

LEI COMPLEMENTAR Nº 133, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2023

CÂMARA MUNICIPAL DE BRUMADINHO	
Nº DE PROTOCOLO CMB - 00 7254	HORA: 09:34
DATA 02/01/2024	SECRETARIA AB

“Dispõe sobre Normas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Brumadinho.”

O Povo do Município de Brumadinho, por seus representantes aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo o ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo no território municipal de Brumadinho, em consonância com o disposto na Lei Orgânica Municipal, no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, observadas ainda a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do Solo Urbano), a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal Brasileiro), a Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (institui o Estatuto da Metrópole e altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (regularização fundiária rural e urbana), a Lei Federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019 (Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e da Lei Federal nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021 (áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas) e, no que for compatível, com a Legislação Municipal concernente ao tema.

§ 1º Por força de atos normativos relacionados aos municípios integrantes da Região Metropolitana de Belo Horizonte, a documentação pertinente aos loteamentos e desmembramentos urbanos, que se enquadrarem, deverão obrigatoriamente ser submetidos ao Licenciamento Urbanístico Metropolitano, onde o Estado emitirá a anuência prévia através do órgão competente.

§ 2º Devido ao fato do território municipal de Brumadinho ser abrangido pelas áreas integrantes do Parque Estadual da Serra do Rola Moça (PESRM), que é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral; Área de Proteção Ambiental da Região Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (APA SUL RMBH) que é Unidade de Conservação de Uso Sustentável; APE Catarina e APE Rio Manso que são Áreas de Proteção Especial e, Zona de Amortecimento das Reservas da Biosfera da Serra do Espinhaço e da Mata Atlântica, os parcelamentos do solo no município, tal como definidos nesta Lei, deverão ser submetidos a licenciamento ambiental de acordo com os princípios norteadores do Direito Ambiental.

§ 3º O licenciamento ambiental de que trata o parágrafo anterior será de responsabilidade do órgão municipal, ou estadual, quando for o caso.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação (SEPLAC), órgão executivo de planejamento e gestão do desenvolvimento municipal, será responsável pelo controle do disposto nesta Lei.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento – COMDESP – terá competência para deliberar e definir parâmetros e ações sobre os casos omissos desta Lei.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO URBANO E SUAS MODIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos e suas modificações no Município de Brumadinho será regido por esta Lei, que define normas para o Licenciamento Urbanístico e aprovação de projetos de parcelamento do solo, em consonância com a Lei Orgânica Municipal e Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, respeitadas ainda a legislação federal e estadual que dispõem direta ou indiretamente sobre a matéria e, no que for compatível, pela legislação municipal concernente ao tema.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos e suas modificações deverá observar os parâmetros urbanísticos do zoneamento municipal estabelecidos no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos e rurais e suas modificações serão submetidos a controle ambiental segundo a Lei Municipal nº 1.310 de 18 de outubro de 2002, as Deliberações Normativas Copam nº 213 de 22 de fevereiro de 2017 e nº 217, de 06 de dezembro de 2017 e demais Deliberações Normativas do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA).

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos e suas modificações somente serão admitidos em áreas definidas como urbanas, contidas dentro dos Perímetros Urbanos descritos pela Lei do Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, constantes do Mapa de Perímetro Urbano devendo observar ainda:

- I. o atendimento ao planejamento municipal quanto às necessidades locais, destinação de uso das áreas e ao desenvolvimento urbano;
- II. o não acarretamento excessivo de ofertas de lotes que gere desequilíbrio mercadológico no município;
- III. não causar pressão que gere deficiência na oferta dos serviços básicos de infraestrutura de saneamento e/ ou transportes e/ ou equipamentos sociais;
- IV. não causar impactos ambientais, e/ ou econômicos e/ ou sociais que tragam prejuízos à qualidade de vida da população.

Parágrafo único. Para o cumprimento no disposto neste artigo poderão ser ouvidos, quando necessário, os órgãos municipais competentes e o COMDESP.

Art. 7º O Licenciamento Urbanístico Municipal deve observar as disposições contidas nesta Lei, o Plano Diretor Municipal, as normas gerais de Direito Urbanístico estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 1979; a Lei Federal 4.591, de 1964; a Lei Federal nº 10.257, de 2001; a Lei Federal nº 13.089, de 2015; a Lei Federal 13.465, de 2017; a Lei Federal nº 13.913, de 2019; a Lei Federal 14.285, de 2021; e, no que for compatível, a legislação municipal.

Art. 8º Para atender ao disposto nesta Lei, considera-se:

- I. Licenciamento Urbanístico Municipal: o procedimento administrativo destinado ao exame obrigatório dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAC;
- II. Agência de Desenvolvimento Metropolitano: autarquia territorial e especial, com caráter técnico e executivo, constituída para fins de planejamento, de assessoramento e de regulação urbana, para viabilização de instrumentos de desenvolvimento integrado da região metropolitana e apoio à execução das funções públicas de interesse comum;
- III. Região Metropolitana de Belo Horizonte: unidade regional instituída pelo Estado de Minas Gerais, mediante Lei Complementar, constituída por agrupamento de municípios limítrofes para integrar a organização, o planejamento e a execução das funções públicas de interesse comum, nos termos da Lei Federal nº 13.089, de 2015, na qual o município de Brumadinho encontra-se inserido;
- IV. Diretriz Urbanística: documento técnico que estabelece orientações e requisitos urbanísticos específicos para a elaboração dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Brumadinho, destinado a garantir o atendimento à legislação em vigor aplicável para a observância do planejamento urbano correspondente, nas seguintes modalidades:
 - a. Diretriz Urbanística Municipal: documento técnico, emitido pela Secretaria de Planejamento do município de Brumadinho, para observância do planejamento urbano local;
 - b. Diretriz Urbanística Metropolitana: documento técnico, emitido pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, para observância do planejamento metropolitano e compatibilização com as funções públicas de interesse comum;
 - c. Diretriz Urbanística Integrada: documento técnico, emitido conjuntamente pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte e pelo município de Brumadinho, para observância do planejamento local e metropolitano e compatibilização com as funções públicas de interesse comum.

- V. Declaração de Viabilidade Urbanística: documento emitido pela Secretaria de Planejamento do município de Brumadinho, em resposta à consulta de viabilidade, que informa os parâmetros legais de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis a determinada gleba, perfeitamente identificada pelo consulente. A Declaração de Viabilidade Urbanística perde automaticamente sua validade e não confere direito adquirido, no caso de posterior mudança legal dos parâmetros urbanísticos informados;
- VI. Declaração de Conformidade Urbanística: documento emitido pela Secretaria de Planejamento do município de Brumadinho que atesta o aceite Municipal e a conformidade do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos em relação às normas e aos regulamentos municipais nas seguintes modalidades:
- a. Declaração de Conformidade Urbanística Prévia: atestado para os casos de novos parcelamentos;
 - b. Declaração de Conformidade Urbanística Corretiva: atestado para regularização de parcelamento preexistente executado em desconformidade com a legislação em vigor, observado o uso antrópico consolidado e as normas referentes à regularização fundiária urbana e rural.
- VII. Decreto Municipal de Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo: documento emitido pelo município de Brumadinho, com base na Declaração de Conformidade Urbanística, e após a anuência metropolitana, que dá publicidade à aprovação final do projeto de parcelamento;
- VIII. Alvará de Urbanização: documento emitido pela Secretaria de Planejamento do município de Brumadinho que autoriza o efetivo início das obras de infraestrutura. A emissão do alvará de urbanização está condicionada à apresentação dos seguintes documentos: Declaração de Conformidade Urbanística Municipal, Licença Ambiental de Instalação (LI), Decreto Municipal de Aprovação, registro imobiliário do projeto, caucionamento de lotes em garantia, quitação da contribuição de que trata o artigo 19 e demais obrigações legais constantes desta Lei;
- IX. Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado: Ato administrativo emitido pelo município de Brumadinho que autoriza e impõe

condições, para o acesso controlado da portaria e o uso dos bens públicos existentes no interior de loteamento de acesso controlado. A autorização se dará mediante a assunção da responsabilidade pela manutenção, preservação e fiscalização cooperativa dos bens públicos, pela Instituição ou Associação Representativa dos associados, proprietários ou condôminos, sem prejuízo de outras avenças;

- X. Termo de Entrega Final do Loteamento: documento emitido pela Secretaria de Planejamento e Coordenação do município de Brumadinho, após concluídas e vistoriadas as obras de infraestrutura, que atesta a conclusão do empreendimento e autoriza o levantamento da garantia caucionada. A emissão deste documento está condicionada à apresentação da Licença Ambiental de Operação (LO);
- XI. Certidão de Anuência e Selo de Anuência Metropolitana: atestado de conformidade dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos com a legislação estadual em vigor e com as diretrizes para o desenvolvimento urbano metropolitano, emitido pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, após a Certidão Municipal de Conformidade Urbanística, nas seguintes modalidades:
 - a. Anuência Metropolitana Prévia: atestado para os casos de novos parcelamentos;
 - b. Anuência Metropolitana Corretiva: atestado para regularização de parcelamento preexistente executado em desconformidade com a legislação em vigor, observado o uso antrópico consolidado e as normas referentes à regularização fundiária urbana e rural.
- XII. Gleba: porção de terra que não tenha sido submetida ao parcelamento para fins urbanos, nos termos da legislação vigente;
- XIII. Parcelamento do solo para fins urbanos: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, nas modalidades de loteamento ou desmembramento;
- XIV. Empreendedor: responsável pela implantação de parcelamento do solo para fins urbanos, que pode ser:
 - a. o proprietário do imóvel a ser parcelado;
 - b. o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua

anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

- c. o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação, com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou industrial, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- e. a cooperativa habitacional ou a associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou da associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento;
- f. a Associação ou a Instituição Representativa dos proprietários, condôminos ou moradores, para fins de regularização, nos empreendimentos consolidados, onde a figura do empreendedor já não detém o poder decisório e/ou representativo.

CAPÍTULO II

Do Parcelamento Do Solo Para Fins Urbanos

Seção I

Das modalidades de Parcelamento do Solo para fins Urbanos

Art. 9º Para os casos de parcelamento do solo para fins urbanos considera-se:

- I. Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho ou pela lei municipal para a zona em que se

situe, que pode ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;

- II. Zoneamento: instrumento de planejamento urbano que caracteriza a incidência de parâmetros urbanísticos sobre uma determinada porção do território, como forma de ordenar o uso e a ocupação do solo, que pode subdividir-se em:
 - a. Zona Urbana: porção do território, definida em lei, que caracteriza a incidência de parâmetros urbanísticos de forma a ordenar o uso e a ocupação do solo para fins urbanos;
 - b. Zona de Expansão Urbana: porção do território, definida em lei, que caracteriza a incidência de parâmetros urbanísticos de forma a ordenar o uso e a ocupação do solo para fins urbanos, podendo incidir condições especiais para a sua efetivação;
 - c. Zona Rural: porção do território externa ao Perímetro Urbano. Esta lei determinará critérios de uso e a ocupação do solo na zona rural.
- III. Perímetro Urbano: porção do território, definida em lei, caracterizada pelo somatório das zonas urbanas e das zonas de expansão urbana;
- IV. Áreas não edificáveis: A reserva de faixa obrigatória ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, definida nos termos do inciso III do artigo 4º da Lei Federal 6.766 de 1979, com as alterações introduzidas pelo artigo 2º da Lei Federal 13.913 de 2019 e pelo artigo 4º da Lei Federal 14.285 de 2021;
- V. Infraestrutura urbana básica: os dispositivos de coleta e escoamento de águas pluviais, os dispositivos de coleta, escoamento e tratamento dos esgotos sanitários, os dispositivos de abastecimento de água potável, as redes de distribuição de energia elétrica, os equipamentos de iluminação pública e as vias de circulação pavimentadas.

Art. 10. São modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, que poderá ser:

- a. Loteamento Aberto: a subdivisão de gleba em lotes, na forma de imóveis autônomos, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com acesso livre à população em geral;
 - b. Loteamento de Acesso Controlado (LAC): a subdivisão de gleba em lotes, na forma de imóveis autônomos, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por decreto do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;
 - c. Alteração de Loteamento: a modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique mudança do sistema de circulação, observado o disposto no art. 28 da Lei Federal nº 6.766 de 1979.
- II. Desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes;
- III. Remembramento: Considera-se remembramento, também chamado de fusão, 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.

Parágrafo único. Considera-se Condomínio de Lotes (CL) o condomínio constituído por lotes na forma de unidades imobiliárias autônomas representadas por frações ideais da gleba, nos termos do art. 1.358-A e parágrafos do Código Civil e do parágrafo 7º do artigo 2º da Lei Federal 6.766 de 1979, destinados a edificações, com controle de acesso regido por Convenção de Condomínio, onde todas as áreas internas são de propriedade e responsabilidade dos condôminos.

Seção II

Dos requisitos para o Parcelamento do Solo para fins Urbanos e para instituição de Condomínio de Lotes

Subseção I

Dos requisitos Gerais para Loteamentos, Desmembramentos, Remembramentos e instituição de Condomínio de Lotes

Art. 11. Na hipótese em que a área objeto do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos não for integralmente parcelada, será constituída área remanescente da matrícula original, que deverá observar os seguintes requisitos, cumulativamente:

- I. não poderá impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- II. não poderá estar encravada e deverá respeitar a fração mínima de parcelamento de lote, ou de gleba, no caso de permanência da gleba como imóvel rural.

§ 1º Considera-se área remanescente a porção de terra que remanesce da gleba que tenha sido submetida ao parcelamento para fins urbanos, respeitados os parâmetros da legislação urbanística vigente.

§ 2º O Condomínio de lotes deverá ser instituído sobre a totalidade da gleba, devendo ser previamente apartada da matrícula eventuais áreas remanescentes e áreas a serem doadas ao poder público, a qualquer título, em virtude da legislação municipal.

Art. 12. A modificação do uso, de rural para urbano, em áreas localizadas dentro do perímetro urbano, em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica será objeto de autorização do Município.

Parágrafo único. A averbação da certidão de descaracterização do uso rural e sua alteração para fins urbanos na matrícula do imóvel será realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 13. Não será permitido o parcelamento do solo, ou a instituição de fração ideal de lote em condomínio de lote, para fins urbanos em terrenos:

- I. cujas condições naturais não permitam solução ambiental para os efluentes sanitários decorrentes da ocupação urbana;
- II. necessários ao desenvolvimento do município, à preservação do interesse cultural, histórico e arqueológico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho;
- III. que se insiram em Áreas de Preservação Permanente (APP) nas quais seja vedado o parcelamento do solo, conforme legislação federal, estadual ou municipal que disponha sobre a matéria;
- IV. alagadiços e/ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que eliminem essas condições, ou impostas medidas, pela Prefeitura e pelos órgãos ambientais competentes, que garantam segurança e habitabilidade;
- V. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, sem prejuízo de outras medidas, impostas pelo poder público, que garantam segurança e habitabilidade;
- VI. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- VII. cujas condições geológicas tecnicamente não aconselham a movimentação de terra para o parcelamento e a edificação;
- VIII. em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;
- IX. cujo registro imobiliário constar descrição perimétrica precária, até que se faça a necessária retificação de área e/ou atualização do registro;
- X. em terrenos cuja sobreposição do perímetro descrito no registro imobiliário em imagem de satélite, identificar deslocamento geográfico substancial em relação a situação real, até que se faça a necessária retificação de área.

§ 1º Nos parcelamentos de áreas alagadiças e/ou sujeitas a inundações, os projetos de drenagem devem propor soluções técnicas e obras que promovam o escoamento das águas, e garantam a segurança das pessoas e edificações.

§ 2º Nos parcelamentos de áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde, deverá haver a descontaminação com recuperação ambiental da área e que seja realizado um monitoramento por tempo indicado no respectivo projeto de recuperação, com análise da qualidade do solo e da água subterrânea, o projeto deve ser elaborado por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e apresentado ao órgão ambiental.

§ 3º Para os lotes cuja declividade média seja superior a 30% (trinta por cento) sem prejuízo de outras exigências, deverá ser comprovada a estabilidade do solo por meio de laudo geológico-geotécnico conclusivo sobre a viabilidade técnica da destinação dos lotes para edificação, emitido por responsável técnico habilitado, devidamente acompanhado da anotação de responsabilidade técnica – ART:

- I. a análise técnica para fins de aferição da inclinação do terreno no procedimento de Licenciamento Urbanístico deverá considerar a declividade média do terreno contido em cada lote projetado;
- II. a análise da declividade observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão competente.

