da área parcelada.

Art. 4º – O parcelamento do solo para fins urbanos só será admitido em áreas definidas como de expansão urbana, contidas dentro dos Perímetros Urbanos definidos pelas Leis de Perímetro Urbano, e constantes dos Mapas de Zoneamento anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º – Independente do disposto no artigo anterior, não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

I – necessários ao desenvolvimento do município, à defesa das reservas naturais, à preservação do interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal e a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que eliminem essas condições e serem executadas obras de saneamento e recuperação, aprovadas pela Prefeitura e pelos órgãos ambientais competentes;

III – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

IV – naturais, com declividade superior a 30% (trinta por cento), exceto para lote de tamanho a partir de 1.000m (mil metros);

V – em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a movimentação de terra para o parcelamento e a edificação;

VI – contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem o prévio licenciamento dos órgãos ambientais competentes, observada a legislação ambiental vigente;

VII – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VIII – com problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até a sua recuperação e reincorporação ao ambiente a partir de projeto aprovado dentro do processo de licenciamento ambiental, conforme exigência dos órgãos federais e estaduais de meio ambiente.

IX – em áreas consideradas de preservação permanente nos termos do Código Florestal (Lei Federal 4.771 de 15/ 09/ 65, suas alterações e regulamento) e Lei Florestal do Estado de Minas Gerais (Lei Estadual 10.561 de 27/ 12/ 91, suas alterações e regulamento);





X – na faixa de preservação permanente delimitada no entorno da Represa de Rio Manso, conforme decreto de criação da APE Rio Manso (Decreto 27.928 de 15/ 03/ 88);

XI – nas áreas integrantes do Parque Estadual da Serra do Rola Moça, de acordo com o Decreto 36.071 de 27/ 09/ 94;

~~XII – localizados em áreas remanescentes de Mata Atlântica.~~
(Inciso revogado pela LC 126/2022)

Parágrafo único – Nas áreas com suspeitas de risco geológico será exigido, dentro das diretrizes expedidas pela Prefeitura, a elaboração de laudo geotécnico, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA/ MG, sem prejuízo das demais exigências decorrentes do processo de licenciamento ambiental.

Art. 6º – Além do disposto nesta Lei e nas demais leis pertinentes, o parcelamento do solo urbano somente poderá ocorrer quando:

I – atender ao planejamento municipal quanto às necessidades locais, à destinação de uso das áreas e ao desenvolvimento urbano, conforme parecer da COPLAMA;

II – não ocasionar excessivo número de lotes no município;

III – não causar deficiência na oferta dos serviços básicos de infra-estrutura de saneamento, e/ ou transportes coletivos e/ ou equipamentos sociais;

IV – não causar impactos ambientais e/ ou econômicos e/ ou sociais que tragam prejuízos à qualidade de vida da população.

CAPÍTULO II **Dos Loteamentos** **SEÇÃO I** **Dos Requisitos Urbanísticos**

Art. 7º – Os loteamentos em Brumadinho deverão atender, pelo menos, aos requisitos seguintes:

I – as áreas de domínio público destinadas a sistema de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, independente da zona onde o empreendimento se situar, deverão corresponder a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, assim distribuídos:

a) 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;

b) 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários;

c) 10% (dez por cento) para áreas verdes de demais espaços livres de uso público.

§ 1º - A critério da COPLAMA, a distribuição dos 35% de área de domínio público, conforme itens a, b e c do inciso I deste artigo, poderá sofrer uma variação de 5%, desde





que sejam mantidos os mínimos de 15% para o sistema de circulação, 5% para equipamentos urbanos e comunitários e 10% para as áreas verdes e demais espaços livres de uso público

§ 2º - *Equipamentos urbanos* são as instalações públicas destinadas a abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, escoamento de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, etc.

§ 3º - *Equipamentos comunitários* são as instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, esporte, lazer, segurança e similares.

§ 4º - *Sistemas de Circulação* são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 5º - *Espaços livres de uso público* são as áreas de praças e as áreas verdes destinadas a parques e jardins.

§ 6º - Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamentação, a localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

~~§ 7º - Não serão aceitas, no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município, as áreas:~~

- ~~a) não parceláveis e/ ou não edificáveis, e/ ou de preservação permanente previstas no Art. 5 desta Lei;~~
- ~~b) relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e dos dutos, bem como às faixas de domínio de rodovias e ferrovias.~~

~~§ 8º - Não poderão ser computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias ou rótulas viárias.~~

(§§ 7 e 8 revogados pela LC 126/2022)

§ 9º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, transferidos para o município, devem estar perfeitamente integradas com as vias, e/ ou logradouros públicos existentes ou projetados, e permitirem o acesso direto da população.

~~§ 10 - Para as áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários de saúde, educação, lazer e similares, deverá ser observada uma declividade natural menor ou igual a 15% (quinze por cento), devendo sua localização ser indicada pela Prefeitura quando do fornecimento das diretrizes de projeto.~~

~~§ 11 - Do total de áreas destinadas a áreas verdes e a espaços livres de uso público, o número 50% (cinquenta por cento) deverá apresentar declividade natural inferior a 20% e se destinar a praças, parques infantis, parques urbanos e similares, de livre acesso à população.~~

(§§ 10 e 11 revogados pela LC 126/2022)

§ 12 - A critério da COPLAMA poderão ser aceitas como áreas verdes de preservação, de que trata o parágrafo anterior, áreas com declividade maior ou igual a





30% e menor que 50%, sendo que, para efeito de cálculo do percentual devido, seja computado somente a metade do valor, em metros quadrados, destas áreas.

II - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias e das faixas de servidão de dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, a Prefeitura poderá exigir a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 12m (doze metros) de largura mínima de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica ou por questões de segurança, para a implantação de vias de circulação, conforme diretrizes a serem estabelecidas para o sistema viário;

III – os lotes terão as seguintes áreas mínimas para cada uma das subdivisões da Zona de Expansão Urbana do município, constante dos Mapas de Zoneamento anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- a) Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1: lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade inferior a 20% e de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade de 20% a 30%; os parcelamentos aprovados na ZEU 1 serão caracterizados como ZUR 1, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- b) Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2: lotes mínimos de 1.000m² com 20m de testada; os parcelamentos aprovados na ZEU 2 serão caracterizados como ZUR 2, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- c) Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3 – lotes mínimos de 360m² c/ 12m de testada; para terrenos com declividade inferior a 20% e de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade de 20% a 30%; os parcelamentos aprovados, na ZEU 3 serão caracterizados como ZUR 3 de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- d) Zona de Expansão Urbana 4 – ZEU 4: áreas destinadas a chácaras e sítios de recreio com lotes mínimos de 3.000m² e testada mínima de 30m, para uso residencial unifamiliar, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo; os parcelamentos aprovados na ZEU 4 serão caracterizados como ZUR 4, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão dos lotes integrantes desses parcelamentos, em frações ideais;
- e) Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: áreas destinadas a chácaras e sítios de recreio com lotes mínimos de 5.000m² e testada mínima de 50m, para uso residencial unifamiliar, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo; os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZUR 5, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão dos lotes integrantes desses parcelamentos, em frações ideais;
- f) Zona de Expansão Urbana 6 – ZEU 6: área destinada preferencialmente à localização de indústrias, comércio atacadista, serviços de grande porte como depósitos, oficinas, transportadores e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados). Os parcelamentos aprovados na ZEU 6 serão caracterizados como ZUC, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;





- g) Zona de Expansão Urbana Social – ZEU Social: constitui áreas destinadas à implantação de loteamentos de interesse social e deverão atender à área mínima de 240m² para os lotes, e demais exigências constantes dos Artigos 21, 22, 23 e 24 desta Lei.