§ 4º Quando da expedição de diretrizes urbanísticas, que antecede projeto de parcelamento, em áreas com suspeita de risco geológico, a Prefeitura exigirá parecer técnico e da anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA/MG, sem prejuízo das demais exigências decorrentes do processo de licenciamento ambiental.

§ 5º O parcelamento de áreas poluídas, somente se dará após o completo saneamento, mediante recuperação ambiental, atestada pelo órgão ambiental competente, de forma que a ocupação não gere risco à saúde humana.

§ 6º É vedada a exigência de projeto de novo parcelamento ou de alteração de loteamento como condição para utilização de lote já existente dotado de infraestrutura urbana.

§ 7º À exceção das áreas de preservação permanente, as demais áreas de que trata este artigo não poderão ser utilizadas na composição dos percentuais mínimos de área pública ou doação de área pública, ressalvados os casos de interesse público justificado pelo órgão executivo licenciador.

§ 8º As áreas de que trata os incisos I, II, IV, V, VI VII e VIII do *caput* deste artigo serão consideradas remanescentes nos termos do artigo 11.

Art. 14. As áreas não edificáveis, as áreas de preservação permanente, as áreas não parceláveis e as áreas remanescentes, terão sua manutenção e integridade sob a responsabilidade dos proprietários da gleba ou da entidade que representa os condôminos ou associados.

Parágrafo único. Para fins de conferir maior proteção às áreas de preservação permanente, alternativamente, ou adicionalmente ao cercamento, o poder público municipal poderá instituir faixa de pedestre de até 5 (cinco) metros de largura.

Art. 15. Em caso de parcelamento do solo, ou instituição de condomínio de lotes, em terreno lindeiro a rodovias federais ou estaduais a anuência ou a aprovação do acesso, emitida pelo órgão gestor da rodovia, deverá ser juntada ao processo.

Art. 16. A extensão máxima de quadra, assim compreendida a extensão da somatória das testadas de lotes contíguos compreendidos entre duas vias transversais veiculares, será de 200 (duzentos) metros, podendo ser superior nos casos em que:

- I. tratar-se de implantação de parcelamentos para fins industriais, nas quadras destinadas a usos industriais ou a grandes equipamentos que exijam maiores dimensões de quadras;
- II. tratar-se de desmembramento;
- III. tratar-se de quadra lindeira a vias de trânsito rápido;
- IV. tratar-se de quadra lindeira a parcelamento implantado ou em implantação, que não seja possível sua interligação viária;
- V. a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação definir dimensões diferenciadas para melhor atender situação específica ou em virtude de ajuste técnico recomendado.



Subseção II

Dos Requisitos para Loteamentos e Condomínios de Lotes

Art. 17. Somente serão admitidos o Loteamento e a instituição de Condomínio de Lotes, em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho ou aprovadas por lei municipal em conformidade com a legislação urbanística vigente.

Art. 18. O Loteamento e a instituição de Condomínio de Lotes para fins urbanos no município de Brumadinho deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I. a observância desta Lei e da legislação urbanística Municipal que define, para cada zona do território, os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II. no caso de loteamentos, o cumprimento da legislação metropolitana que estabelece as diretrizes do planejamento urbano regional;
- III. a implantação da infraestrutura básica constituída pelos equipamentos, públicos ou privados coletivos, de escoamento das águas pluviais, de iluminação, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica, pública ou coletiva, e domiciliar, e vias de circulação, nos termos do parágrafo 5º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766 de 1979;
- IV. a destinação de áreas para implantação de sistema viário, e demais áreas públicas nos loteamentos, ou a doação de área nos condomínios de lotes, nos termos desta Lei e da legislação urbanística de regência;
- V. as vias, incluindo faixa de rolamento, canteiros centrais e calçadas, deverão possuir dimensões, geometria, largura mínima e rampa máxima conforme estipulado no Anexo I desta Lei e na normatização municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo complementar;
- VI. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, o poder público municipal poderá reservar faixa não edificante de até 15 (quinze) metros de cada lado, salvo exigência maior, destinada a segurança ou a implantação de equipamento urbano;

- VII. as dimensões mínimas dos lotes, seus usos e ocupações, deverão obedecer ao estipulado no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho;
- VIII. as vias deverão ser abertas e sinalizadas e a demarcação dos logradouros, quadras e lotes se dará com instalação de marcos em concreto, ou similar, desde que autorizado previamente pela Secretaria de Planejamento;
- IX. as obras de contenções de encostas e demais medidas de proteção e estabilidade de taludes e prevenção e controle de deslizamentos e erosões, deverão ser executadas mediante projeto específico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- X. deverão ser previstas obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção e retardo, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a segurança contra inundações, a habitabilidade, e a preservação do solo e do ambiente;
- XI. garantia de acesso a água potável em quantidade e qualidade satisfatórias a todos os lotes, através de redes de distribuição cujo fornecimento e administração será transferida à empresa concessionária de água e esgoto ou, a critério do poder público municipal, exercido diretamente pelos empreendedores e/ou condôminos/associados, através de sistema próprio, devidamente licenciado, nos termos do parágrafo 24 deste artigo;
- XII. sistema de solução do esgoto através de estrutura/rede coletora de esgoto conforme projeto aprovado pela concessionária de água e esgoto que assumirá a gestão do sistema ou, a critério do poder público municipal, exercido diretamente pelos empreendedores e/ou condôminos/associados, por meio de Estações Individuais de Tratamento de Esgoto ou Mini Estações Coletivas, dimensionadas para comportar, de forma segura ao meio ambiente, disposição local do efluente tratado, devidamente aprovado pelo órgão ambiental competente, conforme disposto no parágrafo 24 deste artigo;
- XIII. arborização obrigatória do sistema de circulação e das áreas livres de uso comum ou uso privado coletivo;

- XIV. cercamento das áreas públicas nos loteamentos, e das áreas de preservação permanente em todos os casos, conforme determinado pelo poder público;
- XV. implantação de rede de energia elétrica pública, privada coletiva, e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG e, a critério do poder público municipal, estipulado nas diretrizes urbanísticas, a adoção de rede subterrânea e de projeto adicional de energia limpa e sustentável em conformidade com as normas brasileiras de regulamentação;
- XVI. coleta de lixo domiciliar sob exclusiva responsabilidade dos empreendedores, moradores, condôminos ou associados, através da entidade que os representam, que o encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo, atendidas as regras de coleta seletiva, exceto nos loteamentos abertos, ou quando o poder público definir de forma diferente;
- XVII. pavimentação das vias, nos termos definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação;
- XVIII. em todas as modalidades de loteamentos e no Condomínio de Lotes, as saídas individuais de cada lote não poderão ter acesso direto às rodovias devendo sofrer as adequações necessárias para que os acessos ocorram através de vias locais.

§ 1º Para atender ao disposto nesta Lei, consideram-se áreas públicas, nos projetos de loteamentos:

- I. o Sistema de Circulação, assim considerado as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, incluindo canteiros centrais e calçadas, que terá a área necessária a atender a geometria e as dimensões de largura, comprimento e declividade das vias, estipuladas nesta Lei e na legislação de regência e aprovadas pelo poder público;
- II. os equipamentos públicos urbanos, definidos como as instalações e os espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, e similares;

- III. os equipamentos públicos comunitários, também denominado de área institucional; assim considerados as instalações e os espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV. os espaços livres de uso público, assim considerados aqueles destinados às praças, aos bosques, aos parques urbanos, aos parques lineares e similares.

§ 2º Em todas as modalidades de loteamento, as áreas previstas no parágrafo 1º integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do empreendimento e deverão constar expressamente no projeto e no memorial descritivo.

§ 3º Nos condomínios de lotes, as áreas destinadas ao sistema viário, aos equipamentos urbanos coletivos e aos espaços livres de uso coletivo, são de propriedade e responsabilidade dos condôminos.

§ 4º Nos condomínios de lotes, a área destinada a equipamentos públicos comunitários, também chamada de área institucional, será previamente apartada da matrícula e transferida ao Município e deverá ter acesso livre por via pública externa.

§ 5º Os percentuais mínimos de áreas para equipamentos públicos comunitários (áreas institucionais), áreas livres de uso comum ou de uso privado coletivo, áreas para equipamentos urbanos, públicos ou privados coletivos, e áreas destinadas ao sistema de circulação, incidirão sobre a área da gleba a ser loteada, ou sobre a gleba destinada a instituição do condomínio de lotes, e são os seguintes:

- I. 5% (cinco por cento) da área da gleba a título de área institucional, para instalação de equipamentos públicos comunitários, podendo, a critério da Administração, ser substituída por pecúnia, ou área em outra localidade, em valores equivalentes;
- II. 10% (dez por cento) da área da gleba a título de espaço livre de uso público nos loteamentos, ou espaço livre de uso privado coletivo nos condomínios de lotes;
- III. a somatória das áreas especificadas nos incisos I, II, III e IV do parágrafo 1º deste artigo, nos loteamentos, e nos parágrafos 3º e 4º, deste artigo no



condomínio de lotes, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba destinada ao loteamento ou a instituição do condomínio de lotes.

§ 6º Na hipótese da conversão da área institucional em pecúnia conforme disposto no inciso I do parágrafo 5º deste artigo, o valor será apurado através de avaliação técnica da gleba quando do protocolo do projeto e a comprovação do pagamento será exigida como condição para aprovação, podendo, a critério do poder público, ser exigido a prestação de garantia, durante o período de análise para aprovação do empreendimento.

§ 7º As áreas não edificáveis:

- a. Não poderão ser computadas como áreas públicas nos loteamentos, ou como áreas privadas coletivas nos condomínios de lotes, para fins de atendimento dos percentuais mínimos de que trata o parágrafo 5º;
- b. Poderão integrar as áreas dos lotes, desde que não computada para atendimento da área mínima do lote, e respeitados os parâmetros urbanísticos e construtivos mínimos, ou poderão ser consideradas áreas remanescentes;
- c. Poderão, a critério da administração municipal, ser destinadas a espaços livres de uso público nos loteamentos, ou espaços livres de uso privado coletivo nos condomínios de lote, observado o disposto na alínea “a”.

§ 8º Excluem-se da proibição constante da alínea “a” do parágrafo 7º, as áreas de Preservação Permanente (APP's) e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica que, a critério da administração municipal, poderão ser destinadas e computadas como espaços livres de uso público, ou de uso privado coletivo, e equipamentos urbanos públicos ou privados coletivos.

§ 9º No caso de APP's, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação.

§ 10. As Áreas de Reserva Legal (ARL), caso existentes, serão extintas concomitantemente ao registro do loteamento ou da instituição do condomínio de lotes e terão seu uso determinado pelo Município na análise do respectivo projeto.

§ 11. A implantação do loteamento e do condomínio de lotes não poderá interromper o livre acesso ao sistema viário público. As vias públicas deverão articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir fluidez do trânsito e o acesso às áreas de uso público.

§ 12. As vias públicas que terminem em praça de retorno poderão ser admitidas para previsão de ligações viárias, quando as condições ambientais, de topografia e de acessibilidade não propiciarem a continuidade e a interligação dos logradouros ou quando não houver interesse público em sua conexão.

§ 13. Nos loteamentos, as áreas de equipamentos públicos comunitários, os lotes e os espaços livres de uso público devem confrontar-se com, pelo menos, uma via pública de uso veicular.

§ 14. Deverão ser respeitadas ainda as seguintes características e declividades máximas:

- a. as áreas de equipamentos públicos comunitários não poderão ter declividade média do terreno natural superior a 30%, permitido, em caráter excepcional devidamente justificado que seja entregue reconfigurada por terraplanagem e contenções, conforme orientação do poder público, e deverão permitir o livre e direto acesso público, em consonância com a finalidade a que for destinada;
- b. as áreas destinadas a espaços livres de uso público não poderão ter declividade superior a 100%;
- c. as áreas destinadas a circulação e equipamentos urbanos, públicos ou privados coletivos, deverão atender os critérios técnicos de declividade máxima estipulado para vias;
- d. no caso de reconfiguração por terraplanagem nos termos da alínea “a” deste parágrafo, as áreas de talude de corte e aterro, e contenções



necessárias para a devida terraplenagem, não poderão ser consideradas no cômputo da área mínima exigida.

§ 15. É vedado impedir ou restringir o acesso ao Loteamento de Acesso Controlado e ao Condomínio de Lotes às autoridades públicas federais, estaduais e municipais, no exercício de suas funções, independentemente de cadastro, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da Lei.

§ 16. As construções de edificação particulares deverão estar autorizadas por alvará e somente poderão ser iniciadas após manifestação favorável da SEPLAC, confirmando a implantação mínima da infraestrutura, de modo que permita o uso dos lotes aos fins especificados pelo zoneamento.

§ 17. As construções deverão obedecer a legislação municipal e às disposições contidas nas convenções e regulamentos do Loteamento de Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes, que poderão fixar regras arquitetônicas, construtivas, de uso e ocupação, mais restritivas que aquelas previstas na legislação municipal.

§ 18. Sem prejuízo das demais exigências previstas nesta Lei os fechamentos dos perímetros deverão ser projetados de forma a garantir acesso às glebas confrontantes, indicadas pelo poder público, mediante via não sujeita ao fechamento, ou outra solução definida pelo Município.

§ 19. O poder público poderá impor restrições quanto aos locais e formas de fechamento, para garantir acessos, servidões de acessos, livre acesso, fluidez do trânsito e harmonia da paisagem urbana, em qualquer das modalidades de empreendimento de que trata esta Lei.

§ 20. Nos títulos aquisitivos ou de promessa de compra e venda, incluindo os pré-contratos, bem como na matrícula dos lotes, situados nos condomínios de lotes e nos loteamentos de acesso controlado, deverão constar que o adquirente ou proprietário respeitará as obrigações estipuladas nesta Lei, na legislação de regência, e nos atos constitutivos e regulamentos da entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos, moradores ou condôminos.

§ 21. A Administração Pública poderá, sem restrições, fiscalizar as obras realizadas no Loteamento de Acesso Controlado ou no Condomínio de Lotes, bem como as condições das vias, praças e demais bens públicos ou de uso privado coletivo, e quaisquer alterações no projeto deverão ser submetidas a prévia autorização do poder público.

§ 22. O Poder Público poderá instituir, a qualquer tempo, limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do interesse público, segurança, eficiência do trânsito e proteção do meio ambiente e da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições construtivas, em qualquer das modalidades de parcelamento e no condomínio de lotes, de que trata esta Lei.

§ 23. O Condomínio de Lotes e o Loteamento de Acesso controlado deverão, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por todo o terreno, quando assim se fizer necessário, mediante expressa previsão no instrumento de aprovação do projeto.

§ 24. O poder público municipal, no processo de aprovação, decidirá sobre a gestão dos sistemas que compõem os serviços de água e esgoto, nos termos dos incisos XI e XII do *caput*, que poderá ser de responsabilidade do empreendedor ou repassada à concessionária.

§ 25. A área remanescente, definida nos termos do artigo 11, não será considerada no cômputo da área da gleba para efeito de cálculo do percentual de áreas públicas nos projetos de parcelamento do solo ou condomínio de lotes para fins urbanos.

Subseção III

Da contribuição para o Fundo Municipal de Gestão Fundiária

Art. 19. Os novos empreendimentos e os empreendimentos ainda não implantados de loteamentos e de Condomínios de Lotes, deverão contribuir para o Fundo Municipal de Gestão Fundiária (FMGF) no percentual de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor venal da gleba a ser parcelada.

§ 1º A Contribuição para o FMGF é condição para o recebimento do alvará de urbanização para início de implantação das obras de infraestrutura.

§ 2º A Contribuição não exime a necessidade de destinação das demais áreas ao Município nos termos definidos nesta Lei.

§ 3º A Contribuição será calculada mediante a aplicação do percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor venal da gleba a ser parcelada ou fracionada, apurada em avaliação oficial do Município, em técnica de amostragem de glebas similares, sujeita a contraditório administrativo e deverá ser paga antes da emissão do alvará municipal de implantação da urbanização.

§ 4º Alternativamente ao pagamento do valor estipulado no parágrafo 3º deste artigo, a critério do poder público, o empreendedor poderá cumprir sua obrigação em uma das seguintes formas:

- a. doar 5% (cinco por cento) de área líquida urbanizada dentro do próprio empreendimento, ou;
- b. construir e doar empreendimento de habitações de interesse social, de valor igual ou superior ao estipulado, em local e nas condições definidas pelo poder público ou;
- c. doar terreno, de valor igual ou superior ao estipulado, em local definido pelo poder público.

§ 5º A administração municipal, na tutela do interesse público, por intermédio da Secretaria de Planejamento, ouvido o Conselho de Política Fundiária, decidirá sobre as alternativas de que trata o parágrafo 4º deste artigo.

§ 6º O valor apurado nos termos do parágrafo 3º não poderá ser superior ao valor de avaliação do metro quadrado (m²) de terreno de parcelamento de solo ainda não aprovado, situado em área urbana ou de expansão urbana, constante da tabela de valores de áreas rurais/ITBI para terrenos rurais sem índice de cadastro de IPTU, constante do anexo III, da Lei Complementar 109 de 02 de dezembro de 2019 e alterações posteriores.

Subseção IV

Dos Requisitos para o Loteamento de Acesso Controlado

Art. 20. Considera-se Loteamento de Acesso controlado - LAC a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, constituído na forma de unidade imobiliária nos termos do parágrafo 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766 de 1979, cercado ou murado, com acesso controlado, em que o sistema de circulação, os espaços livres de uso comum e áreas de equipamentos urbanos são de propriedade do município, cedidas ao loteamento mediante Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado.

§ 1º Os proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores dos imóveis situados no interior do LAC sujeitam-se à normatização e à disciplina constantes nesta Lei, na legislação de regência, nos atos constitutivos e no regulamento da entidade representativa.

§ 2º Os atos constitutivos da entidade representativa dos proprietários, titulares de direito e moradores do LAC deverão definir, entre outras coisas:

- a. a forma de rateio das despesas de manutenção e demais despesas necessárias para suportar o cumprimento das obrigações legais previstas e para consecução dos seus objetivos;
- b. a cota de representação de cada proprietário de lote, titular de direito ou morador, nas votações e assembleias.

§ 3º A forma de rateio das despesas e a representatividade nas votações de que trata o parágrafo anterior serão fixadas pelos atos constitutivos da entidade representativa do LAC e deverão atender o disposto no artigo 36-A e parágrafo único da Lei Federal nº 6.766 de 1979.

Art. 21. Além dos requisitos previstos nas subseções I, II e III, da seção II, do capítulo II desta Lei para a aprovação da proposta de Loteamento de Acesso Controlado é obrigatória:

- I. a constituição de entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, sem fins econômicos, observando as regras contidas nesta Lei e demais normas pertinentes;

- II. o compromisso assumido pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, da assunção dos serviços públicos municipais a ela repassados e a manutenção das áreas públicas e comuns com as seguintes atribuições:
- a. manutenção e preservação do sistema de circulação e das áreas públicas e de uso comum quando dispostas no interior do LAC, inclusive com a realização das obras necessárias para a conservação e/ou reforma;
 - b. assunção dos seguintes serviços ambientais, sem prejuízo de outros a serem definidos pelo órgão ambiental:
 - 1. realização de aceiros para prevenção de incêndios florestais na forma do termo de referência emitido pelo órgão ambiental;
 - 2. realização de limpeza postural para fins do artigo 27 do Código de Posturas do Município, voltados a remoção de plantas daninhas, matos, inço, ou conjunto de plantas nocivas ao meio urbano, ou que estejam acumulando resíduos sólidos da classe II A ou B, mediante Termo de Cooperação Técnica celebrado com o órgão ambiental;
 - 3. poda de árvore que não acarrete a morte do indivíduo nas modalidades de “poda de segurança”, “poda de manutenção” e “poda de contenção” em áreas de uso comum ou coletivo, conforme manuais de boas práticas de manejo, mediante Termo de Cooperação Técnica celebrado com o órgão ambiental;
 - 4. supressão ou poda de árvores localizadas em logradouros públicos, áreas coletivas ou particulares, nas situações em que ficar caracterizada emergência, devidamente atestada em laudo elaborado por profissional habilitado, mediante Termo de Cooperação Técnica celebrado com o órgão ambiental.
 - c. manutenção, preservação e responsabilização pela integridade das áreas de preservação permanente, áreas não loteáveis ou não edificáveis situadas no interior do LAC;

- d. a instalação de sistema e equipamentos de detecção, prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado por órgão competente;
- e. recepção e distribuição das correspondências e encomendas no interior do LAC, salvo se prestados pela empresa de Correios ou outra instituição pública ou privada, de forma regular;
- f. existência de placa de fácil visibilidade na portaria informando que o acesso ao loteamento é livre a pessoa devidamente identificada;
- g. averbação na matrícula de cada lote, quando possível, da obrigatoriedade de cumprir as regras do estatuto da entidade representativa dos proprietários na forma do art. 36-A da Lei Federal nº 6.766 de 1979, a fim de dar ciência aos adquirentes e terceiros interessados.

§ 1º As áreas públicas, ou de uso comum, não edificáveis, não loteáveis, que serão objeto de manutenção pela entidade representativa dos associados, serão especificadas e individualizadas por ocasião da aprovação do loteamento.

§ 2º Todas as benfeitorias realizadas nos bens públicos situados no LAC, inclusive em razão das obrigações previstas nesta Lei, pertencerão ao Município, independentemente de pagamento ou indenização.

§ 3º São de propriedade do Município os equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, espaços livres de uso público, a partir da data do registro do loteamento.

§ 4º O empreendimento Loteamento de Acesso Controlado deve ser realizado dentro de uma única gleba, que deve estar inserida em uma única matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º Se a gleba abranger mais de uma matrícula, deverá ser providenciada a fusão de matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º Se o empreendimento não recair sobre a totalidade da gleba, deverá ser apresentada planta e memorial descritivo da área que será objeto de loteamento e área remanescente, com aprovação municipal para fins do registro da instituição do loteamento de acesso controlado.

§ 7º A aprovação do projeto de Loteamento de Acesso Controlado pressupõe a aprovação para o desmembramento da área institucional e da área remanescente, na hipótese do parágrafo 6º deste artigo.

Art. 22. Para a aprovação do projeto de Loteamento de Acesso Controlado, além dos requisitos já enumerados, deverão ser apresentados os seguintes documentos e informações:

- I. Diretriz Urbanística Municipal;
- II. consulta e respectiva declaração de viabilidade para esse tipo de loteamento nos casos de regularização, quando desnecessária a diretriz urbanística;
- III. minuta do ato constitutivo da entidade representativa de proprietários de imóveis, possuidores de direitos e moradores, e do regulamento Interno, se houver, que deverá, no mínimo:
 - a. prever a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei;
 - b. determinar a forma de rateio das despesas e a representatividade nas votações de cada proprietário de imóveis, possuidores de direitos ou moradores, nos termos das alíneas “a” e “b” do parágrafo 2º do artigo 20 desta lei;
 - c. prever a responsabilidade total da entidade pelos encargos pecuniários e pelas obrigações fixadas pelo Poder Público;
 - d. prever a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações relativas à execução das obras de abertura do loteamento, nos casos de extinção da entidade, inclusive quanto ao cumprimento das medidas administrativas decorrentes, previstas nesta Lei ou fixadas pelo poder público;



- e. prever a competência da entidade de fiscalizar e opor embargos às obras de edificações executadas em desacordo com as regras do loteamento, sem prejuízo da fiscalização municipal;
- f. memoriais de lotes constantes do Loteamento de Acesso Controlado nos quais deverá constar o dever do adquirente/proprietário de respeitar as obrigações estipuladas nesta Lei, no estatuto e no regulamento interno da entidade.

Parágrafo único. A entidade representativa poderá fixar regras internas de trânsito, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal de trânsito e compatíveis com o Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 23. Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado o sistema viário, os espaços livres de uso comum e as áreas de equipamentos urbanos de uso comum passarão para o domínio do Município, devendo o acesso controlado a estes locais ser autorizado mediante Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado em favor do loteador ou da entidade representativa dos proprietários, devidamente instituída.

§ 1º - Para emissão da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado o empreendedor ou a entidade representativa, deverá apresentar ao órgão competente do município de Brumadinho os seguintes documentos:

- a. manifestação municipal de viabilidade para esse tipo de loteamento;
- b. projeto do loteamento, memoriais, e termo de compromisso contendo a responsabilidade por todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
- c. atos constitutivos e regulamento interno do loteamento, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, quando possível, que deverá atender às legislações municipal, estadual e federal.

§ 2º Após análise e aprovação dos documentos, a Secretaria de Planejamento emitirá certidão e enviará para a apreciação do Chefe do Poder Executivo para expedição da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado.

§ 3º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado e no Regulamento Interno.

§ 4º As vias objeto da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas e garantia da segurança, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa desde que devidamente identificada.

§ 5º Os bens públicos de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo permissionário, nos termos desta Lei e seu uso será franqueado a todos, moradores ou não, do loteamento de acesso controlado, respeitadas as regras de acesso.

§ 6º Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766 de 1979, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e demais espaços públicos objeto da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado, para que o mesmo possa ser averbado junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Art. 24. A Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado, dos espaços livres de uso comum, das áreas de equipamentos urbanos de uso comum e do sistema de circulação, concedida por ato do Poder Executivo Municipal, terá validade por prazo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo, a juízo da administração municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 25. O controle de acesso e a autorização de uso de bem público, nos termos do parágrafo 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766 de 1979, poderá ser concedido para loteamentos novos, em construção ou já existentes, para um determinado loteamento ou para mais de um loteamento em conjunto e será formalizada por ato do chefe do Poder Executivo Municipal, permitida a delegação.

Subseção V

Dos requisitos para Condomínio de Lotes

Art. 26. Considera-se Condomínio de Lotes (CL) o condomínio, destinado à edificação, com controle de acesso regido por Convenção de Condomínio, onde a subdivisão de gleba em lotes se dá na forma de unidades imobiliárias representadas por frações ideais da gleba, nos termos do art. 1.358-A e parágrafos do Código Civil e parágrafo 7º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766 de 1979, e todas as áreas internas são de propriedade e responsabilidade dos condôminos.

Parágrafo único. Os Condomínios de Lotes serão aprovados por ato do Poder Executivo, mediante análise discricionária, a vista do interesse público, devidamente amparado em parecer técnico da Secretaria de Planejamento que deverá considerar, entre outros, os seguintes fatores:

- I. impacto na circulação e no sistema viário Municipal;
- II. impacto na paisagem urbana;
- III. disponibilidade e o impacto sobre os serviços e equipamentos públicos nas áreas adjacentes;
- IV. parcelamento, uso e ocupação compatíveis com a legislação municipal.

Art. 27. Aplica-se ao Condomínio de Lotes as normas contidas nos artigos 1.331 e 1.358-A do Código Civil e, no que couber, a Lei Federal nº 4.591 de 1964, a Lei Federal nº 6.766 de 1979 e a Legislação Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Para fins de incorporação imobiliária, todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambiental de parcelamento do solo para fins de condomínio de lotes são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 28. A instituição do Condomínio de Lotes será registrada na matrícula da respectiva gleba, na qual deverão ser identificadas as áreas do condomínio de uso coletivo e as respectivas unidades imobiliárias (lotes).

Parágrafo único. A área institucional deverá ser apartada da gleba e transferida ao Município.

Art. 29. Na apresentação do projeto de Condomínio de Lotes, além das exigências gerais, deverão estar discriminadas:

- I. Diretriz Urbanística Municipal;
- II. consulta e respectiva declaração de viabilidade para os casos de regularização, quando dispensada a diretriz urbanística;
- III. a área e a fração ideal de cada unidade imobiliária (lote), no cálculo da qual deverá ser considerado todo o perímetro de fechamento do Condomínio de Lotes;
- IV. área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade imobiliária;
- V. deverá ser apresentada minuta do ato constitutivo da entidade representativa do condomínio, que deverá prever, no mínimo:
 - a. a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei;
 - b. a forma de rateio das despesas de manutenção e demais encargos do condomínio de lotes e de outros dispêndios necessários a consecução de seus objetivos;
 - c. a cota de representação de cada condômino, proprietário de lote, nas votações das assembleias da entidade representativa;
 - d. a responsabilidade total do condomínio pelas obrigações fixadas pelo Poder Público, multas, demais encargos pecuniários e, na proporção de suas cotas, a responsabilidade solidária dos proprietários de imóveis e possuidores de direitos;
 - e. a competência do condomínio para definir regras e parâmetros construtivos, fiscalizar e embargar as obras executadas em desacordo com estas regras, sem prejuízo da regulação e da fiscalização Municipal.

§ 1º As áreas e as frações ideais devem ser discriminadas em projeto e em quadro de áreas.

§ 2º A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

§ 3º Nos memoriais de lotes integrantes do Condomínio de Lotes deverá constar o dever do adquirente, proprietário ou possuidor de respeitar as obrigações desta Lei, bem como dos atos de instituição do condomínio e em seus regulamentos.

Art. 30. O empreendimento Condomínio de Lotes deve ser realizado dentro de uma única gleba, que deve estar inserida em uma única matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Se a gleba abranger mais de uma matrícula, deverá ser providenciada a fusão de matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Se o empreendimento não recair sobre a totalidade da gleba constante da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser apresentada planta e memorial descritivo da área que será objeto de condomínio de lotes, e a área remanescente, com aprovação Municipal para fins de registro da instituição do condomínio de lotes.

§ 3º A aprovação do projeto de condomínio de lotes pressupõe a aprovação para o desmembramento da área institucional, e da área remanescente, na hipótese do parágrafo anterior.

Art. 31. As relações entre os condôminos, e entre os condôminos e o empreendedor, regular-se-ão pelas disposições da Lei Federal n.º 4.591 de 1964, pelo Código Civil - Lei Federal n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, pela Lei Federal 6.766 de 1979 e pela Lei Federal 13.465 de 2017.

Art. 32. O responsável pelo Condomínio de Lotes fica obrigado a apresentar ao poder público municipal cópia da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, contendo, além dos requisitos do Código Civil:

- I. a proibição de construção, usos e prática de atividades econômicas, em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo, sem prejuízo do respeito às regras condominiais, que não poderão ser mais permissivas que a legislação Municipal;
- II. especificação de todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o condomínio;
- III. menção expressa sobre a existência de cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na forma e proporção definida, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos desta Lei;
- IV. todas as obrigações legais e contratuais do Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente a sua fração ideal;
- V. dispositivo sobre gestão e controle da qualidade da água para o consumo humano e controle de efluentes de esgoto, nos termos da legislação vigente.

Art. 33. Os Condomínio de Lotes, deverão observar ainda:

- I. fazer constar em todos os documentos de compra e venda, inclusive sob regime de incorporação, além das exigências previstas em legislação federal, estadual ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obrigações previstas nesta Lei;
- II. fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das respectivas frações ideais.

Parágrafo único. A conclusão das obras de infraestrutura deverá ser averbada na matrícula matriz do empreendimento.

Art. 34. Os condomínios de lotes no município de Brumadinho deverão ter baixa ocupação, sendo permitido o uso residencial unifamiliar ou industrial respeitados os demais parâmetros previstos no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho.

Parágrafo único. Não será permitida a adoção de condomínios de lote em zonas especiais de interesse social.

Subseção VI

Dos requisitos para o Desmembramento

Art. 35. O desmembramento deverá atender todos os requisitos constantes da subseção I, o artigo 17 e o artigo 18 incisos I, II, VI, VII, IX, X, XI, XII e XV e parágrafos 7º, alínea “b”, 10, 19, 22 e 23 da subseção II, e ainda:

- I. a implantação de via para acesso às rodovias e às vias de trânsito rápido poderão ser exigidas como medida condicionante pelo poder público municipal, mediante aprovação do projeto pelo órgão responsável pela via;
- II. a melhoria de infraestrutura das vias poderá ser exigida como medida condicionante pelo poder público municipal.

§ 1º O parcelamento será enquadrado como desmembramento no caso da regularização de gleba dividida por via pública oficializada, comprovadamente implantada ou mantida pelo poder público, desde que não contemple a abertura de novas vias ou a alteração das vias existentes.