§ 13 - As áreas remanescentes da ZEU 6 serão caracterizadas como ZUPP.

§ 14- No caso de loteamentos aprovados na ZEU 6 cujos módulos mínimos destinados à instalação de indústrias tenham áreas iguais ou superiores a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), e dos loteamentos aprovados nas ZEU 4 e ZEU 5 destinados a chácaras e sítios de recreio, cujas quadras tenham áreas iguais ou superiores a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), o percentual estabelecido no inciso I do caput deste artigo poderá ser reduzido, devendo os novos percentuais serem estudados e definidos pela COPLAMA.

§ 15 - Deverão ser respeitadas as faixas de domínio das rodovias que atravessam a área urbana do Município, se estas atravessarem ou margearem a gleba a ser loteada, e serem implantadas vias paralelas a essas rodovias, para acesso ao parcelamento, observando-se ainda as demais diretrizes a serem fornecidas pela Prefeitura.

§ 16 - Com base no disposto no parágrafo 1º do Art. 4º da Lei Federal 6.766/ 79, com a redação dada pela Lei Federal 9.785/99, deverão os loteamentos respeitar os usos permitidos e os coeficientes máximos de aproveitamento definidos para cada Zona de Expansão Urbana constante dos Mapas de Zoneamento anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 17 - Em complemento ao que dispõe o inciso I deste artigo e ao disposto no Art. 5º da Lei Federal 6.766/ 79, poderá a Prefeitura exigir a reserva de áreas “non aedificandi” para a implantação de equipamentos urbanos, assim entendidos como os equipamentos públicos relativos aos serviços de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de coleta de águas pluviais, energia elétrica, telefonia e limpeza urbana.

IV – o sistema viário deverá:

- a) estar harmonizado com a topografia do sítio natural;
b) obedecer aos seguintes parâmetros:

Vias arteriais

largura mínima	25m
calçadas	4m cada calçada
pista de rolamento	17m
rampa máxima	12%

Vias coletoras

largura mínima	19m
calçadas	3m cada calçada
pista de rolamento	12m





rampa máxima	20%
--------------	-----

Vias locais

largura mínima	12m
calçadas	2,5m cada calçada
pista de rolamento	7m
rampa máxima	20%

- c) estar articulado com as vias oficiais, existentes ou projetadas;
- d) caracterizar as funções (arterial, coletora, local) das vias que integram o parcelamento, considerando os parâmetros definidos no item b, acima, e articulando essas vias com o sistema viário existente, principalmente com relação às principais vias de penetração.

SEÇÃO II
Das Obras de Urbanização

Art. 8º – Caberão aos loteadores os encargos técnicos e financeiros de execução dos seguintes serviços e obras de urbanização, considerando a infra-estrutura urbana básica definida no parágrafo 6º do Art. 3º desta Lei:

I – abertura das vias de circulação do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, bem como todo e qualquer movimento de terra decorrente do projeto aprovado;

II – demarcação dos lotes, quadras, logradouros e áreas de domínio público, com a colocação de marcos de concreto;

III – execução do sistema de drenagem pluvial;

IV – execução do sistema de esgotamento sanitário;

V – execução do sistema de abastecimento de água;

VI – pavimentação das vias de circulação e outros logradouros públicos, e o assentamento de meios-fios e sarjetas;

VII – realização de obras necessárias para a contenção de taludes resultantes de movimentos de terra;

VIII – execução das redes de energia elétrica e iluminação pública;

IX – arborização das vias e outros logradouros públicos.

§ 1º - Os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos I, II, III, VI, VII e IX deste artigo, deverão ser executados conforme os projetos aprovados e as normas,





especificações e fiscalização da Prefeitura, sendo que, no caso do inciso IX, será exigido que o plantio de árvores se faça nas divisas de um para outro lote, com a possibilidade de mudança de árvores, desde que autorizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º - Os serviços e obras de que tratam os incisos IV, V e VIII deste artigo, deverão ser executados conforme os projetos aprovados e as normas, especificações e fiscalização das respectivas concessionárias.

§ 3º - A execução dos serviços de terraplanagem, compreendendo cortes, aterros, contenção de taludes, compactação e outros, deverá ser feita obrigatoriamente no período de estiagem, observando-se o projeto aprovado e, no que couber, normas de execução do Departamento Estadual de Estradas de Rodagem de Minas Gerais (DER-MG), além de exigências específicas da Prefeitura e dos órgãos ambientais competentes.

§ 4º - O esgotamento sanitário deverá levar em consideração as disposições legais quanto à proteção dos recursos hídricos que integram a bacia do Rio Paraopeba e classificação dos cursos d'água definida pelo COPAM.

§ 5º - No caso de se tornar inviável o lançamento de efluentes no sistema de esgotamento sanitário existente, e na obrigatoriedade de se atender ao disposto no parágrafo anterior, deverá ser adotado pelo loteamento sistema próprio para coleta e tratamento dos esgotos sanitários, devidamente licenciado e aprovado pelo órgão ambiental competente, ficando a cargo da COPLAMA a decisão de exigir a construção de uma estação de tratamento por loteamento ou a construção de estação maior, para atender a vários loteamentos.

§ 6º - A juízo da COPLAMA, conforme as características do loteamento e do sítio natural onde será implantado, será indicado o tipo de pavimentação a ser adotado, considerando-se ainda a hierarquia viária definida pelas vias arteriais, coletoras e locais.

§ 7º - Nos loteamentos das ZEU 4 e ZEU 5 destinados a chácaras e sítios de recreio, com lotes mínimos de 3.000m² e 5.000m² e uso residencial unifamiliar, será autorizada a instalação de sistemas de fossas sépticas, individuais, por lote, de acordo com o disposto no Código de Posturas, devidamente aprovados pelo órgão ambiental competente.

§ 8º - Os loteamentos com, lotes mínimos maiores que 1000m² e menores que 3000m² poderão adotar sistemas alternativos para coleta e tratamento dos esgotos sanitários desde que o projeto seja aprovado e devidamente licenciado pelos órgãos ambientais competentes.

§ 9º - A supressão da cobertura vegetal existente deverá se limitar ao mínimo indispensável à execução das obras previstas, observando-se para isso diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de meio ambiente e a legislação ambiental vigente.

§ 10 - Além dos serviços de urbanização de que trata este artigo, caberá ao loteador a responsabilidade pela execução das medidas mitigadoras eventualmente exigidas para o licenciamento ambiental do empreendimento.