§ 2º São consideradas vias públicas aquelas oficializadas, abertas ou mantidas pelo poder público.

§ 3º Considera-se desdobro, o desmembramento de lote integrante de loteamento ou de desmembramento já implantado ou em fase de implantação.

§ 4º Aprovado o Desmembramento e/ou Desdobro, o licenciamento da edificação deverá considerar o zoneamento e os parâmetros urbanísticos vigentes.



CAPÍTULO III

Do Licenciamento Urbanístico Municipal

Seção I

Da Competência

Art. 36. Compete ao município de Brumadinho a aprovação dos projetos e autorização para início de implantação das obras de infraestrutura de parcelamento do solo ou instituição de condomínio de lotes, para fins urbanos, em seu território.

Seção II

Das fases do Procedimento

Art. 37. O procedimento administrativo de Licenciamento Urbanístico Municipal observará as seguintes fases:

- I. Diretriz Urbanística Municipal, ou declaração de viabilidade nos casos de regularização, se dispensada a diretriz;
- II. Declaração de Conformidade Urbanística, após concluída a análise dos projetos e documentos;
- III. Decreto Municipal de Aprovação, após emitida a anuência metropolitana;
- IV. Alvará de urbanização, após comprovação do registro no cartório de imóveis e complemento de documentações junto à SEPLAC, como etapa final e conclusiva do licenciamento urbanístico.

§ 1º A apresentação da Diretriz Urbanística Municipal dispensa a declaração de viabilidade.

§ 2º Nos casos em que houver mais de um zoneamento incidindo sobre a gleba a ser parcelada ou fracionada, o município irá definir pela incidência de apenas um dos tipos de zoneamento previstos na fase de diretriz urbanística, com o objetivo de harmonizar a produção do novo espaço urbano, ressalvados os casos em que um dos zoneamentos apresente proibição ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo.

Seção III

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 38. A diretriz urbanística municipal é documento obrigatório para a aprovação do parcelamento ou instituição de condomínio de lotes.

§ 1º A declaração de viabilidade será emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação em resposta à consulta de viabilidade, nos procedimentos de regularização, se dispensada a diretriz urbanística. A declaração de viabilidade urbanística perde automaticamente sua validade e não confere direito adquirido no caso de posterior mudança legal dos parâmetros urbanísticos informados.

§ 2º A diretriz urbanística municipal deverá ser emitida no prazo máximo de sessenta dias, nos termos do parágrafo 1º do artigo 43 desta lei.

§ 3º O prazo de validade da diretriz urbanística municipal é de quatro anos, quando não houver alteração na legislação urbanística, prorrogável por igual período, contado a partir da data de sua emissão, período em que o projeto de parcelamento do solo ou de instituição do condomínio de lotes, para fins urbanos, deverá ser aprovado.

§ 4º O disposto nesta seção se aplica, no que couber, aos parcelamentos corretivos.

Art. 39. A alteração das diretrizes urbanísticas emitidas, para inclusão ou exclusão de áreas no projeto de parcelamento de solo ou instituição de condomínio de lotes, para fins urbanos, em exame, poderá ser requerida pelo empreendedor.

§ 1º Para inclusão de novas áreas no processo de exame e de emissão da diretriz urbanística deverá ser quitado o valor complementar correspondente à taxa de expediente prevista, quando for o caso.

§ 2º No caso de exclusão de áreas do processo objeto de diretriz urbanística emitida, não haverá devolução de valores correspondentes à taxa de expediente quitada.

Art. 40. As diretrizes urbanísticas poderão ser objeto de revalidação quando não houver alteração na legislação urbanística que orientou os parâmetros urbanísticos aplicados na sua elaboração.

Art. 41. As diretrizes urbanísticas poderão ser elaboradas conjuntamente pelo município de Brumadinho e a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, constituindo diretrizes urbanísticas integradas.

Parágrafo único. As diretrizes urbanísticas integradas, uma vez instituídas formalmente, substituirão as diretrizes urbanísticas metropolitanas e as diretrizes urbanísticas municipais no Licenciamento Urbanístico Municipal.

Art. 42. A diretriz urbanística municipal deverá ser solicitada à Secretaria de Planejamento e Coordenação do município de Brumadinho, pelo empreendedor.

Art. 43. Para o exame e a emissão da diretriz urbanística municipal, deverão ser apresentados os seguintes documentos e projetos:

- I. requerimento em duas vias, acompanhado do recolhimento da taxa de expedição de diretrizes, que a critério da SEPLAC, poderá ser emitida no decorrer do processo e obrigatoriamente antes de sua conclusão;
- II. certidão vintenária do registro da gleba, expedida no máximo a 30 dias;
- III. fotocópia de documentos pessoais do empreendedor, no caso de pessoa física;
- IV. contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- V. fotocópia de documentos pessoais dos representantes legais da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VI. procuração, no caso de representação;
- VII. documento de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo levantamento planialtimétrico;
- VIII. minuta da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno se for o caso;
- IX. delimitação da área a ser parcelada em arquivo digital, no formato *Keyhole Markup Language* - KML;



- X. levantamento planialtimétrico do imóvel em papel e meio magnético, conforme definido pela SEPLAC, com as seguintes representações:
- a. planta baixa topográfica da gleba a ser loteada, com todos os seus confrontantes;
 - b. curvas de nível de metro em metro com a indicação de norte;
 - c. delimitação e a indicação dos recursos hídricos existentes: nascentes, cursos d'água, áreas brejosas e de várzeas, áreas não edificáveis e áreas não parceláveis;
 - d. delimitação e a indicação da vegetação existente dos afloramentos rochosos e das construções existentes;
 - e. indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - f. localização das vias de comunicação, das áreas livres de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências;
 - g. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - h. marcação diferenciada das áreas com faixas de declividade compreendidas entre 0 e $\leq 30\%$, >30 e $\leq 100\%$, $>100\%$, utilizando hachuras sólidas e cores de acordo com o modelo fornecido pela SEPLAC;
 - i. localização das servidões de fato e de direito incidentes sobre a gleba;
 - j. Selo Padrão da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 1º O exame para emissão da diretriz urbanística Municipal não será iniciado caso a solicitação não esteja instruída com todos os documentos e os projetos previstos neste artigo.

§ 2º Sem prejuízo da exigência de outros documentos, não relacionados neste artigo, os documentos e os projetos deverão ser encaminhados em meio físico e digital, ou conforme dispuser a Secretaria Municipal de Planejamento.

Seção IV

Das demais fases do Licenciamento Municipal

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 44. Emitida a diretriz urbanística municipal, e estadual, quando couber, o procedimento administrativo de Licenciamento Urbanístico Municipal prosseguirá com o exame dos projetos e demais documentos de parcelamento do solo ou instituição de condomínio de lotes, para fins urbanos, que se enquadrarem nas modalidades previstas nesta Lei.

§ 1º A aprovação final dos projetos obedecerá a seguinte ordem de procedimentos, uma vez atendidas as exigências de cada fase:

- I. análise técnica dos projetos e demais documentos e emissão de nota(s) técnica(s), quando necessários ajustes e correções;
- II. emissão da declaração de conformidade urbanística, após atendidas todas as solicitações da equipe técnica;
- III. obtenção, por parte do empreendedor, da anuência da Agência Metropolitana, nos casos de loteamento e desmembramento;
- IV. expedição do decreto Municipal de aprovação do parcelamento ou da instituição do condomínio de lotes e da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado;
- V. emissão do alvará de urbanização, como etapa final e conclusiva do procedimento.

§ 2º O alvará de urbanização é a autorização para início das obras de infraestrutura, será emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação e terá validade de 4 anos, podendo ser prorrogado justificadamente por igual período. A emissão do alvará de urbanização está condicionada à apresentação dos seguintes documentos: Declaração de Conformidade Urbanística Municipal, Anuência Metropolitana, Licença Ambiental de Instalação (LI), Decreto Municipal de aprovação, registro imobiliário do projeto e demais documentos, caucionamento de lotes em



garantia, comprovação de atendimento da obrigação de que trata o artigo 19 e das demais obrigações constantes desta Lei.

§ 3º O alvará de urbanização deverá ser solicitado pelo empreendedor no prazo de até 60 (sessenta) dias após o registro.

§ 4º A obrigação de manutenção de áreas públicas pelos permissionários das Autorizações de Uso, de que trata o inciso IV do parágrafo 1º deste artigo, não exclui, prejudica ou delimita o direito de manter, inerente ao poder público.

Art. 45. A anuência metropolitana deverá ser solicitada à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, pelo empreendedor, após emissão da Declaração de Conformidade Urbanística Municipal.

Subseção II

Dos projetos de Loteamento e Condomínio de Lotes

Art. 46. Para o exame e a emissão da aprovação municipal dos projetos de loteamento aberto, Loteamento de Acesso Controlado (LAC), alteração de loteamento e Condomínio de Lotes (CL), deverão ser apresentados os seguintes documentos e projetos:

- I. requerimento de aprovação municipal, acompanhado das diretrizes urbanísticas municipais;
- II. certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;
- III. certidão vintenária com matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de trinta dias;
- IV. fotocópia do documento de identidade do empreendedor, no caso de pessoa física;
- V. fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- VI. fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VII. procuração, no caso de representação;

- VIII. documento de Responsabilidade Técnica referente aos projetos apresentados;
- IX. comprovante do pagamento do documento de arrecadação Municipal referente à taxa de expediente para exame e aprovação, que a critério da SEPLAC, poderá ser emitida no decorrer do processo e obrigatoriamente antes de sua conclusão;
- X. delimitação da área do loteamento ou do condomínio de lote em arquivo digital, no formato *Keyhole Markup Language - KML*;
- XI. projeto completo quando não houver concessionária responsável ou documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário pela concessionária responsável pela prestação do serviço;
- XII. projeto completo quando não houver concessionária responsável ou documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar pela concessionária responsável pela prestação do serviço;
- XIII. minuta da Convenção de Condomínio e regulamento Interno se for o caso;
- XIV. planta do Levantamento Topográfico planialtimétrico na mesma escala do projeto urbanístico, que contenha:
 - a. curvas de nível de metro em metro com a indicação de norte;
 - b. delimitação do sistema viário existente no entorno do imóvel;
 - c. delimitação e a indicação dos recursos hídricos existentes: nascentes, cursos d'água, áreas brejosas e de várzeas;
 - d. delimitação e a indicação da vegetação existente dos afloramentos rochosos e das construções existentes;
 - e. marcação diferenciada das áreas com faixas de declividade compreendidas entre 0 e $\leq 30\%$, >30 e $\leq 100\%$, $>100\%$, utilizando hachuras sólidas e cores de acordo com o modelo fornecido pela SEPLAC;
 - f. localização das servidões de fato e de direito incidentes sobre a gleba.
- XV. O projeto urbanístico que contenha:

- a. planta de localização em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator-UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala legível, com a localização da gleba sobreposta ao zoneamento Municipal conforme Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho ou lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- b. projeto na escala 1:1000, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte;
- c. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- d. sistema de circulação em conformidade com as diretrizes fixadas nesta Lei para as áreas de circulação de pessoas e veículos, canteiros centrais e calçadas, todos com as dimensões cotadas;
- e. delimitação e a indicação dos espaços livres de uso público ou dos espaços livres de uso particular coletivo, tais como: áreas verdes, áreas de lazer, praças e bosques, parques urbanos, parques lineares e similares; dos equipamentos urbanos; dos equipamentos comunitários; das áreas de preservação e das demais áreas não edificáveis;
- f. indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;
- g. indicação das faixas de domínio de rodovias, ferrovias e respectivas faixas não edificantes, estabelecidas pelos órgãos competentes, e das servidões administrativas existentes sob as linhas de alta tensão;
- h. indicação dos cursos d'água e nascentes e suas respectivas faixas de preservação permanente;
- i. detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários a implantação do projeto;
- j. Selo Padrão de acordo com modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- k. projeto da portaria e adjacência nos termos do inciso XXI deste artigo;

- l. indicação, se for o caso, da área destinada ao Fundo Municipal de Gestão Fundiária, nos termos do artigo 19 desta Lei;
 - m. indicação das demais áreas não parceláveis e não edificáveis.
- XVI. O projeto urbanístico sobreposto a marcação diferenciada das áreas com faixas de declividade compreendidas entre 0 e $\leq 30\%$, > 30 e $\leq 100\%$, $> 100\%$, utilizando hachuras sólidas e cores de acordo com o modelo fornecido pela SEPLAC;
- XVII. O memorial descritivo do projeto urbanístico que contenha:
- a. descrição sucinta do loteamento ou do condomínio de lotes com suas características e a indicação dos usos pretendidos ou permissíveis, conforme a legislação vigente;
 - b. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;
 - c. as condições urbanísticas do loteamento ou do condomínio de lotes e das limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d. descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento;
 - e. descrição perimétrica das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;
 - f. quadro descritivo de quadras e lotes de acordo com modelo fornecido pela SEPLAC;
 - g. quadro descritivo do sistema viário de acordo modelo fornecido pela SEPLAC.
- XVIII. O projeto geométrico que contenha:
- a. projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
 - b. indicação dos lotes e do sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros;
 - c. perfis longitudinais e as grades de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, com o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;

- d. traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias;
 - e. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias.
 - f. perfis longitudinais e transversais de todo o sistema de circulação, incluindo vias, canteiros e praças, na escala 1:500;
 - g. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - h. Indicação em planta, na escala 1:1000, e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala 1:500.
- XIX. memorial descritivo do projeto geométrico com determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo;
- XX. Cronograma de Execução das obras de acordo com o modelo fornecido pela SEPLAC;
- XXI. projeto de drenagem que contenha:
- a. projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
 - b. indicação dos lotes e do sistema viário proposto;
 - c. indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;
 - d. indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final.
- XXII. Os projetos das portarias de acesso ao Loteamento de Acesso Controlado ou ao Condomínio de Lotes devem:
- a. estar contemplados no projeto para prévia aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação;
 - b. permitir acesso ao sistema viário e possuir altura e largura compatíveis com a circulação de veículos de grande porte;
 - c. prever vagas para veículos, dispostas na parte interna ou externa ao empreendimento, em distância inferior a 100 (cem) metros da portaria ou do local destinado ao cadastramento de veículos, de forma a não utilizar a via pública, nas seguintes quantidades mínimas:
 - 1. caminhões: carga e descarga, mudanças e obras, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100 (cem) lotes;

2. veículos de passeio e vans: não moradores em geral, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lotes.
- d. quando solicitado pelo órgão competente, prever, no acesso às portarias ou locais destinados a identificação e cadastramento de veículos, para moradores ou não moradores, faixa de desaceleração, área de acumulação para, no mínimo, 4 (quatro) veículos, e área de espera dimensionada para acomodar 3 (três) veículos para cada 100 (cem) lotes, podendo ser utilizada a área de que trata o item 2 da alínea “c”, inciso XXII, deste artigo;
- e. quando determinado pelo órgão competente, prever baia para ônibus do serviço público de transporte coletivo, cabendo ao empreendedor ou a entidade representativa dos proprietários, a construção do abrigo conforme modelo padronizado pelo município;
- f. quando determinado pelo órgão competente, prever, antes das portarias, espaço para retorno de veículos, tais como áreas de manobra e interseções dimensionadas para veículos de carga rígidos e ônibus.

§ 1º O exame para aprovação não será iniciado caso a solicitação não esteja instruída com todos os documentos e os projetos previstos neste artigo.

§ 2º Os documentos e os projetos de que trata este artigo deverão ser encaminhados em meio físico e digital, ou conforme dispuser a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 47. Concluída a análise, a Secretaria de Planejamento e Coordenação poderá rejeitar ou aprovar a proposta de parcelamento ou de instituição de condomínio de lotes.

§ 1º Na hipótese de aprovação a Secretaria de Planejamento emitirá nota técnica fundamentando a Declaração de Conformidade que será base para o Decreto de aprovação e o alvará de urbanização, autorizando o início das obras de implantação do empreendimento.

§ 2º Na hipótese de rejeição, a decisão será emitida através de nota técnica devidamente fundamentada, e poderá ser objeto de pedido de reconsideração administrativa, junto ao Secretário de Planejamento e Coordenação.