SEÇÃO III **Das Diretrizes para Projeto**





Art. 9º – O interessado na aprovação de loteamento deverá previamente solicitar à Prefeitura a definição das diretrizes básicas para a elaboração do projeto, compreendendo, entre outras, as relativas ao uso e ocupação do solo, ao padrão mínimo dos lotes, ao sistema viário, aos espaços livres para uso público, às áreas reservadas para equipamentos comunitários e urbanos e eventuais áreas “non aedificandi” para a instalação de serviços públicos, previstas no Art. 7º desta Lei.

§ 1º - Para efeito do disposto neste artigo, o loteador deverá protocolar requerimento na Prefeitura, acompanhado de uma planta da gleba a ser loteada e de uma planta de situação da gleba na região de implantação.

§ 2º - A planta da gleba, mencionada no parágrafo anterior, deverá ser apresentada na escala de 1:1.000 (um para mil), em sistema de coordenadas UTM, de forma a poder articular-se com o Mapa de Zoneamento anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo, contendo, no mínimo:

I – as divisas e confrontações definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

II – a altimetria, apresentando curvas de nível de 1,00m (um metro) em 1,00m (um metro);

III – a localização, quando for o caso, de cursos d’água, áreas alagadiças, mananciais, áreas de risco, construções existentes, linhas de transmissão, dutos, rodovias, ferrovias e respectivas faixas de servidão e de domínio, matas naturais e matas resultantes de reflorestamento e outros acidentes geográficos ou elementos artificiais de relevância que condicionem as obras do parcelamento;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas, e a localização das vias principais de acesso, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – as características e localização das zonas de uso contíguas;

VII – localização das áreas de risco geológico e respectivo laudo técnico;

VIII – título de propriedade da gleba em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada no documento.

§ 3º - Em outra via da planta da gleba, na escala de 1:1.000 (um para mil), deverão ser caracterizadas as áreas com declividade: igual ou inferior a 15% (quinze por cento); igual ou inferior a 20% (vinte por cento); igual ou inferior a 30% (trinta por cento); superior a 30% (trinta por cento).

§ 4º - A planta de situação a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, deverá ser apresentada na escala de 1:25.000 (um para vinte e cinco mil), na amplitude suficiente para representar, no mínimo, a gleba na região de implantação, o sistema viário regional





existente, as coordenadas UTM, a hidrografia e as áreas urbanas existentes nas proximidades.

Art. 10 – A Prefeitura Municipal, com base na documentação discriminada no artigo anterior, definirá as diretrizes urbanísticas e ambientais cabíveis, considerando o disposto nesta Lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na legislação ambiental em vigor.

§ 1º - Dentro das diretrizes gerais a serem fornecidas, deverá a Prefeitura definir, sobre a planta discriminada no parágrafo 2º do Art. 9º desta Lei:

I – o traçado básico do sistema viário principal;

II – a localização básica dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e espaços livres destinados ao uso público, conforme definidos no Art. 7º desta Lei;

III – a localização, quando for o caso, de áreas “non aedificandi” destinadas à implantação de equipamentos urbanos, conforme mencionadas no Art. 7º desta Lei;

IV – o zoneamento de uso e ocupação do solo, observadas as limitações estabelecidas para a Zona de Expansão Urbana onde estiver inserido o imóvel, conforme Mapas de Zoneamento anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município;

V – as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;

VI – as coberturas vegetais de preservação permanente, com base no que dispõe o Código Florestal e a Lei Florestal do Estado de Minas Gerais;

VII – as áreas com mais de 30% (trinta por cento) de declividade que não poderão ser parceladas;

VIII – as áreas que deverão ser consideradas Zonas Urbanas de Preservação Permanente e Zonas Especiais de Projeto, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IX – quaisquer outras limitações de uso ou ocupação do solo consideradas pela Prefeitura como necessárias, em função das particularidades de cada caso.

§ 2º - A Prefeitura deverá encaminhar o processo, acompanhado das diretrizes de que trata este artigo, à consideração do Órgão Estadual de Planejamento e Urbanização, a fim de que sejam definidas as diretrizes estaduais para o projeto de loteamento pretendido, tendo em vista a Deliberação n.º 16, de 05/ 06/ 1981, do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte e o Decreto Estadual n.º 30.585 de 11/ 05/ 98 e legislação aplicável.

§ 3º - A Prefeitura terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da data do requerimento do interessado, para definir as diretrizes municipais para o projeto de loteamento pretendido e encaminhar o processo à consideração do Órgão Estadual de Planejamento.

§ 4º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de sua expedição.





SEÇÃO IV **Do Licenciamento Ambiental Prévio**

Art. 11 - Em função do disposto no parágrafo 2º do Art. 1º desta Lei, e independentemente das características do loteamento a ser aprovado, estará o empreendimento sujeito a licenciamento ambiental prévio, no âmbito das normas ambientais em vigor.

§ 1º - Para efeito do disposto neste artigo, deverá o loteador, tão logo obtenha as diretrizes de que trata o Art. 10 desta Lei, providenciar o encaminhamento de pedido de licenciamento ambiental prévio ao órgão ambiental competente, de acordo com as normas ambientais em vigor.

§ 2º - A Prefeitura deverá instruir o interessado com relação ao disposto neste artigo.

SEÇÃO V **Do Projeto de Loteamento**

Art. 12 – De posse das diretrizes fornecidas pela Prefeitura e pela SEPLAN\ MG e do parecer do órgão ambiental competente dando licenciamento prévio ao parcelamento, o interessado deverá elaborar o projeto completo do empreendimento, que deverá conter a seguinte documentação:

I – informações apresentadas para solicitação das diretrizes;

II – certidão atualizada da matrícula da gleba a ser loteada, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis;

III – certidão negativa atualizada de tributos municipais, estaduais e federais;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA-MG, relativamente ao projeto;

V – cópia das diretrizes de projeto fornecidas pela Prefeitura e pela SEPLAN\ MG;

VI – cópia do parecer ambiental competente sobre o licenciamento prévio do empreendimento;

VII – cópia do documento de identidade do(s) representante (s) legal (is) caso seja pessoa jurídica, anexando contrato social e alterações e cópia do documento de identidade de quem assina pela pessoa jurídica;

VIII – projeto completo do loteamento, desenvolvido a partir das disposições desta Lei, das diretrizes fornecidas pela Prefeitura e pela SEPLAN\ MG e das condições exigidas para a licença ambiental prévia do empreendimento, compreendendo:

- a) projeto urbanístico, com desenhos e memorial descritivo;
- b) projeto de terraplanagem e contenção do solo, com desenhos e memorial;





- c) projeto de abastecimento de água, com desenhos e memorial; nas áreas onde houver a concessão dos serviços, será exigido o laudo da concessionária.
- d) projeto de esgotamento sanitário, com desenhos e memorial; nas áreas onde houver a concessão dos serviços, será exigido o laudo da concessionária.
- e) projeto de esgotamento pluvial, com desenhos e memorial;
- f) laudo da concessionária de energia elétrica, relativamente à implantação da rede de distribuição do empreendimento;
- g) projeto de arborização das vias e demais logradouros públicos, com desenhos e memorial.

§ 1º - O projeto urbanístico, desenvolvido com base na planta topográfica discriminada no parágrafo 2º do Art. 9º desta Lei consistirá, no mínimo:

I – do projeto do sistema viário, contendo:

- a) o sistema de vias com a respectiva hierarquia conforme Art. 7º desta Lei;
- b) as dimensões lineares e angulares das vias componentes, com a indicação de raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;
- c) os perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças tirados das linhas dos eixos de cada logradouro na escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical;
- d) as seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:2.000 (um para dois mil);
- e) a indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II – do projeto de parcelamento, com a subdivisão em quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III – da representação das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas livres destinadas ao uso público e das áreas destinadas a equipamentos urbanos, tal como definidas nesta Lei, com as respectivas dimensões;

IV – da representação do zoneamento de uso e ocupação do solo, respeitadas as diretrizes fornecidas pela Prefeitura;

V – da indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI – das especificações dos serviços e obras de urbanização, considerando o disposto no Art. 8º desta Lei.





§ 2º - O projeto urbanístico deverá contar ainda com uma planta de situação do terreno na região, com base na planta discriminada no parágrafo 4º do Art. 9º desta Lei.

§ 3º - O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá consistir, no mínimo:

I – na descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, observadas as diretrizes fornecidas pela Prefeitura;

II – na indicação das condições urbanísticas do loteamento e das limitações que, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, incidam sobre os lotes e suas construções;

III – na descrição das áreas públicas que passarão para o domínio do município no ato do registro do loteamento, conforme definidas nesta Lei, com suas áreas, dimensões e confrontações;

IV – na enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, porventura já existentes no loteamento e adjacências;

V – na descrição de todos os lotes, com suas áreas, dimensões e confrontações, inclusive com a descrição das áreas “non aedificandi” porventura existentes nos mesmos;

VI – na descrição das áreas remanescentes, quando ocorrerem;

VII – no cronograma de obras, respeitado o prazo máximo de 4 (quatro) anos, de acordo com a Lei Federal 9.785/ 99;

VIII – na apresentação de um quadro síntese do loteamento, contendo, além da indicação da extensão total de vias e do número de lotes, a indicação das seguintes áreas, com os respectivos percentuais de participação no conjunto:

- a) da destinada ao sistema viário;
- b) da destinada aos lotes;
- c) da destinada aos equipamentos comunitários;
- d) das destinadas a áreas verdes e áreas livres de uso público;
- e) da destinada a equipamentos urbanos, quando previstos;
- f) da correspondente aos terrenos remanescentes, quando ocorrem;
- g) das destinadas à preservação ambiental permanente;
- h) da totalidade da gleba loteada.

§ 4º - Os desenhos que comporão os diversos projetos componentes do processo de aprovação do loteamento, deverão:





I – atender às normas técnicas específicas da Prefeitura, no que diz respeito ao projeto urbanístico ao projeto de drenagem pluvial e ao projeto de abastecimento de água e esgotamento sanitário, quando couber;

II – atender às normas técnicas específicas da concessionária dos sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários nas áreas onde houver a concessão, e da concessionária de energia elétrica;

III – observar as seguintes escalas:

- a) 1:1.000 (um para mil), relativamente às plantas;
- b) 1:1.000 (um para mil), no plano horizontal, e 1:100 (um para cem), no plano vertical, relativamente aos perfis.

§ 5º - Os projetos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverão ser submetidos à aprovação da concessionária destes serviços no município, nas áreas onde houver a concessão.

§ 6º - O projeto relativo à rede de energia elétrica e iluminação pública dependerá de entendimento entre o loteador e a concessionária de energia elétrica.

§ 7º - Em conformidade com o disposto no parágrafo 3º acrescentado pela Lei 9.785/99 e ao Art. 9º da Lei Federal 6.766/79, caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

SEÇÃO VI

Da Licença Ambiental de Instalação e da Anuência Prévia do Estado

Art. 13 – O projeto completo do loteamento, conforme o disposto no Art. 12 desta Lei, deverá ser encaminhado pelo loteador ao órgão ambiental competente para a solicitação da Licença Ambiental de Instalação.

§ 1º - Somente após a obtenção da Licença Ambiental de Instalação, é que o interessado poderá encaminhar o projeto do empreendimento à SEPLAN\ MG, para a obtenção da Anuência Prévia do Estado.

§ 2º - A Prefeitura deverá instruir o interessado quanto ao disposto neste artigo.

SEÇÃO VII

Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 14 – Obtida a Anuência Prévia do Estado e de posse da Licença Ambiental de Instalação, o interessado deverá protocolar requerimento junto à Prefeitura, solicitando a





aprovação do projeto, juntando a esse requerimento estes comprovantes do licenciamento ambiental e da anuência prévia e toda a documentação prevista pelo Art. 12 desta Lei.

§ 1º - A aprovação final do projeto de loteamento é de competência da Prefeitura, observando-se sempre o disposto nos artigos 9º, 10, 11, 12 e 13 desta Lei.

§ 2º - Para o cumprimento do disposto neste artigo deverá a Prefeitura observar o seguinte prazo máximo:

I – 60 (sessenta) dias após a Anuência Prévia do Estado e de posse da Licença Ambiental de Instalação, para decidir da aprovação final do projeto e da concessão de licença para a execução das obras e serviços de urbanização.

§ 3º - A aprovação do projeto pela Prefeitura se dará mediante Decreto do Executivo Municipal.

SEÇÃO VIII

Do Registro Imobiliário de Loteamentos

Art. 15 – Aprovado o loteamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no Art. 18 da Lei Federal 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal 9.785/99, ficando automaticamente cancelada a aprovação caso o prazo não seja respeitado.

§ 1º - No que diz respeito ao disposto no inciso V do Art. 18 da Lei Federal 6.766/79, com a redação dada pela Lei Federal 9.785/ 99, entende-se como condição para o registro imobiliário o atendimento do disposto no Art. 14 desta Lei ou mediante requerimento e exposição de motivos do loteador, a apresentação do cronograma de que trata o parágrafo 3º, inciso VII, do Art. 12 desta Lei, devidamente aprovado pela Prefeitura, acompanhado do competente instrumento de garantia para a execução das obras de urbanização e de atendimento das demais condições exigidas para a aprovação do loteamento.

§ 2º - O instrumento de garantia a que se refere o parágrafo anterior poderá corresponder a uma das seguintes modalidades:

I – depósito em dinheiro, à ordem do Município, em estabelecimento oficial de crédito que assegure atualização monetária;

II – seguro garantia;

III – hipoteca de bem imóvel;

IV – outro tipo de caução real, à consideração da Prefeitura.

§ 3º - A garantia de que trata o parágrafo anterior deverá:

I – ter o seu valor estabelecido com base na estimativa do custo das obras de urbanização, devidamente aprovada pela Prefeitura;





II – ser reforçada no decorrer das obras, caso o custo estimado torne-se menor que o custo real.

§ 4º - A garantia para a execução das obras poderá ser gradativamente reduzida, mediante termo de vistoria provisória, expedido pela Prefeitura, a cada etapa cumprida do respectivo cronograma.

§ 5º - Para cálculo do valor dos lotes a serem dados em caução, será utilizado como parâmetro o preço do lote calculado de acordo com a Planta de Valores Venais utilizada pelo Município para o cálculo do Imposto Sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

§ 6º - De um modo geral, o processo de registro imobiliário de que trata este artigo deverá obedecer, no que couber, ao disposto nas Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99.