§ 3º Poderá ser declarada a extinção do processo por caducidade do prazo.

Subseção III

Dos projetos de Desmembramento

Art. 48. Para exame e aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de desmembramento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. requerimento de aprovação municipal, acompanhado da declaração de viabilidade;
- II. certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;
- III. certidão vintenária com matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de trinta dias;
- IV. fotocópia do documento de identidade do empreendedor, no caso de pessoa física;
- V. fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- VI. fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VII. procuração, no caso de representação;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente aos projetos apresentados;
- IX. comprovante do pagamento do documento de arrecadação municipal referente à taxa de expediente para exame e aprovação, que a critério da SEPLAC, poderá ser emitida no decorrer do processo e obrigatoriamente antes de sua conclusão;
- X. delimitação da área a ser desmembrada em arquivo digital no formato *Keyhole Markup Language* - KLM;

- XI. planta de localização com delimitação da área em análise e a indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:1000, tal que possibilite a identificação do imóvel;
- XII. projeto na escala 1:1.000, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes numerados e cotados, sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;
- XIII. planta da situação atual do imóvel na mesma escala da situação pretendida com sobreposição a marcação diferenciada das áreas com faixas de declividade compreendidas entre 0 e $\leq 30\%$, >30 e $\leq 100\%$, $>100\%$, utilizando hachuras sólidas e cores de acordo com o modelo fornecido pela SEPLAC, indicação de áreas não edificáveis ou de preservação, se houver;
- XIV. indicação do tipo de uso do solo aplicável ao local;
- XV. carimbo de acordo com modelo disponibilizado pela Secretaria de Planejamento e Coordenação;
- XVI. memorial descritivo de acordo com o modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- XVII. documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário pela concessionária responsável pela prestação do serviço ou alternativamente, solução de abastecimento de água aprovada por órgão competente;
- XVIII. documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar pela concessionária responsável pela prestação do serviço;
- XIX. Licença Ambiental emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;
- XX. documento que ateste a viabilidade técnica que ateste a viabilidade da coleta dos resíduos sólidos domiciliares pelo órgão competente.

§ 1º No caso de desmembramento de lote integrante de loteamento ou de desmembramento já implantado ou em fase de implantação, também chamado de desdobro, deverão ser apresentadas as seguintes documentações:

- I. requerimento de aprovação municipal;
- II. certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;
- III. certidão com matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de trinta dias;
- IV. fotocópia do documento de identidade do empreendedor, no caso de pessoa física;
- V. fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- VI. fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VII. procuração, no caso de representação;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente aos projetos apresentados;
- IX. comprovante do pagamento do documento de arrecadação Municipal referente à taxa de expediente para exame e aprovação, que a critério da SEPLAC, poderá ser emitida no decorrer do processo e obrigatoriamente antes de sua conclusão;
- X. delimitação da área a ser desmembrada em arquivo digital no formato *Keyhole Markup Language - KLM*;
- XI. planta de localização com delimitação da área em análise e a indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:1000, tal que possibilite a identificação do imóvel;
- XII. projeto na escala 1:1.000, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes numerados e cotados, sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas, indicação da porcentagem média da declividade dos lotes, indicação de áreas não edificáveis ou de preservação, se houver;
- XIII. indicação do tipo de uso do solo aplicável ao local;
- XIV. carimbo de acordo com modelo disponibilizado pela Secretaria de Planejamento e Coordenação;
- XV. memorial descritivo de acordo com o modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2º A aprovação dos desmembramentos de lote integrante de loteamento ou desmembramento já implantado ou em fase de implantação, também chamado de desdobro, se dará por emissão de certidão de averbação emitida pela Secretaria de Planejamento e Coordenação, acompanhada da planta e memorial descritivo, devidamente assinados pela autoridade competente.

Seção V

Dos Projetos de Remembramento

Art. 49. Para exame e aprovação de projetos para fins de remembramento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. requerimento de aprovação municipal;
- II. certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;
- III. certidão com as matrículas atualizadas dos imóveis a serem remembrados, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de trinta dias;
- IV. fotocópia do documento de identidade do empreendedor, no caso de pessoa física;
- V. fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- VI. fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VII. procuração, no caso de representação;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente aos projetos apresentados;
- IX. comprovante do pagamento do documento de arrecadação Municipal referente à taxa de expediente para exame e aprovação, que a critério da SEPLAC, poderá ser emitida no decorrer do processo e obrigatoriamente antes de sua conclusão;
- X. delimitação da área a ser desmembrada em arquivo digital no formato Keyhole Markup Language - KLM;
- XI. projeto na escala 1:1.000, de acordo com o modelo fornecido pela SEPLAC, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, malha de coordenadas, indicação do norte, lotes

- numerados e cotados, sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas, na mesma planta demonstrando a situação atual e a situação proposta, mapa de localização de preferência no canto superior direito com delimitação dos lotes lembrados dentro do bairro;
- XII. a numeração do lote proposto, deverá seguir a padronização da menor numeração dos lotes a serem lembrados, acrescido da letra “A”, desde que não ocasione similaridade com a numeração já utilizada em procedimento de lembramento ou desmembramento anterior;
- XIII. todas as edificações deverão ser representadas;
- XIV. carimbo de acordo com modelo disponibilizado pela Secretaria de Planejamento e Coordenação;
- XV. Memorial Descritivo de acordo com o modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 1º Somente serão lembrados lotes pertencentes ao(s) mesmo(s) proprietário(s).

§ 2º No caso de mais de um proprietário, o percentual de cada proprietário, deverá ser o mesmo em todos os lotes.

§ 3º Proprietários diferentes, ou em percentuais diferentes, que desejem lembrar seus lotes deverão, antes, equalizar a propriedade mediante registro de escritura pública.

§ 4º Projetos de edificações que ocupem 2 ou mais lotes, ou que necessitem do lote lindeiro para atender regras urbanísticas municipais, deverão ser previamente lembrados como condição para emissão do alvará de construção.

CAPÍTULO IV

Do Condomínio Urbano Simples

Art. 50. Quando um mesmo imóvel urbano contiver construções de casas térreas ou assobradadas, geminadas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos

locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades imobiliárias entre si.

§ 1º A fração ideal de cada unidade autônoma poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio urbano simples.

§ 2º Aplicam-se aos condomínios urbanos simples as vedações administrativas de construções e ocupação nas áreas não edificantes e não parceláveis definidas nesta Lei.

§ 3º O Condomínio Urbano Simples será regido pela Lei Federal 10.406 de 2002 (Código Civil), em especial os artigos 1.331 a 1.358, aplicando-se ainda a Lei Federal 13.465 de 2017, a Lei Federal 4.591 de 1964 e a Lei Complementar Municipal 128 de 2023.

§ 4º Todas as áreas internas do Condomínio Urbano Simples, inclusive aquelas com vedações construtivas, de natureza urbanística ou ambiental, são áreas particulares, vinculadas às respectivas frações ideais, e deverão ser mantidas pelos proprietários, moradores e, de forma solidária, com a associação que os represente.

§ 5º Somente serão admitidos a instituição de Condomínio Urbano Simples, em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho ou aprovadas por lei municipal em conformidade com a legislação urbanística vigente.

Art. 51. O Condomínio Urbano Simples deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. atenda, de forma coletiva, os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para o respectivo zoneamento urbano, em especial a previsão de permissão para uso multifamiliar em mais de uma edificação, a área mínima de terreno por unidade habitacional, a área mínima do lote assim considerada a parcela do solo de utilização exclusiva de cada unidade habitacional, a taxa de ocupação máxima, a taxa de permeabilidade

- mínima, a quantidade mínima de vagas de garagem, os afastamentos mínimos e o coeficiente de aproveitamento máximo;
- II. cada edificação atenda, de forma individualizada, os parâmetros construtivos, e de uso e ocupação, previstos na legislação municipal, em especial afastamentos lateral, frontal e de fundos, vagas de garagem, gabarito e altura máxima;
 - III. não prejudique a continuidade da malha viária urbana, a paisagem urbana, a fluidez do trânsito e, em especial, o sistema viário estrutural da cidade;
 - IV. os acessos internos que constituam passagem para a via pública ou para as unidades entre si deverão atender os requisitos de via constante dos anexos I e II desta Lei, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
 - V. os serviços de limpeza, iluminação, água e esgoto, internet, telefonia e similares, no interior do condomínio urbano simples, e a manutenção e integridade das áreas comuns sejam desempenhadas e de responsabilidade dos moradores e da associação de moradores;
 - VI. feche o perímetro do condomínio com muro ou alambrado observando os termos, condições e vedações definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação;
 - VII. observe a vedação de edificações nas áreas descritas no § 2º do artigo 50;
 - VIII. o empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, junto com todos os projetos e documentos exigidos pela administração pública, o projeto de acesso ao empreendimento e a convenção de condomínio.

§ 1º A responsabilidade pela gestão e manutenção das áreas comuns, a forma de rateio dos custos e das despesas comuns de manutenção e a forma de representatividade dos proprietários nas assembleias, deverão constar da Convenção do Condomínio Urbano Simples, que poderá ser dispensada caso estejam disciplinadas no instrumento de instituição do condomínio.

§ 2º As dimensões dos acessos internos do condomínio urbano simples, de que trata o inciso IV deste artigo, poderão ser justificadamente alteradas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação nos casos de habitação de interesse social ou adequação à solução que melhor atenda aos requisitos técnicos.

Art. 52. A instituição do Condomínio Urbano Simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as áreas que constituem passagem para as vias públicas, as áreas que constituem passagem para as unidades entre si, as partes comuns internas às edificações, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

§ 1º Após o registro da instituição do Condomínio Urbano Simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A responsabilidade pela gestão e manutenção das partes comuns será dos proprietários e moradores e deverá constar da convenção do condomínio.

§ 5º A averbação na matrícula do imóvel, da descaracterização do uso, de rural para urbano, em áreas localizadas dentro do perímetro urbano, em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, será realizada no ato do registro do Condomínio Urbano Simples junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Brumadinho, mediante autorização Municipal.

Art. 53. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada, a critério da administração, a

 52

apresentação de convenção de condomínio, habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias, bem como das obrigações de que tratam os parágrafos 4º e 5º do artigo 50, parágrafo 1º do artigo 51 e o parágrafo 4º do artigo 52.

CAPÍTULO V

Dos Prazos

Art. 54. As solicitações, documentos e os projetos encaminhados pelo empreendedor para o Licenciamento Urbanístico Municipal deverão ser analisados pela Secretaria de Planejamento e Coordenação nos prazos e condições previstos abaixo:

- I. emissão de Declaração de Viabilidade urbanística: 30 (trinta) dias a contar do protocolo do pedido, devidamente instruído;
- II. emissão de Diretrizes Urbanísticas Municipais: 60 (sessenta) dias a contar do protocolo do pedido, devidamente instruído;
- III. Análise de Projeto e emissão de Nota Técnica: 60 (sessenta) dias a contar do protocolo dos projetos e documentos ou das notas técnicas intermediárias, devidamente instruído;
- IV. emissão da Declaração de Conformidade Urbanística Municipal, após todas as correções apontadas em Notas Técnicas: 30 (trinta) dias;
- V. emissão da Certidão para Expedição de Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado ou de Decreto de aprovação de parcelamento: 30 (trinta) dias após apresentação da anuência e do selo de conformidade da agência metropolitana e complementação da documentação necessária por parte do empreendedor;
- VI. emissão de Alvará Urbanístico, mediante solicitação do empreendedor e após cumpridas as obrigações legais: 30 (trinta) dias.
- VII. vistoria para fins de emissão de Termo de Entrega ou do Termo de Conclusão de Obra: 20 (vinte) dias a contar do comunicado oficial de encerramento das obras de infraestrutura;
- VIII. Termo de Entrega final do Empreendimento: 30 (trinta) dias após a última vistoria, que não apontou pendências.



53

§ 1º Os prazos previstos neste artigo são contados em dias corridos e serão suspensos durante o período de análise dos projetos junto à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - COMDESP, aos órgãos ambientais e durante o atendimento a solicitações feitas pela Secretaria Municipal de Planejamento ao empreendedor ou a outros órgãos.

§ 2º Os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados por ato do Secretário de Planejamento e Coordenação, mediante justificativa.

§ 3º A contagem dos prazos previstos neste artigo terá início no protocolo do expediente, caso a solicitação esteja instruída com todos os documentos e projetos previstos nesta Lei.

§ 4º Caso sejam identificadas pendências no procedimento, o empreendedor terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do recebimento da devolutiva, para providenciar o saneamento, sob pena de arquivamento do processo.

§ 5º Para cumprir o disposto no parágrafo 4º, o empreendedor poderá requerer dilação de prazo, mediante justificativa.

§ 6º Vencido o prazo para resposta do empreendedor, sem apresentação de pedido de dilação de prazo, o processo será arquivado, devendo o empreendedor realizar nova solicitação por meio da apresentação da documentação exigida nesta Lei e do comprovante de novo pagamento da taxa de emissão de análise e aprovação.

CAPÍTULO VI

Das Obrigações Complementares

Art. 55. Concluído o exame municipal e emitida a Declaração Municipal de Conformidade, a nota técnica, a certidão e o selo de anuência da Agência Metropolitana, a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação emitirá a certidão para expedição do decreto de aprovação do loteamento ou do desmembramento.

§ 1º O empreendedor deverá encaminhar uma cópia do Decreto Municipal de aprovação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

§ 2º Após a aprovação pelo município de Brumadinho, o projeto de parcelamento do solo urbano ou de instituição do condomínio de lotes deverá ser submetido a registro imobiliário, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O alvará de urbanização somente será emitido após apresentação do registro imobiliário de que trata o parágrafo 2º deste artigo, acompanhado da comprovação de caucionamento dos lotes, anotação de responsabilidade técnica do responsável pelas obras de infraestrutura e da comprovação de quitação da obrigação de que trata o artigo 19 desta lei.

§ 4º No curso da implantação da infraestrutura do parcelamento, o empreendedor poderá requerer vistoria para emissão do termo de conclusão parcial para fins de descaucionamento, ou para emissão do termo de entrega final do loteamento.

Art. 56. O empreendedor e os profissionais responsáveis pela elaboração e pelo acompanhamento dos projetos submetidos ao Licenciamento Urbanístico Municipal poderão ser responsabilizados nas esferas administrativa, civil ou criminal, em caso de:

- I. omissão ou adulteração de documento público ou particular, projetos, memoriais descritivos e declaração que deveria constar do processo;
- II. omissão ou modificação da verdade sobre fato juridicamente relevante à análise do processo.

CAPÍTULO VII

Da Regularização do Acesso Controlado nos Loteamentos e Condomínios de Lotes

Art. 57. O formal reconhecimento municipal e regularização do acesso controlado em loteamentos ou condomínios de lotes tratados neste capítulo será feito através de Termo de Compromisso (TC) a ser firmado entre o Empreendedor e o

 55

município de Brumadinho, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, com definição de obrigações e condutas e aplicação de Taxa Pecuniária de Regularização de Controle de Acesso, instituída por esta Lei, no valor de 0,50 UFMB (cinco décimos da Unidade Fiscal Municipal de Brumadinho) por hectare ou fração da área total do loteamento ou do condomínio de lotes, sem prejuízo das demais obrigações impostas.

§ 1º Nos empreendimentos consolidados, onde a figura do empreendedor já não detém o poder decisório e/ou representativo, o Termo de Compromisso poderá ser firmado entre o Executivo Municipal e o Condomínio ou Associação Representativa dos proprietários, condôminos ou moradores.

§ 2º Caberá ao empreendedor, condomínio, ou a associação representativa dos proprietários, condôminos ou moradores providenciar, quando necessária, a anuência da Agência da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

§ 3º O pagamento da taxa pecuniária não exclui o compromissário das demais obrigações impostas pelo poder público, no processo de regularização.

Art. 58. Permanecerão válidas e automaticamente recepcionadas pela legislação urbanística municipal as normas contidas nas convenções e regulamentos internos dos loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes, existentes de fato ou de direito no município e que serão objeto da presente regularização, que regulem internamente parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, desde que sejam mais restritivas, e não contrariem a legislação municipal aplicável ao respectivo zoneamento urbano.