§ 7º - Somente após a certidão do registro imobiliário do empreendimento acompanhado do competente termo de garantia para a execução das obras, a Prefeitura dará autorização para o início das obras mediante a expedição de um Alvará de Urbanização.

Art. 16 – Relativamente ao disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo anterior, se vencido o prazo de execução do cronograma das obras, sem que as mesmas sejam concluídas, o Poder Público deverá proceder à imediata execução da garantia ofertada, ao mesmo tempo que promoverá a declaração de irregularidade do loteamento, sem prejuízo das medidas penais cabíveis.

Parágrafo único – O loteador deverá ser notificado, de imediato, de todo o procedimento previsto neste artigo.

Art. 17 – A partir da data de registro do loteamento, com base no disposto no Art. 22 da Lei Federal 6.766/79 e nas indicações do projeto e do memorial descritivo, passam a integrar o domínio do Município:

I – as áreas destinadas às vias e praças;

II – os espaços livres destinados a áreas verdes e demais áreas de uso público;

III – as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

IV – as áreas destinadas a equipamentos urbanos, conforme § 8º do Art. 7º desta Lei.

Art. 18 – Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do termo de recebimento das obras pela Prefeitura, a responsabilidade do proprietário pela segurança e solidez dessas obras, nos termos do Código Civil Brasileiro.

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





SEÇÃO IX

Da Aprovação do Empreendimento

Art. 19 – Com base no disposto na legislação federal de parcelamento do solo urbano, na legislação ambiental, e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, entende-se como aprovação do empreendimento:

I – a aprovação, pela Prefeitura, das obras de urbanização exigidas nesta Lei de acordo com o Cronograma de Obras de que trata o parágrafo 3º do Art. 12 desta Lei;

II – a verificação do pleno atendimento das condições estabelecidas no processo de licenciamento ambiental;

III – a verificação do pleno atendimento de condições especiais eventualmente estabelecidas pela Prefeitura, em função do disposto no Art. 5º desta Lei.

§ 1º - Durante a execução das obras de urbanização, o loteador estará obrigado:

I – a respeitar os projetos aprovados;

II – a respeitar o cronograma de obra de que trata o parágrafo 3º, inciso VII, do Art. 12 desta Lei;

III – a facilitar a fiscalização da Prefeitura.

§ 2º - Concluídas as obras de urbanização e atendidas as demais condições discriminadas neste artigo, deverá o loteador solicitar à Prefeitura o termo de verificação correspondente.

§ 3º - A Prefeitura terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para proceder ao termo de verificação de que trata o parágrafo precedente, aprovando ou recusando as obras executadas.

CAPÍTULO III

Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 20 – Os requerimentos para aprovação de desmembramentos e remembramentos deverão ser acompanhados de plantas e títulos de propriedade, seja do imóvel a ser desmembrado, seja dos imóveis a serem remembrados.

§ 1º - Nos casos de desmembramento, o interessado deverá apresentar certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I – a localização das vias existentes e lindeiras à gleba ou quadra que se pretende desmembrar, bem como a localização dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;





III – as dimensões e a altimetria, com curvas de nível de 1m em 1m, do terreno a ser desmembrado;

IV – a indicação em planta da divisão de lotes pretendida na área, com as dimensões e numerações dos lotes resultantes e um quadro resumo dos mesmos;

V – localização das faixas de domínio, faixas de servidão e áreas “non aedificandi”, quando ocorrerem.

§ 2º - Nos casos de remembramento, as plantas deverão indicar, no mínimo:

I – a situação dos imóveis na malha viária existente;

II – a via ou vias a que os imóveis forem lindeiros;

III – a quadra e a numeração dos lotes a serem remembrados;

IV – o remembramento pretendido, com as dimensões e áreas resultantes e um quadro resumo dos mesmos.

§ 3º - Nos projetos de desmembramentos, além da observância do disposto nos parágrafos 2º, 3º, 5º e 6º do Art. 3º desta Lei, deverão ser observadas as seguintes condições:

~~I – nas zonas urbanas, além do disposto no inciso II deste parágrafo, os desmembramentos deverão respeitar a área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e uma testada mínima de 12 metros, em terrenos com declividade inferior a 20% (vinte por cento) e a área mínima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e a testada mínima de 15m (quinze metros), em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento);~~

~~II – não serão admitidos desmembramentos de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);~~

(Incisos revogados pela LC 126/2022)

III – não será admitido desmembramento de terreno pertencente a loteamento aprovado que implique em lote com área inferior à do lote padrão predominante do mesmo.

§ 4º - Na Zona Urbana Especial da localidade de Casa Branca serão permitidos desmembramentos em terrenos com declividade inferior a 30%, que resultem em lotes mínimos de 360m², na margem esquerda do Ribeirão Casa Branca no Bairro Jardim Casa Branca, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 5º - os desmembramentos que ocorrerem em áreas não servidas por rede de coleta de esgotos sanitários serão obrigados à instalação de sistemas de fossas sépticas tecnicamente adequados, aprovadas pelo órgão ambiental competente, conforme o disposto do Código de Posturas, para o afastamento dos esgotos sanitários, até a área ser atendida por serviço público de coleta e tratamento, quando então deverão ser feitas as ligações da rede domiciliar à rede pública.





§ 6º - De modo geral, e para áreas acima de 3.000 m², aplicam-se aos desmembramentos as disposições gerais estabelecidas nesta Lei para os loteamentos, ficando a cargo do órgão municipal de meio ambiente e do CODEMA, no que couber, o licenciamento ambiental do projeto.

§ 7º - Os desmembramentos serão incentivados nos parcelamentos já existentes dentro do perímetro urbano, conforme dispositivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo relacionando coeficiente de utilização com tamanho de lote na ZUR 1 E ZUR 3, no distrito Sede de Brumadinho, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV

Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 21 – Caberá exclusivamente ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União e/ ou com o Estado, e/ ou com agente privado.

§1º - Os loteamentos a que se referem o caput deste artigo deverão visar o interesse social dos cidadãos Brumadinenses, em sua demanda local, respeitado o disposto no artigo 6º desta Lei, em especial ao disposto no inciso I, com restrição dos empreendimentos que visem comercialização que atraia compradores de outras regiões agravando a demanda de serviços públicos municipais.

§2º - A implementação de loteamentos de interesse social será feita em todas as regiões do Município.

§ 3 - Deverá ser respeitada, de um loteamento social para outro, a distância mínima de 2.000m (dois mil metros) do final de um para o início do outro.

§4º – Os loteamentos sociais deverão ter no máximo 200 (duzentas) unidades.

Art. 22 – A infra-estrutura básica dos loteamentos de interesse social, consistirá de:

I – vias de circulação pavimentadas;

II – soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, de baixo custo, desde que aprovadas pelos órgãos ambientais competentes;

III – rede de abastecimento de água potável;

IV – soluções para o esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, de baixo custo, desde que tecnicamente adequadas e aprovadas pelos órgãos ambientais competentes.

§ 1º - Os lotes terão uma área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com uma testada mínima de 10m (dez metros) para terrenos com declividade inferior a 20% e área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com





testada mínima de 12m (doze metros) para terrenos com declividade igual ou superior a 20% e igual ou inferior a 30%.