§ 1º Na emissão de alvarás de localização e funcionamento, alvarás de construção de edificações e declarações de viabilidade locacional, para imóveis localizados no interior de loteamento de acesso controlado ou de condomínio de lotes a Secretaria Municipal de Planejamento deverá observar a prévia manifestação formal do condomínio ou da associação representativa dos proprietários, moradores ou condôminos, quanto à conformidade com a convenção e o regulamento interno.



56

§ 2º O Município, por intermédio das respectivas secretarias municipais, poderá celebrar Termo de Cooperação ou Convênio com as associações representativas dos loteamentos de acesso controlado e condomínios de lote com o objetivo de colaborarem com as fiscalizações municipais de posturas, obras, defesa civil e meio ambiente, em seus interiores.

§ 3º Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar mediante decreto as áreas institucionais ou áreas verdes localizadas no interior de loteamentos, abertos ou de acesso controlado, que comprovadamente estejam nas condições de encravadas, inacessíveis ou inservíveis, que poderão ser objeto de alienação, a valor de mercado, mediante processo regularmente instruído, nos termos da legislação vigente, preferindo o confrontante direto, quando somente com este divisar, ou a associação representativa, nos demais casos, desde que mantido o uso já consolidado da área, proibida a alteração do uso ou a aprovação de novas construções.

Seção I

Da Regularização dos Condomínios de Lotes

Art. 59. Os proprietários de Condomínios de Lotes preexistentes e implantados deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, para a finalidade de adequação e regularização nos termos definidos neste capítulo.

§ 1º Considera-se Condomínio de Lote preexistente aqueles loteamentos fechados, aprovados, implantados, ocupados, cujas vias de circulação e áreas verdes não tenham sido transferidas para o poder público, e cujas unidades imobiliárias (lotes) sejam representadas por fração ideal da gleba indivisa devidamente registradas no CRI de Brumadinho até a data de 31/03/2022, não se admitindo, para fins de regularização, registro em data posterior.

§ 2º Caso a área institucional dos condomínios de lotes de que trata o *caput* deste artigo esteja dentro do perímetro do referido empreendimento, o município exigirá:

- a. sua entrega definitiva, caso possua acesso livre por via pública externa e atenda os demais requisitos previstos nesta lei;
- b. área equivalente em valor à área institucional, em região indicada pelo órgão técnico ou;
- c. o equivalente em pecúnia nos termos do parágrafo 6º do artigo 18 desta lei.

§ 3º O Município providenciará a avaliação da área institucional, sujeita a contraditório administrativo, e a decisão final, fundamentada, será tomada em última instância pelo Prefeito.

§ 4º Na hipótese de ocorrência do disposto no parágrafo 2º deste artigo, fica o Poder Executivo autorizado a desafetar por decreto a área institucional localizada dentro do condomínio e que será objeto de permuta ou pagamento.

Art. 60. A regularização implica, dentre outras obrigações, na adequação do registro, no Cartório de Registro de Imóveis, do Condomínio de Lotes, da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

§ 1º Os condomínios de lotes preexistentes deverão regularizar-se por meio de licenciamento ambiental corretivo, mediante comprovação da viabilidade urbanística e da viabilidade ambiental, mediante apresentação de Relatório de Avaliação de Desempenho Ambiental (RADA).

§ 2º O Poder Executivo baixará decreto para adequação da situação jurídica dos condomínios de lotes regularizados nos termos desta seção.

Seção II

Da regularização dos Loteamentos de Acesso Controlado (LAC)

Art. 61. Fica o Poder Executivo autorizado a baixar decreto para adequação da situação jurídica dos loteamentos fechados, de fato ou de direito, existentes no município, desde que já tenham sido objeto de permissão formal concedida por lei ou

Decreto Municipal, emitidas até 31/03/2022, dispensada a realocação da área institucional, e as adequações físicas inovadas por esta Lei.

Parágrafo único. Para implementação do disposto no *caput* deste artigo, a entidade representativa do loteamento fechado deverá apresentar solicitação formal, concordância e aceitação às regras e estipulações desta Lei que tratam da responsabilidade pela gestão e manutenção das áreas públicas, devidamente aprovado em assembleia convocada para este fim.

Art. 62. Os loteamentos fechados de fato, implantados, sem histórico de permissão formal de fechamento, conforme definido no parágrafo 3º deste artigo, poderão pleitear sua adaptação à presente lei devendo observar:

- a. adequação da área institucional nos termos dos parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 59 desta Lei;
- b. solicitação formal, acompanhada de concordância e aceitação às regras e estipulações desta Lei que tratam da responsabilidade pela gestão e manutenção das áreas públicas, devidamente aprovada em assembleia, com quórum qualificado e maioria absoluta, convocada para este fim;
- c. ampla divulgação prévia do pedido de conversão em LAC, em órgão de imprensa local, com previsão de impugnação por qualquer associado, em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, a ser decidida em assembleia, informando o local onde os documentos poderão ser examinados;
- d. Termo de Anuência ao pedido de conversão e assunção das responsabilidades, aprovado em assembleia convocada para este fim e para deliberar sobre as impugnações, formalmente incluído no regulamento da associação ou na convenção condominial e devidamente registrados.

§ 1º A solicitação de conversão em Loteamento de Acesso Controlado de que trata o *caput* será avaliada e decidida pelo Poder Executivo Municipal. O não atendimento das exigências previstas nesta Lei, bem como razões de interesse urbanístico e fundiário municipal, importarão no indeferimento fundamentado do pedido.

§ 2º Concluídas as adequações, a Secretaria de Planejamento e Coordenação emitirá certidão para expedição da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado.

§ 3º Considera-se loteamentos fechados de fato, para fins deste artigo, aqueles sem pregressa autorização municipal de fechamento, implantados, em operação, e que em 31/03/2022 já possuíam comprovadamente, portaria instalada, associação de moradores formalmente constituída, e os proprietários ou moradores contribuíam regularmente com a taxa de manutenção.

Art. 63. A regularização implica, dentre outras obrigações, no registro, no Cartório de Registro de Imóveis, da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno ajustados pelas obrigações assumidas, e averbação de notícia do registro no Livro 3 e das regras do acesso controlado em todas as matrículas do empreendimento.

Parágrafo único. Os loteamentos fechados de fato, implantados, deverão regularizar-se por meio de licenciamento ambiental corretivo, mediante comprovação da viabilidade urbanística e da viabilidade ambiental, mediante apresentação de Relatório de Avaliação de Desempenho Ambiental (RADA).

CAPÍTULO VIII

Da Extinção Ou Dissolução Do Loteamento De Acesso Controlado

Art. 64. A extinção ou dissolução da entidade permissionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado, implicarão:

- I. na automática extinção da Autorização de Uso de Bens Públicos e Acesso Controlado concedida pelo município, revertendo a referida área ao uso do município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;
- II. na extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das vias.

 60

Art. 65. A extinção compulsória da característica de Loteamento de Acesso Controlado acarretará:

- a. a abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso;
- b. a retirada das benfeitorias apontadas pela administração municipal, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores ou condôminos;
- c. em caso de inércia da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores ou condôminos, o município promoverá a adequação da área para loteamento aberto, sem prejuízo da cobrança administrativa e judicial dos valores despendidos.

CAPÍTULO IX

Das Disposições Gerais Aplicáveis Ao Parcelamento

Art. 66. A Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação resolverá as questões técnicas omissas nesta Lei, com a aplicação subsidiária da legislação municipal de regência, podendo o Secretário de Planejamento editar atos complementares para a regulamentação do disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Ato do Secretário de Planejamento poderá alterar e atualizar as exigências técnicas de apresentação de projetos e relatórios.

Art. 67. Fica vedada a transformação de Loteamento Aberto ou Loteamento de Acesso Controlado, implantados, em Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. Na autorização de transformação de Loteamento Aberto implantado, de fato ou de direito, em Loteamento de Acesso Controlado, deverá ser observado o interesse público, devidamente justificado.

Art. 68. Os procedimentos estabelecidos por esta Lei serão aplicados aos processos em curso no município de Brumadinho.

§ 1º O empreendedor poderá requerer a aplicação da legislação vigente na data do protocolo na Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, hipótese em que deverão ser respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da legislação de regência.

§ 2º O poder executivo, respaldado em parecer técnico da Secretaria de Planejamento, poderá dispensar, ou adotar critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo, específicos, nos processos de regularização fundiária de núcleos já instalados no território municipal.

§ 3º Os projetos de parcelamento de solo para fins residenciais-não ZEIS, localizados nas áreas de que trata o artigo 2º da Lei Complementar 127 de 01 de fevereiro de 2023 e cujo protocolo na SEPLAC tenha ocorrido entre os dias 01/02/2023 e 29/11/2023, poderão adotar os parâmetros urbanísticos e edícios da Zona de Adensamento-3 - ZA-3, constantes do anexo XII, da Lei Complementar 128 de 29 de maio de 2023, alterado pelo anexo IV desta Lei.

§ 4º Não será emitida numeração predial ou certidão de número para imóveis:

- I. em áreas não edificáveis definidas no inciso IV do artigo 9º desta lei, excetuados usos de interesse público;
- II. em áreas não parceláveis definidas nos incisos I a VIII do artigo 13 desta lei, excetuados usos de interesse público;
- III. em parcelamentos clandestinos ou irregulares.

§ 5º Excetuam-se da proibição do inciso III do parágrafo anterior os assentamentos formalmente inseridos em procedimentos de regularização fundiária nos termos da Lei Federal 13.465 de 2017 ou em outros procedimentos de regularização no município.

§ 6º A Secretaria de Planejamento regulamentará as condições de emissão de numeração predial e certidão de número nos termos dos parágrafos 4º e 5º deste artigo.

TÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 69. Além do disposto nesta Lei, o uso e a ocupação do solo no município de Brumadinho deverão observar os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Participativo, considerando especialmente o zoneamento nele previsto.

Parágrafo único. O território municipal de Brumadinho compõe-se das seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

- I. Zona Urbana é aquela contida pelo Perímetro Urbano, nos termos do inciso III, art. 9º, desta lei, aprovado pelo Plano Diretor Participativo;
- II. Zona Rural é aquela externa ao Perímetro Urbano.

Art. 70. A disciplina do uso e ocupação do solo nas zonas rurais, previstas no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana e a degradação ambiental, observando-se os seguintes parâmetros:

- I. na zona rural, atendidas as diretrizes para a Macrozona e/ou Sobrezona onde se insere e excluída a Macrozona de Preservação Ambiental, os usos permitidos serão os relacionados a atividades artesanais, agropastoris, parcelamentos em módulos rurais, chácaras de recreio unifamiliar, reflorestamentos, empreendimentos isolados compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural, como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer, observando as disposições do artigo 124 do Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho e nos artigos 85 a 88 desta lei;
- II. Na zona rural inserida na Macrozona de Preservação Ambiental os usos permitidos serão os usos compatíveis com os objetivos de sua preservação, podendo ali serem instalados Parques e Reservas

Ecológicas abertos ou não à visitação pública, às pesquisas científicas e culturais e ao turismo, atendendo para isto a critérios de instalação e operação dos órgãos públicos de controle ambiental, observando as disposições do artigo 124 do Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho e nos artigos 85 a 88 desta lei.

Art. 71. As áreas objeto de empreendimentos de extração mineral, observadas as condicionantes ambientais, o plano de recuperação das áreas degradadas, e o novo licenciamento urbanístico, poderão, após o encerramento da atividade extrativa e da implementação das ações corretivas, ser destinadas à localização de outras atividades, em especial de lazer, recreação, cultural e práticas esportivas.

CAPÍTULO II

Do Uso do Solo

Seção I

Das Categorias de Uso do Solo

Art. 72. Os usos do solo no município de Brumadinho compreenderão as seguintes categorias:

- I. Uso residencial que se divide em:
 - a. Residencial 1 – R1: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes;
 - b. Residencial 2 – R2: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais edificações, construída em um lote ou conjunto de lotes;
 - c. Residencial 3 – R3: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais residências, constituído por uma única edificação, construídas em um lote ou conjunto de lotes;
 - d. Residencial Misto 1 – RM1: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação residencial, onde poderá ser instalada de forma concomitante com atividades de comércio e de prestação de serviços;

- e. Residencial Misto 2 – RM2: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais, convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços.
- II. Uso comercial que se divide em:
- a. Comércio 1 – C1: aquele destinado ao exercício das atividades comerciais de pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro e uso considerado convivente ou tolerável à vizinhança residencial, com área construída computável de até 150 m² e cuja atividade econômica seja considerada de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
 - b. Comércio 2 – C2: aquele destinado ao exercício das atividades comerciais com raio de atendimento do distrito ou da cidade e uso considerado convivente ou tolerável à vizinhança residencial, com área construída computável até 400 m² e cuja atividade econômica seja considerada de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
 - c. Comércio Especial 1 – CE1: aquele destinado ao exercício das atividades comerciais de maior porte, comércio atacadista e de estocagem em geral, com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, e uso considerado convivente ou tolerável à vizinhança residencial, com área construída computável maior que 400 m² e cuja atividade econômica seja classificada como de Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
 - d. Comércio Especial 2 – CE2: aquele destinado ao exercício das atividades consideradas de uso incômodo, de relevante impacto sobre a vizinhança ou sobre o meio ambiente, e impliquem risco para a saúde e a segurança da população, seja em virtude porte, ou do potencial poluidor, cuja atividade econômica seja classificada como de “Alto Risco”, estando sujeitas a licenciamento ambiental.
- III. Uso Serviço que se divide em:
- a. Serviço 1 – S1: aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço de pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro e uso considerado convivente ou tolerável à vizinhança residencial, com área construída

computável de até 150 m² e cuja atividade econômica seja considerada de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;

- b. Serviço 2 – S2: aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço com raio de atendimento do distrito ou da cidade e uso considerado convivente ou tolerável à vizinhança residencial, com área construída computável até 400 m² e cuja atividade econômica seja considerada de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
- c. Serviços Especiais 1 – SE1: aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço de maior porte, com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, e uso considerado convivente ou tolerável à vizinhança residencial, com área construída computável maior que 400 m² e cuja atividade econômica seja classificada como de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
- d. Serviços Especiais 2 – SE2: aquele destinado ao exercício das atividades de prestação de serviço consideradas de uso incômodo, de relevante impacto sobre a vizinhança ou sobre o meio ambiente, e impliquem risco para a saúde e a segurança da população, seja em virtude porte, ou do potencial poluidor, cuja atividade econômica seja classificada como de “Alto Risco”, estando sujeitas a licenciamento ambiental.

IV. Uso institucional que se divide em:

- a. Institucional 1 – I1: compreende os espaços e instalações destinados à Administração Pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer de abrangência de atendimento ao nível do bairro ou do distrito, compatível com a vizinhança residencial, área construída computável de até 400m² e cuja atividade econômica seja considerada de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
- b. Institucional 2 – I2: compreende os espaços e instalações destinados à Administração Pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer de abrangência de atendimento ao nível de todo o município e região, área

construída computável maior que 400 m², incômodo à vizinhança residencial e cuja atividade econômica seja classificada como de “Baixo Risco” ou “Médio Risco” ou, independentemente do tamanho, quando classificada como de “Alto Risco”.

V. Uso industrial que se divide em:

- a. Industrial 1 – IND1: compreende atividades de manufatura e transformação industrial de pequeno porte, cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não poluentes e não impactantes, podendo conviver com as demais categorias de uso sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação ambiental vigente, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área construída computável até 150m² e cuja a atividade econômica seja classificada como de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
- b. Industrial 2 – IND2: compreende atividades de manufatura e transformação industrial de pequeno e médio porte, cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não poluentes e não impactantes, podendo conviver com as demais categorias de uso, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação vigente, normas de segurança, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, área construída computável até 400 m² e cuja atividade econômica seja considerada de “Baixo Risco” ou “Médio Risco”;
- c. Industrial 3 – IND3: compreende atividade industrial de médio e grande porte, incompatível com as demais categorias de uso e implica no estabelecimento de padrões específicos referentes a posicionamento, ocupação e operação, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação vigente, normas de segurança, geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às

características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área construída computável maior que 400 m² e cuja atividade econômica seja classificada como de “Baixo Risco” ou “Médio Risco” ou, independentemente do tamanho, quando classificada como de “Alto Risco”.

§ 1º Ressalvados os imóveis inseridos nas ZEIS, os usos multifamiliares em mais de uma edificação deverão observar ainda:

- I. no que couber, as disposições contidas nos artigos 51, 52 e 53 desta lei;
- II. quando não se tratar de terrenos inseridos em loteamentos aprovados, área máxima de terreno permitida para instalação de edificações de uso multifamiliar será de:
 - a. 5.000 m² para terrenos inseridos em zoneamentos cujo tamanho mínimo do lote seja menor que 1.000 m²;
 - b. 20.000 m² para terrenos inseridos em zoneamentos cujo tamanho mínimo do lote seja maior ou igual a 1.000 m².

§ 2º Compete a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, no curso do processo de licenciamento urbanístico, qualquer que seja o uso, consideradas as características específicas do empreendimento, avaliar a necessidade de apresentação de estudo de impacto de vizinhança, e a proposição de medidas compensatórias e mitigatórias.

Art. 73. Serão permitidos os usos regulamentados como Serviços Especiais, Comércio Especiais e Institucional 1 e 2 nas vias estruturantes e arteriais, inseridos no perímetro urbano do município, independente da zona em que estas estejam inseridas, sem prejuízo do regular licenciamento ambiental e urbanístico.

Art. 74. Para a instalação das atividades permitidas na zona rural, o imóvel deverá ter frente para logradouro público ou comprovar acesso regular por meio de servidão de passagem devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 75. Dada a especificidade do município de Brumadinho e sua vocação potencial para atividades de apoio ao turismo, ressalvadas as restrições ambientais e os parâmetros construtivos pertinentes ao zoneamento, serão permitidos, em todas as zonas, a prestação de serviços de recreação e lazer integrados às atividades relacionadas ao turismo ecológico e/ou rural, bem como serviços de hospedagem do tipo pousadas.

Seção II

Do Licenciamento do Uso do Solo

Art. 76. As categorias de uso do solo descritas nesta Lei serão licenciadas conforme o estabelecido nos Anexos IV a VI, sem prejuízo das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, a Estudo de Impacto Ambiental – EIA, Relatório de Impacto Ambiental – RIMA e a Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 1º Caberá à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, analisar se a categoria de uso estará sujeita a licenciamento ambiental de competência municipal, estadual ou federal, bem como a apresentação de estudos de impacto – EIA/RIMA.

§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e a Secretaria responsável, deverão regulamentar os procedimentos necessários ao licenciamento ambiental de competência municipal.

§ 3º As medidas ambientais mitigadoras dos empreendimentos de impacto no município não isentam o cumprimento das demais medidas de natureza compensatórias solicitadas em virtude dos licenciamentos ambientais, que deverão ser realizadas prioritariamente na área de influência – Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII) – do empreendimento e deverão estar relacionadas com as diretrizes estratégicas estipuladas pelo CODEMA mediante parecer técnico prévio.

§ 4º Consideram-se medidas compensatórias aquelas a serem implantadas pelo empreendedor para compensar a impossibilidade de se implantar medidas mitigadoras do empreendimento que poderão ser convertidas em pagamentos em serviços ambientais pelo Empreendedor mediante Termo de Compromisso.

§ 5º Compete ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) aprovar o Valor da Compensação Ambiental (VCA) previsto para as atividades de Impacto sujeitos ao EIV/EIA/RIMA.

Art. 77. Caberá a Secretaria Municipal de Planejamento, para efeito de licenciamento do uso do solo, verificar se a atividade a ser instalada está de acordo com a legislação municipal.

Parágrafo único. Nos casos em que a atividade demandar licenciamento ambiental, estudo de impacto de vizinhança, alvará sanitário, auto de vistoria (AVCB) ou outro documento de emissão do Corpo de Bombeiros, manifestação de outras secretarias municipais ou ainda manifestação de outros órgãos, em especial, DER/MG, MEC, DNIT, ANVISA, ANM, ANP, estes serão exigidos na instrução do processo de alvará e/ou licenciamento.

Seção III

Da Conformidade de Uso

Art. 78. O uso do imóvel no Município de Brumadinho será classificado como:

- I. Uso conforme: quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado;
- II. Uso não conforme: quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado.

§ 1º O “uso não conforme” será tolerado e o Alvará de Localização e Funcionamento será renovado desde que atenda simultaneamente aos seguintes requisitos:

- I. seja comprovada sua licença para funcionamento até a data de aprovação desta Lei;
- II. não tenham sido objeto de fiscalização do poder público em virtude da irregularidade do funcionamento e do impacto gerado pela atividade;
- III. apresentem, quando aplicável, termo de anuência formal da entidade representativa do loteamento de acesso controlado ou do condomínio de lotes;
- IV. que as atividades a serem regularizadas sejam consideradas como de baixo impacto, ambiental e de vizinhança, e de uso tolerável sem restrições, nos termos da legislação vigente, na data do requerimento;
- V. não ocorra a ampliação das instalações;
- VI. sejam respeitadas as normas estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes com relação às condições de instalação e de operação da atividade, e pela Secretaria de Planejamento com relação ao impacto de vizinhança;

§ 2º O descumprimento das condições acima acarretará a cassação da licença de funcionamento da atividade e a aplicação das demais sanções cabíveis.

§ 3º As atividades preexistentes, com licença de funcionamento vigente até a data de aprovação desta Lei, poderão solicitar a ampliação de suas instalações desde que sejam cumpridos os requisitos constantes dos incisos I a IV e VI do parágrafo 1º, deste artigo. A aprovação ficará a cargo da Secretaria Municipal Planejamento, desde que comprovado o benefício econômico e social da atividade para o município e ouvido o COMDESP.

§ 4º Para atender ao disposto nos parágrafos 1º e 3º deste artigo, nos casos em que a Secretaria Municipal de Planejamento julgar necessário, poderá solicitar a elaboração de estudo de impacto de vizinhança e impor medidas compensatórias e mitigatórias.

§ 5º A concessão do Alvará de Localização e Funcionamento será regulamentada por normas específicas do Poder Executivo Municipal que dispuserem

sobre diretrizes de natureza urbanística e ambiental, fluxo processual, observada a Classificação Nacional das Atividades Econômicas.

CAPÍTULO III

Da Ocupação Do Solo

Seção I

Dos Critérios e Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 79. A ocupação do solo urbano deve observar os índices, conceitos e parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, quais sejam:

- I. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice que, multiplicado pela área do terreno, determina a área edificável líquida admitida, em metros quadrados, considerando todos os pavimentos, sendo fixado de forma diferenciada para cada zona;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é o índice que define a área edificável básica admitida em um terreno em uma determinada zona;
- III. O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o índice que define a área edificável máxima admitida em um terreno, mediante aplicação da Outorga Onerosa e Gratuita do Direito de Construir e/ou da Transferência do Direito de Construir, nas áreas em que a utilização desses instrumentos é permitida;
- IV. Gabarito das edificações que é o número de pavimentos, a partir do nível do piso do pavimento térreo até a cobertura do último andar habitável;
- V. Taxa de ocupação máxima do terreno é o resultado da divisão da área total de projeção no solo da edificação ou conjunto de edificações pela área total do lote;
- VI. Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área não pavimentada e não construída e a área total do terreno a edificar, podendo estar também relacionada à declividade do terreno;
- VII. Testada do lote que é toda parte do terreno que faz limite com a rua ou logradouro público, coincidente com o alinhamento;

VIII. Área mínima de terreno por unidade habitacional que disciplina o número máximo de unidades residenciais possíveis a partir da divisão da área do terreno.

§ 1º Os índices e parâmetros urbanísticos de ocupação dos lotes urbanos estão estabelecidos no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Urbano e os índices e parâmetros de ocupação do solo rural estão estabelecidos no anexo VI – Parâmetros de Ocupação do Solo Rural.

§ 2º Para efeitos de cálculo de área permeável mínima exigida nas aprovações de projeto, poderá ser utilizado piso permeável e caixa de captação, observadas as seguintes limitações, cumulativamente:

- a. a utilização de piso permeável e caixa de captação não poderá resultar em percentual de redução superior a 50% da área permeável mínima total exigida;
- b. a eficiência do piso permeável, adotada para fins de cálculo, não poderá ser superior a 40% de permeabilidade;
- c. a caixa de captação deverá ser projetada para atender uma precipitação de 30 litros/m² de terreno impermeabilizado.

§ 3º Para efeito de verificação do cumprimento do disposto nesta Lei, com relação à Taxa de Permeabilidade, os projetos de edificações a serem aprovados deverão representar todas as benfeitorias existentes e/ou a serem executadas no terreno, como pátios pavimentados, calçadas de proteção e de circulação, quadras de esporte e piscinas, devidamente cotadas e niveladas, bem como suas áreas.

Art. 80. Além dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, é necessário considerar também os seguintes aspectos:

- I. Afastamento Lateral;
- II. Afastamento de Fundo;
- III. Afastamento Frontal;
- IV. Número mínimo de vagas de estacionamento.

Art. 81. Para efeito do disposto nesta Lei, entende-se como:

- I. pavimentos em subsolo, os que tiverem a laje de cobertura logo abaixo ou no nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno;
- II. pavimento térreo é aquele que a laje de piso esteja situada imediatamente acima ou no nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno, ou imediatamente acima do subsolo conforme definido no inciso I deste artigo, ou ainda na inexistência de subsolo, é o primeiro pavimento da edificação, mesmo que sua laje de piso esteja abaixo do nível médio do meio-fio;
- III. declividade de um terreno, a declividade média da sua linha de maior declive;
- IV. deverão ser considerados os valores mínimos dos pés-direitos dos compartimentos, estabelecidos pelo Código de Obras do Município.

Art. 82. Quando o terreno a ser edificado estiver localizado em mais de uma das zonas definidas na legislação urbanística, a classificação da zona correspondente caberá à Secretaria de Planejamento.

Art. 83. Ficam vedadas:

- I. a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na zona ou via onde se pretenda sua implantação;
- II. a realização de quaisquer obras de modificação de edificação existente destinada às atividades não permitidas na zona ou via onde se situam.

Parágrafo único. Não se incluem na vedação prevista no inciso II deste artigo, as obras de interesse público, as obras necessárias à segurança e higiene, acessibilidade das edificações, bem como aquelas necessárias a minimização dos impactos gerados pelo uso corrente.

Art. 84. O uso alternativo do solo em Área de Preservação Permanente poderá ser objeto de regularização ambiental para fins de “habite-se”, desde que o parcelamento do solo tenha sido definido no Plano Diretor ou projeto de expansão urbana aprovado pelo município e estabelecido até 22 de julho de 2008, por meio de ocupação da área com edificações ou benfeitorias, mediante compromisso de

cumprimento de medidas mitigadoras e/ou compensatórias necessárias a amenizar o impacto ambiental, na forma como estabelecer o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Parágrafo único. Considera-se edificante a Área de Preservação Permanente (APP) antropicamente consolidada, a faixa excedente a metragem originalmente reconhecida enquanto APP no momento da aprovação do parcelamento do solo definido no Plano Diretor, projeto de expansão urbana ou loteamento devidamente aprovado em data anterior a 22 de julho de 2008, na forma como estabelecer o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Seção II

Dos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Rural

Art. 85. As construções em imóveis pertencentes à Zona Rural do Município de Brumadinho deverão ser submetidas à aprovação de projeto.

Art. 86. A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 87. As obras necessárias à instalação dos usos permitidos, estarão sujeitos ao licenciamento ambiental pelos órgãos ambientais competentes, como condição para serem aprovadas pela Prefeitura.

Art. 88. Os parâmetros de uso e ocupação do solo, aplicáveis em áreas localizadas na zona rural do município estão estabelecidos no anexo VI desta Lei.

Seção III

Dos parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Urbano

Art. 89. Para aplicação do parâmetro de Coeficiente de Aproveitamento, além das considerações dispostas no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, devem ser considerados os seguintes aspectos:

- I. Não serão computados para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento de uma edificação:
- a. os compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;
 - b. áreas de varanda ou terraço, em unidades residenciais, desde que descobertas e iguais ou inferiores a 5% (cinco por cento) da área útil da unidade;
 - c. as sacadas e balcões, até o limite de 10 m² (dez metros quadrados), desde que sua projeção máxima seja de 80 cm (oitenta centímetros) em relação à edificação, e respeitadas as demais especificações do Código de Obras Municipal;
 - d. as áreas edificadas destinadas aos serviços técnicos e operacionais de edificação, tais como: poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, casa de bombas, central de gás e outros pavimentos de uso técnico;
 - e. o pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;
 - f. as áreas de circulação horizontal ou vertical coletiva;
 - g. as áreas cobertas destinadas a lazer e recreação de uso comum em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;
 - h. a área coberta utilizada para embarque e desembarque de passageiros, na dimensão mínima definida em diretrizes de trânsito.

§ 1º As áreas que excederem os limites definidos nas alíneas “b” e “c” deste artigo serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo às edificações em terrenos situados na Zona Rural, nas quais todas as áreas edificadas serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 90. Para fins de cálculos do Coeficiente de Aproveitamento, devem ser considerados os seguintes aspectos em relação ao pé direito:

- I. A área será computada uma única vez quando se tratar de:
 - a. edificação destinada ao uso residencial unifamiliar, com pé direito de até 7 m (sete metros);
 - b. primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito de até 6 m (seis metros);
 - c. edificação destinada à indústria; e
 - d. edificação destinada à atividade específica que, a juízo do órgão municipal competente e mediante a apresentação de justificativa técnica, exija pé direito elevado.
- II. Para as demais situações, a área será computada um número de vezes equivalente ao número de pavimentos definidos mediante o seguinte critério:
 - a. se o pé direito for maior que 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e menor ou igual a 7 m (sete metros), considera-se como dois pavimentos;
 - b. se o pé direito for maior que 7 m (sete metros) e menor ou igual a 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros), considera-se como três pavimentos; e
 - c. para valores do pé direito superiores a 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros), considerar-se-á um pavimento a mais para cada acréscimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) no valor do pé direito.

Art. 91. Para aplicação do parâmetro de Gabarito Máximo da Edificação, além das considerações dispostas no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, devem ser considerados os seguintes aspectos:

- I. De acordo com a altura do pé direito, o número de pavimentos deve ser computado de acordo com a seguinte regra:
 - a. um único pavimento quando o pé direito não for superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

- b. dois pavimentos quando o pé direito for maior que 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e menor ou igual à 7 m (sete metros);
 - c. três pavimentos quando o pé direito for maior que 7 m (sete metros) e menor ou igual à 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros);
 - d. nos casos nos quais o pé direito for superior a 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros), deve ser computado um pavimento adicional a cada 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).
- II. o pilotis não será computado para fins de cálculo do número de pavimentos, desde que atenda as seguintes características:
- a. abranger toda a projeção dos pavimentos superiores;
 - b. possuir pé direito menor ou igual a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), observada a altura mínima prevista no Código de Obras;
- III. Além dos pilotis, não serão computados como pavimento independente:
- a. cobertura com área construída de até 40% (quarenta por cento) do pavimento inferior;
 - b. a laje de cobertura, sem área construída, em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
 - c. casa de máquinas, caixa de escada, caixa d'água, barrilete e subestação;
 - d. área situada no nível do subsolo destinado a estacionamento de veículos;
 - e. áreas resultantes das estruturas de apoio das edificações implantadas em terrenos em declive que resultem em área superior a 10 m² (dez metros quadrados) e pé direito maior ou igual a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - f. os mezaninos e sobrelojas, desde que situados no pavimento térreo, devem ocupar a área de, no máximo, 60% (sessenta por cento) do pavimento e ter acesso exclusivo pelo pavimento térreo.

Seção IV

Dos Afastamentos Lateral, de Fundo e Frontal

Art. 92. Afastamentos Laterais e de Fundo são as distâncias horizontais entre a edificação e as divisas laterais e de fundo do terreno a edificar, medidas perpendicularmente a estas divisas.

Art. 93. Afastamento Frontal é a distância horizontal entre a edificação e o alinhamento do terreno com a via pública de acesso, medida perpendicularmente ao alinhamento.

Art. 94. Os afastamentos frontal, lateral e de fundos, além dos parâmetros estabelecidos nesta lei, deverão obedecer às regras do anexo IV.