§ 2º - O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pela Prefeitura, apresentando pelo menos uma via coletora e as demais vias locais, todas com as características definidas pelo inciso VI do Art. 7º desta Lei .

Art. 23 – As obras de urbanização nos loteamentos de interesse social, a partir do disposto a respeito nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99 e nesta Lei, serão programadas e especificadas pela Prefeitura, de forma a conseguir, em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de habitabilidade e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Parágrafo único - Independente das obras que vierem a ser programadas, deverão ser desenvolvidos todos os projetos exigidos nesta Lei para os loteamentos comuns.

Art. 24 – Os loteamentos de interesse social deverão ter os seus processos de aprovação, licenciamento ambiental e registro imobiliário, obedecendo a mesma sistemática estabelecida para os loteamentos comuns.

TÍTULO II **Do Parcelamento Rural**

Art. 25 – Os parcelamentos de imóveis rurais com abertura de sistema viário, no município de Brumadinho, deverão também ser submetidos a licenciamento ambiental de acordo com o parágrafo 2º do Art. 1º desta Lei e demais disposições gerais desta Lei com relação a licenciamento ambiental e ainda atender às seguintes condições mínimas:

I – resultar em parcelas com área mínima de 2 (dois) hectares, ou 20.000m², tendo em vista o módulo rural mínimo estabelecido pelo INCRA para a região;

II – observar, no que couber, às determinações próprias do INCRA;

III – respeitar as áreas consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal e Lei Florestal do Estado de Minas Gerais;

IV – planejar o sistema viário de forma harmonizada com o relevo natural do terreno, evitando cortes, aterros e rampas acentuadas, bem como formas de assentamentos que possam gerar impacto negativo.

§ 1º - Para efeito do disposto no inciso IV deste artigo, deverá o projeto do sistema viário considerar:

I – o lançamento das vias, observando-se ao máximo a conformidade com as linhas de menor declive do terreno;

II – a limitação da largura das vias a uma faixa de domínio de 15m (quinze metros), compreendendo uma pista de rolamento de 7,20m (sete metros e vinte centímetros) de largura, e duas faixas laterais, de 3,90m (três metros e noventa centímetros) de largura





para acostamento, estacionamento e instalação de dispositivos de drenagem das águas pluviais ou conservação da vegetação existente.

III – a interceptação das águas pluviais ao longo das vias, de forma a possibilitar a máxima redução do escoamento superficial livre e o esgotamento dos pontos baixos, levando em conta o tipo de tratamento adotado para os canais laterais de drenagem, as declividades das vias e as determinações das normas técnicas pertinentes;

IV – a proteção adequada do solo nos pontos de lançamento das águas pluviais drenadas, com o emprego de dissipadores de energia e enroçamentos de pedra, observadas as normas técnicas pertinentes e indicações do órgão ambiental competente;

V – as indicações a serem feitas pela Prefeitura e pelo órgão ambiental competente, relativamente ao tratamento mínimo que deverá ser dado ao pavimento das vias, considerando a declividade, as condições de solo e as normas técnicas pertinentes;

V I – a limitação das declividades das vias a um máximo de 15% (quinze por cento);

VII – a limitação das rampas com declividades acima de 10% (dez por cento) a um máximo de 100m (cem metros) de desenvolvimento;

VIII – a execução de bueiros nas travessias de talwegues naturais, observadas as normas técnicas pertinentes;

IX – a execução das obras de terraplanagem deverão estar em conformidade com diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais com relação à APA SUL e ainda, no que couber, respeitando indicações das normas técnicas pertinentes.

§ 3º - Os taludes resultantes da implantação do sistema viário deverão ser executados de forma:

I – a respeitar uma inclinação máxima sobre o plano horizontal de:

- a) 30º (trinta graus) para taludes em aterro;
- b) 45º (quarenta e cinco graus) para taludes em corte.

II – a respeitar uma altura máxima de 3 (três) metros, tanto para corte como para aterro, ou exigência específica dos órgãos ambientais competentes, em se tratando de áreas dentro do perímetro da APA SUL;

III – que sejam protegidos da ação das águas, observadas as normas técnicas pertinentes;

IV – que sejam atendidas eventuais exigências dos órgãos ambientais competentes e da Prefeitura quanto a muros de arrimos, em função da altura do corte ou aterro, da declividade e das condições geológicas do solo, notadamente dentro dos limites da APA SUL.

§ 4º - As áreas de matas e de proteção de mananciais deverão se constituir em responsabilidade coletiva dos proprietários das parcelas produzidas, preferencialmente sob a forma de Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN).





§ 5º - As escrituras de venda, registradas em Cartório de Imóveis, deverão contemplar as obrigações do proprietário quanto ao disposto no parágrafo anterior e quanto às determinações dos órgãos ambientais competentes e da Prefeitura, sobre o uso e ocupação do solo, e outras normas estabelecidas quando do fornecimento das diretrizes básicas para o projeto.

§ 6º - O módulo mínimo de 2 (dois) hectares não poderá ser objeto de desmembramento ou divisão por frações ideais, devendo o uso e a ocupação do mesmo obedecer ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º - Os projetos e obras dos parcelamentos rurais deverão atender, além das determinações deste artigo, a outras diretrizes e normas que, a juízo da Prefeitura, forem consideradas relevantes, em cada caso.

§ 8º - Os parcelamentos rurais deverão ter os seus processos de aprovação, licenciamento ambiental e registro imobiliário, obedecendo às determinações do INCRA e a mesma sistemática estabelecida para os parcelamentos urbanos.

Art. 26 – A abertura de estradas municipais rurais deverão também atender às normas específicas dos órgãos rodoviários competentes quanto ao seu traçado geométrico.

Parágrafo único - O projeto das estradas municipais rurais, dentro da APA SUL, estará sujeito a licenciamento ambiental pelos órgãos ambientais competentes.

TÍTULO III

Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 27 – Considera-se irregular o parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I – não tiver aprovação da Prefeitura, ou não estiver registrado em cartório;

II – a execução das obras de parcelamento aprovado e registrado, em desacordo com as especificações técnicas e o cronograma físico-financeiro, descumprindo as normas com que foram aprovadas e demais legislação aplicável ou com exigências específicas da Prefeitura;

III – o parcelamento, ocupado ou não, que estiver com suas obras inacabadas, em descumprimento às normas com que foram aprovadas e demais legislação aplicável.

Art. 28 – No prazo de 60 (sessenta) dias, excepcionalmente, a contar da data de aprovação desta Lei, os titulares de loteamentos irregulares, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários, poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura, mediante a celebração de termo próprio, a ser estabelecido de acordo com a legislação vigente.

§ 1º - O interessado requererá sua regularização, mediante o compromisso de apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, os projetos e a documentação exigida





por esta Lei e demais legislação aplicável, inclusive o cronograma físico-financeiro de execução das obras e o correspondente instrumento de garantia.

§ 2º - Serão asseguradas às pessoas referidas no caput do presente artigo, a suspensão das correspondentes ações judiciais já em curso e, imediatamente após a aceitação das obras pela Prefeitura e o registro do loteamento, a extinção das referidas ações.

§ 3º - A Prefeitura poderá estabelecer acordo com o titular de loteamento irregular que propuser a sua regularização, conforme o caput do presente artigo, em relação às multas já aplicadas, mediante estudo específico para cada caso.

Art. 29 – Findo o prazo estabelecido no artigo anterior, não sendo requerida a regularização do parcelamento, a Prefeitura promoverá a notificação dos responsáveis pelos loteamentos irregulares, para que no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, entrem com processo de regularização do empreendimento, nos termos do parágrafo 1º do Art. 28.

Art. 30 – Vencido o prazo da notificação de que trata o artigo anterior, não tendo o proprietário atendido o chamamento da Prefeitura, de acordo com o interesse público, será aplicada multa e se promoverá a adequação a esta Lei dos loteamentos irregulares visando a sua regularização.

Parágrafo único – Na aferição do interesse público, para fins do presente artigo, levar-se-ão em conta os seguintes aspectos:

I – lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do Município, decorrentes quer da não conclusão das obras de infra-estrutura, quer de sua execução com descumprimento do disposto nesta Lei e demais normas de legislação aplicáveis, ou de exigências específicas da Prefeitura;

II – os custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;

III – as condições sanitárias negativas, decorrentes de obras não concluídas;

IV – a defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

V – a impossibilidade de citação ou da execução do proprietário inadimplente, comprovada em procedimento judicial, promovido pelo Município ou pelos adquirentes.

Art. 31 – Para fins de ressarcimento dos custos com a regularização do parcelamento, a Prefeitura promoverá a imediata incorporação das garantias oferecidas pelo empreendedor, por ocasião da aprovação do projeto, ao patrimônio municipal.

Parágrafo único – Se não houver garantias ou se as mesmas não forem suficientes para o ressarcimento integral dos custos, conforme o caput do artigo, o município, com base na Lei Federal:

I – requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária e, se necessário, das prestações vincendas até o seu completo ressarcimento;





II – promoverá a notificação dos adquirentes que ainda estejam pagando diretamente ao empreendedor, para que suspendam o pagamento das prestações ainda devidas e depositem os respectivos pagamentos no Registro de Imóveis competente;

III – oficiará ao Ministério Público Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com o TÍTULO VI desta Lei.

Art. 32 – A Prefeitura, para assegurar a regularização do parcelamento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender, poderá ainda promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários ou promover acordos.

§ 1º - Em casos especiais, a Prefeitura poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por parcelamento irregular, para ressarcimento integral dos custos de sua regularização, inclusive através de doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão, utilizando-se a Planta de Valores Venais para a definição dos valores dos imóveis a serem doados.

§ 2º - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, substituir os empreendedores na assunção dos encargos de conclusão de loteamentos irregulares, mediante acordo celebrado com a Prefeitura e os empreendedores na forma do disposto nesta Lei, ficando ainda dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações dos empreendedores, caso em que os lotes caucionados lhes terão transferida a propriedade.

Art. 33 – A Prefeitura, para evitar prejuízos e sacrifícios à população adquirente de lotes em parcelamento irregular, comprovado o interesse público, poderá dispensar o empreendedor ou os compradores de lotes, de algumas exigências desta Lei, visando exclusivamente a regularização do loteamento.

~~§ 1º – Só serão beneficiados pelo disposto no caput do artigo, os parcelamentos que já tiverem mais de 60% (sessenta por cento) de seus lotes vendidos, até 60 (sessenta) dias anteriores à publicação desta Lei, cujos pedidos de aprovação estejam tramitando ou paralisados na Prefeitura, ou os que forem identificados para regularização e estejam nas condições admitidas neste parágrafo.~~

~~§ 2º – A comprovação da venda de que trata o parágrafo anterior, será feita mediante a apresentação de documento firmado entre o empreendedor e o comprador, podendo a Prefeitura, em caso de dúvida, promover diligência.~~

~~(§§ 1 e 2 revogados pela LC 126/2022)~~

TÍTULO IV **Dos Prazos e das Taxas**

Art. 34 – Para análise de projeto de parcelamento nas suas diversas fases, a Prefeitura deverá se manifestar conforme os prazos estabelecidos no parágrafo 3º do Art. 10, parágrafo 2º do Art. 4º e parágrafo 3º do Art. 15.

§ 1º - Sempre que se pedir qualquer esclarecimento ao interessado, ou juntada de documento, haverá interrupção do prazo, que somente voltará a ser contado após decorrido o tempo concedido pela Prefeitura para a manifestação do interessado.





§ 2º - O tempo a ser concedido pela Prefeitura, para esclarecimento ou juntada de documentos por parte do interessado, será de, no máximo, 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Durante análise de documentação para normalização de parcelamento irregular, a Prefeitura concederá, mediante notificação, o prazo de, no máximo, 60 (sessenta) dias para prestação de esclarecimentos ou juntada de documentos por parte do responsável. Não sendo atendida a notificação, ou atendida em parte, o parcelamento retornará à sua condição de irregularidade, ficando o responsável e o empreendimento sujeitos às sanções desta Lei.

§ 4º - A critério da Prefeitura, a aceitação das obras de urbanização poderá ser feita à medida em que as mesmas forem sendo executadas.

§ 5º - No caso de indeferimento liminar do projeto de parcelamento, ao analisar solicitação de diretrizes, a Prefeitura devolverá o processo ao empreendedor, comunicando-lhe por escrito, com aviso de recebimento, os motivos do respectivo indeferimento.

~~Art. 35 – Para a aprovação de parcelamento, o Município cobrará taxa, conforme a tabela abaixo:~~

Discriminação das Taxas	Percentual (%)
Execução de Parcelamento/ Loteamento (m²):	
Expedição de diretriz	0,04
Aprovação de projeto de loteamento	0,02
Modificação de projeto de loteamento	0,02
Ratificação de projeto de loteamento	0,04
Execução de Parcelamento/ Desmembramento (m²):	
Desmembramento	0,02
Ratificação de projeto de desmembramento	
Remembramento	0,04

~~§ 1º – As taxas para parcelamentos serão obtidas pela aplicação dos percentuais indicados no caput sobre a Unidade Fiscal do Município de Brumadinho – UFB e o resultado multiplicado pela área em m² (metros quadrados) do parcelamento.~~

~~§ 2º – Os loteamentos de interesse social, de que trata o Capítulo IV do Título I desta Lei poderão ser isentos de Taxa de Aprovação.~~

(Art.35 suprimido pela Lei Complementar nº 79/2013)

Art. 36 – Os parcelamentos do solo aprovados e registrados há até três anos anteriores à vigência desta Lei, e que ainda não foram implantados, necessitarão, para sua implantação, de Alvará de Urbanização emitido pela Prefeitura e seus titulares terão que arcar com as obras de urbanização previstas no Art. 8º desta Lei e/ ou no Art. 20, em se tratando de loteamentos de interesse social, garantidas através de caução de lotes. Do contrário, serão considerados irregulares e sujeitos às sanções previstas nesta Lei.





Parágrafo único – Caso tenha sobrevivido, após a aprovação e registro desses parcelamentos, Leis Federais ou Estaduais de natureza ambiental que obriguem a modificação do projeto, estas terão que ser submetidas à anuência e nova aprovação dos órgãos competentes.

TÍTULO V

Das Infrações a Normas de Parcelamento do Solo

Art. 37 – À infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, o qual deverá ser notificado pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento.

Art. 38 – Constatada a infração, a aplicação de multa poderá ter lugar em qualquer época.

Art. 39 – A realização de parcelamentos irregulares enseja ao Executivo notificar o seu proprietário ou qualquer de seus responsáveis para entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 60 (sessenta) dias seguintes.

§ 1º - Caso o parcelamento não esteja concluído vencido o prazo do Alvará de Urbanização e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, serão lavrados, sucessivamente, autos de infração com a indicação do fato, do seu enquadramento legal e das seguintes penalidades a que estará sujeito o empreendedor:

I – multa, no valor equivalente a 0,075 da UFB por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra, após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos que estiverem no local, até a apresentação, pelo responsável, de processo de regularização do empreendimento ou reinício das obras pelo município, conforme Art. 30 desta Lei;

III – multa diária no valor equivalente a 2,22 da UFB, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído de forma contrária às especificações do projeto, vencido o prazo do Alvará de Urbanização, e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, serão lavrados, sucessivamente, autos de infração com a indicação do fato, do seu enquadramento legal e das seguintes penalidades a que estará sujeito o empreendedor:

I – multa no valor equivalente a 0,075 da UFB por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – interdição do local;

III – multa diária no valor equivalente a 2,22 da UFB, em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º - Caso o parcelamento não tenha sido aprovado e registrado e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, serão lavrados, sucessivamente, autos de





infração com a indicação do fato, do seu enquadramento legal e das seguintes penalidades a que estará sujeito o empreendedor:

I – multa no valor equivalente a 0,075 da UFB por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 2,22 da UFB, em caso de descumprimento do embargo ou da interdição.

Art. 40 – A não conclusão da urbanização, no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento automático de multa no valor equivalente a 15 UFB por mês ou fração de atraso.

Parágrafo único – A partir da vigência da notificação para regularização do empreendimento ou do reinício das obras de urbanização pela Prefeitura, a cobrança da multa de que trata o caput do artigo fica suspensa automaticamente.

Art. 41 – A cada reincidência de descumprimento de notificação, para a regularização do empreendimento, o Município poderá aplicar multa progressiva.

§ 1º - Considera-se reincidência a violação, pela mesma pessoa, de normas que estabeleçam condições para parcelamento, por cuja infração já tiver sido anteriormente punida.

§ 2º - A notificação sobre parcelamento irregular, sendo descumprida, será cobrada multa de acordo com o que dispõe o inciso I dos parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 39 desta Lei. Se houver reincidência de descumprimento, após notificação, será aplicada multa no valor da anterior, acrescida de 50% (cinquenta por cento) e assim, sucessivamente, sempre com acréscimo de 50% (cinquenta por cento) sobre a multa anterior.

§ 3º - As demais multas, relativas a descumprimento de embargos e interdição e a não conclusão de urbanização no prazo pactuado, mesmo nas reincidências, serão estabelecidas de acordo com os artigos 39 e 40 desta Lei, sem acréscimo.

§ 4º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação, caso permaneça a irregularidade.

Art. 42 – A notificação da Prefeitura deverá conter, no mínimo, os tipos de irregularidades encontradas no parcelamento, o prazo para regularização e as penalidades a que estará sujeito o proprietário, caso a irregularidade não seja sanada, e ainda as condições para apresentação de recursos.

Parágrafo único – A partir do protocolo do recurso pelo empreendedor, na Prefeitura, haverá interrupção do prazo da notificação, que somente voltará a ser contado após a manifestação do município.

Art. 43 – Para efeito desta Lei, a UFB é aquela vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 44 – O prazo para pagamento de multa é de 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua aplicação, conforme auto de infração.





Art. 45 – A multa não paga no prazo legal, será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 46 – A multa não paga no vencimento, será acrescida de juro de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração.

Art. 47 – Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-ão as penas, sucessivamente.

Art. 48 – Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, a Prefeitura representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

TÍTULO VI **Da Constituição de Crime**

Art. 49 – Será considerado crime contra a Administração Pública, para os efeitos desta Lei, o disposto em capítulo referente a disposições penais nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99.

Art. 50 – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior, incide nas penas previstas nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 51 – Constitui crime, outrossim, registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento não registrado.

TÍTULO VII **Das Disposições Finais e Transitórias**

Art. 52 – Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Brumadinho, o que não estiver previsto nesta Lei, obedecerá ao disposto nas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99.

Art. 53 – O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

§ 1º – Fica o Poder Executivo autorizado a contratar pessoal técnico e operacional para implementação do Plano Diretor.





§ 2º - No prazo de 60 (sessenta) dias da publicação desta Lei, fica a Prefeitura Municipal obrigada a fixar placas educativas no território municipal, alertando aos munícipes para que não adquiram lotes em loteamentos implantados em desacordo com a legislação em vigor.

Art. 54 – Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, podendo, a critério exclusivo da Prefeitura, serem prorrogados, nunca excedendo a 50% (cinquenta por cento) do prazo inicial.

§ 1º - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento que coincidir com sábado, domingo e feriado.

§ 2º - Excluem-se da possibilidade de prorrogação os prazos determinados pelas Leis Federais 6.766/ 79 e 9.785/ 99.

Art. 55 – A partir da publicação desta Lei, nenhum dado ou autorização será expedido pela Prefeitura, relativo a imóvel que não esteja regularmente aprovado e devidamente registrado com número, número da quadra a que pertença, dimensões, área e denominação do loteamento.

Parágrafo único – Na solicitação de informação ou pedido de autorização encaminhado à Prefeitura, o interessado deverá anexar certidão de registro ou outro documento hábil que possibilite ao município comprovar os dados enumerados no caput do artigo.

Art. 56 – Qualquer fracionamento de terreno que não se submeta às normas legais estabelecidas para parcelamento, será considerado irregular e terá que se adequar a esta Lei.

Art. 57 – Qualquer alteração em projeto de parcelamento aprovado deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários e de uma exposição de motivos, respeitadas, no que couber, as disposições desta Lei, notadamente as que se referem ao licenciamento ambiental e anuência prévia do Estado.

Art. 58 – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.

Art. 59 – Os espaços de domínio público nos loteamentos, conforme definidos nesta Lei e constantes do projeto, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, após o ato da aprovação, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou de desistência do loteador, aplicando-se, neste caso, o disposto a respeito na legislação federal.

Art. 60 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 1.022, de 27 de abril de 1999 e os itens 3.4 e 3.5 da tabela IV – taxa de licença que integra o Código Tributário do Município, aprovado pela Lei 904/ 97 de 26 de dezembro de 1997.

Brumadinho, em 12 de dezembro de 2.003.





Antônio do Carmo Neto
Prefeito Municipal

Obs.: Esta Lei foi republicada em 02/02/2004, uma vez que a Câmara Municipal informou através do ofício GP n.º 12/2004 que na Proposição de Lei n.º 71/2003 foram inseridos na parte final do artigo 20 quatro artigos, os quais deveriam ter sido inseridos no artigo 21.

Antônio do Carmo Neto
Prefeito Municipal