§ 1º Nos casos em que o terreno objeto da implantação do projeto estiver situado em vias com previsão de alargamento, o afastamento frontal da construção deverá considerar o afastamento frontal adicional indicado na informação básica. Além disso, a faixa de terreno determinada pelo afastamento frontal regular acrescida do afastamento frontal adicional não poderá ser edificada em nenhuma hipótese.

§ 2º Quando existir faixa *não edificável*, o afastamento frontal mínimo obrigatório será medido a partir da faixa.

§ 3º Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no *caput* deste artigo, como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.

§ 4º A Secretaria Municipal de Planejamento, para fins de melhor adequação técnica ou interesse social, poderá reduzir o afastamento frontal das edificações localizadas em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 95. As edificações localizadas em Zona de Preservação do Patrimônio Histórico e da Paisagem (ZPH) deverão respeitar o afastamento frontal do conjunto arquitetônico de seu entorno.

§ 1º O afastamento frontal a ser executado se dará a partir de análise de face de quadra, considerando as edificações mais próximas do entorno do lote, regulares, priorizando avaliar as duas edificações vizinhas a este.

§ 2º As obras já existentes na zona estabelecida pelo caput deste artigo deverão apresentar manifestação favorável da Secretaria de Turismo e Cultura para executar reformas, ampliações e/ou demolição.

Art. 96. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade:

- I. sacadas e marquises, apresentando apenas guarda-corpo, desde que situadas em cota superior a 2,80 metros do nível do piso imediatamente inferior, que estejam em balanço até $\frac{1}{3}$ (um terço) do afastamento frontal do terreno;
- II. elementos construtivos de acesso à edificação, tais como pórticos e proteção para entrada de pedestres, respeitado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- III. elementos construtivos descobertos, tais como pergolados e deque;
- IV. saliências, ressaltos de vigas, pilares, desde que não ultrapassem 80 cm (oitenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada;
- V. prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 1 m (um metro) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada e desde que situadas em cota superior a 2,80 metros do nível do piso imediatamente inferior;
- VI. as áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio contíguo ao alinhamento do lote;
- VII. guaritas, respeitado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- VIII. instalação para deposição de lixo em conjuntos residenciais;

 80

- IX. instalação para depósito de gás com pé direito inferior ou igual a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), respeitado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;
- X. depósito de material de limpeza com área máxima de 1,50 m² (um metro quadrado e cinquenta centímetros quadrados), menor dimensão de 1 m (um metro), respeitado o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º O somatório das áreas definidas nos incisos II, VII, IX e X não poderá ultrapassar 20% da área do afastamento frontal mínimo obrigatório.

§ 2º A área do afastamento frontal obrigatório poderá ser utilizada para estacionamento descoberto de veículos, desde que:

- I. a área do afastamento frontal tenha dimensões compatíveis com o porte dos veículos que irão utilizá-la e seja dimensionada de modo a comportar as vagas, os espaços de manobra, e os acessos de pedestres à edificação;
- II. seja mantida área para circulação de pedestres, do alinhamento da via à (s) entrada (s) da edificação, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não coincidente com a área utilizada para estacionamento;
- III. para o uso não residencial, seja mantida, além da área prevista no inciso II deste parágrafo, faixa para circulação de pedestres adjacente à fachada da edificação, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não podendo coincidir com a área utilizada para estacionamento;
- IV. sejam respeitadas as normas relativas ao rebaixamento do meio-fio e área permeável no passeio;
- V. os espaços definidos nos incisos II e III deste parágrafo não sejam utilizados para estacionamento ou manobra de veículos, somente sendo admitida sua utilização por veículos para acesso direto à área do afastamento frontal utilizada como estacionamento.

§ 3º É vedado o avanço, sobre a área do afastamento frontal obrigatório, de elementos construtivos que sejam inerentes ao exercício da atividade instalada na edificação.

§ 4º É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito ou mostruário.

Art. 97 - Os afastamentos laterais e de fundo deverão respeitar o disposto no anexo IV e variam em função do número de pavimentos voltados para a respectiva divisa, com os seguintes valores:

I. Para os zoneamentos urbanos ZAR-2A, ZAR-2B, ZAR-3, ZEU-2:

- a. 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para $H \leq 9$ m (nove metros);
- b. 3,00 m (três metros), para $9 \text{ m (nove metros)} < H \leq 12 \text{ m (doze metros)}$;
- c. 4,00 m (quatro metros), para $12 \text{ m (doze metros)} < H \leq 18 \text{ m (dezoito metros)}$;
- d. $H > 18 \text{ m (dezoito metros)}$ o afastamento deverá ser 6,00 m (seis metros).

II. Para o zoneamento urbano ZPAM:

- a. 5,00 m (cinco metros e cinquenta centímetros) para $H \leq 9$ m (nove metros);
- b. 5,0 m (cinco metros), para $9 \text{ m (nove metros)} < H \leq 12 \text{ m (doze metros)}$;
- c. 6,0 m (seis metros), para $12 \text{ m (doze metros)} < H \leq 18 \text{ m (dezoito metros)}$;
- d. $H > 18 \text{ m (dezoito metros)}$ o afastamento deverá ser 7 m (sete metros).

III. Para os demais zoneamentos urbanos:

- a. 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) ou nulo, para $H \leq 9$ m (nove metros), respeitada a altura máxima na divisa;
- b. 2 m (dois metros), para $9 \text{ m (nove metros)} < H \leq 12 \text{ m (doze metros)}$;

- c. 3 m (três metros), para 12 m (doze metros) < H ≤ 18 m (dezoito metros);
- d. H > 18 m (dezoito metros) o afastamento deverá ser 5 m (cinco metros).

§ 1º Para efeito do cálculo dos afastamentos laterais e de fundos, entende-se como H a diferença vertical, em metros, entre a laje do piso do pavimento térreo até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º Na aplicação dos parâmetros expressos no *caput*, deverá ser observado o seguinte:

- I. o pilotis não será computado neste H, desde que atenda as condições do artigo 89;
- II. não será computado neste H, desde que, em conjunto, representem no máximo $\frac{1}{3}$ (um terço) da extensão total da fachada no último pavimento:
 - a. a casa de máquinas;
 - b. a caixa de escada;
 - c. a caixa d'água;
 - d. o pavimento de cobertura.
- III. A platibanda da cobertura não poderá ter altura superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Caso seja superior a esta altura, será computada no cálculo do H.

§ 3º No caso de terreno confrontante com via de pedestre, o afastamento da edificação em relação ao alinhamento da referida via é considerado afastamento lateral, sendo admitido nesta divisa acesso exclusivamente de pedestre.

§ 4º No caso de terreno com testada igual ou inferior a 10 m (dez metros), conforme planta cadastral do loteamento, admite-se, para edificação com até 3 (três) pavimentos, o afastamento lateral mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).



Art. 98. Podem avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundo, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código de Obras:

- I. Beirais, saliências, ressalto de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 80 cm (oitenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada;
- II. Pergolados descobertos.

Art. 99. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação, exceto nos casos de residência unifamiliar e de dependências isoladas em edificação não residencial destinada a uma única atividade, para os quais o afastamento não poderá ser menor que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Para efeito do cálculo do afastamento lateral mínimo para cada edificação em relação a outra, no caso de que trata o *caput* deste artigo, considera-se como primeiro pavimento aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto médio do perfil do terreno natural, tomado no eixo entre as edificações e limitado ao trecho onde as edificações estão implantadas.

Art. 100. Os afastamentos laterais e de fundo, além do disposto nesta Lei, deverão observar as seguintes condições:

- I. Poderão ser dispensados nos seguintes zoneamentos urbanos: ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZA-1, ZA-2, ZA-3, ZA-4, ZAR-1, ZPH-1, ZPH-2, ZEU-1, ZEIS-1A, ZEIS-1B e ZEIS-2, desde que atenda cumulativamente os requisitos abaixo:
 - a. Em lotes planos ou em alicé, a altura da edificação na divisa não seja maior que 7 m (sete metros), medidos em relação ao nível médio do passeio da via frontal do lote;
 - b. Em lotes em declive, a altura da edificação na divisa não seja maior que 7 m (sete metros), medidos em relação ao nível médio do terreno no trecho edificado;
 - c. não haja vãos de iluminação ou ventilação, bem como terraços, abrindo para o terreno vizinho;

- d. As fundações e muros estejam situados inteiramente dentro dos limites do terreno, não avançando no terreno vizinho;
- e. Não conduza, induza ou despeje águas para o terreno vizinho;
- II. Poderão ser dispensados nos zoneamentos ZDEM e ZGE, desde que atenda cumulativamente os requisitos abaixo:
 - a. Em lotes planos ou em aclave, a altura da edificação na divisa não seja maior que 15 m (quinze metros), medidos em relação ao nível médio do passeio da via frontal do lote;
 - b. Em lotes em declive, a altura da edificação na divisa não seja maior que 15 m (quinze metros), medidos em relação ao nível médio do terreno no trecho edificado;
 - c. não haja vãos de iluminação ou ventilação, bem como terraços, abrindo para o terreno vizinho;
 - d. As fundações e muros estejam situados inteiramente dentro dos limites do terreno, não avançando no terreno vizinho;
 - e. Não conduza, induza ou despeje águas para o terreno vizinho;
- III. Poderão ser dispensados em compartimentos localizados no subsolo, quando utilizados como garagem, desde que atendam as alíneas “c” a “e” do inciso I;
- IV. Acima do pavimento térreo os valores mínimos dos afastamentos da edificação às divisas laterais e de fundo serão calculados, conforme disposto no artigo 97 desta lei e serão aplicados de forma única, para toda a edificação, do primeiro pavimento acima do térreo ao último pavimento.

Parágrafo único. Serão admitidos na divisa, acima da altura máxima prevista nas alíneas “a” e “b”, inciso I, deste artigo, os elementos construtivos que constituam muro de vedação ou platibanda com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 101. Lotes de esquina serão considerados as duas frentes que confrontam com as ruas, tendo os mesmos que deixar dois afastamentos frontais, um afastamento de fundo e um afastamento lateral.

Seção V

Das Vagas de Estacionamento

Art. 102. Os estacionamentos para veículos serão obrigatórios nas edificações das áreas urbanas, conforme indicado no Anexo – III.

§ 1º Entende-se como área útil de uma edificação, para efeito deste artigo, a área decorrente da aplicação dos Coeficientes de Aproveitamento previstos no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho.

§ 2º Nas edificações de usos diversificados deverão ser consideradas, cumulativamente, as proporções estabelecidas nesse artigo para os usos definidos.

§ 3º As vagas, circulações e espaços de espera dos estacionamentos de que trata este artigo deverão ainda atender ao disposto no Código de Obras do Município.

Art. 103. As vagas de estacionamento de veículos deverão respeitar os parâmetros estabelecidos abaixo.

§ 1º O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, com dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que as vagas paralelas deverão ter as dimensões mínimas de 2,50 m x 5,00 m, garantidas áreas de manobra, em quaisquer usos.

§ 2º O corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulo de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus) respectivamente.

§ 3º Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis ou pertencentes a mesma unidade autônoma.

§ 4º As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 23% (vinte e três por cento).

§ 5º Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversos das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

§ 6º As vagas de estacionamento, nos usos não residenciais, poderão estar situadas dentro das unidades autônomas, desde que vedadas por divisórias ou alvenarias até a altura do respectivo pé-direito, observadas ainda as exigências ambientais, de segurança e saúde.

Seção VI

Das hipóteses de aumento do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 104. O Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, prevê a possibilidade de aumentar o coeficiente de aproveitamento até o limite máximo através da utilização dos instrumentos de Outorga Gratuita do Direito de Construir, Outorga Onerosa do Direito de Construir, e a Transferência do Direito de Construir, desde que respeite o limite máximo (CAM), previstos no anexo XII do Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, alterado pelo anexo IV desta lei.

Seção VII

Dos parâmetros urbanísticos da Outorga Gratuita e Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 105. Conforme estabelecido no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, para acessar os mecanismos da Outorga Gratuita do Direito de Construir, deve-se também considerar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. uso misto;
- II. uso exclusivamente não residencial;
- III. implantação de um afastamento frontal de, no mínimo, 1,0 m (um metro) a mais do que o mínimo previsto;
- IV. implantação de área permeável no afastamento frontal;

- V. implantação de áreas de fruição pública;
- VI. implantação de edificações com fachada ativa.

§ 1º Todos os parâmetros urbanísticos aplicados para acesso da Outorga Gratuita do Direito de Construir deverão seguir os requisitos regulamentados no Plano Diretor Participativo e nesta lei.

§ 2º Para efeito de aplicação da Outorga Gratuita do Direito de Construir, conforme definido no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, o afastamento frontal deverá ser aplicado a todos os pavimentos.

Art. 106. Para acessar o potencial previsto pela Outorga Gratuita do Direito de Construir o empreendedor interessado deve firmar acordo com o poder público mediante Contrato de Outorga Gratuita do Direito de Construir garantindo que as condições estabelecidas para a sua aplicação sejam mantidas após a ocupação do empreendimento.

Parágrafo único. Caso haja alteração posterior a utilização do instrumento, os proprietários do empreendimento deverão pagar à Prefeitura o valor do potencial construtivo adicional utilizado, nos termos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 107. A Outorga Gratuita do Direito de Construir (OGDC) não pode ser usada como medida compensatória de impacto.

§ 1º Os empreendimentos em licenciamento que adotarem a OGDC, deverão articular as medidas compensatórias exigidas e demais medidas projetuais às diretrizes da OGDC.

§ 2º Os empreendimentos em licenciamento que adotarem medidas projetuais da OGDC, mas não requererem o ganho de potencial construtivo adicional, poderão utilizá-las, excepcionalmente como medidas compensatórias, mediante aprovação do órgão municipal competente.



Art. 108. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é o instrumento por meio do qual o poder público municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a exercer o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB do lote, respeitado seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM, sem prejuízo do atendimento dos demais parâmetros urbanísticos, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá observar a relação entre a densidade construtiva máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente na área em que for aplicada.

§ 2º A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir não impede a aplicação da Transferência do Direito de Construir no mesmo empreendimento, desde que respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM permitido no imóvel.

§ 3º A outorga onerosa será calculada nos termos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho.

Seção VIII

Disposições Gerais de Uso e Ocupação

Art. 109. A emissão do alvará de construção ou regularização da edificação, fica condicionada a:

- I. estar o lote ou terreno inserido em parcelamento regular aprovado pelo município;
- II. apresentação da matrícula do imóvel em nome do requerente.

Parágrafo único. O terreno objeto da aprovação deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem e infraestrutura necessária à sua instalação, além de não possuir restrição gravada na respectiva Informação Básica do Município.

Art. 110. As diretrizes a serem consideradas para a construção das edificações estão devidamente apresentadas nas Informações Básicas e tal documento tem por objetivo orientar a elaboração do projeto, não gerando direito de iniciar as obras.

§ 1º A liberação de início das obras se dará com a emissão do respectivo Alvará de Construção, e deverá ser requerido pelo proprietário registral do imóvel, podendo ser representado no ato do protocolo por preposto ou representante legal.

§ 2º As obras de acessibilidade e as de segurança nas edificações poderão ser requeridas pelo locatário ou detentor da posse direta, desde que conste do processo a anuência expressa do locador ou proprietário registral.

§ 3º Em situações excepcionais, como por exemplo Reurb e/ou falta do documento registral, a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação poderá editar normas complementares para suprir a falta do documento.

Art. 111. Sem prejuízo das hipóteses obrigatórias previstas nesta lei, e de acordo com a necessidade e conveniência, observados os impactos urbanísticos e ambientais, e o interesse público, a Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, poderá submeter os processos de edificações, parcelamento de solo e os requerimentos de licenças de localização e funcionamento à apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável (COMDESP).

Art. 112. A regulamentação de obrigatoriedade de instalação de elevadores nas edificações será disciplinada nos termos abaixo:

- I. a instalação de elevador será obrigatória em edificações coletivas, com deslocamento vertical acima de 10 m (metros), na mesma caixa de circulação coletiva, contados a partir do primeiro piso, inclusive subsolo;
- II. a quantidade de elevadores a serem instalados deverá se basear em normas de cálculo de tráfego;
- III. para o cálculo do desnível, devem ser considerados todos os níveis acessados pela mesma caixa de circulação vertical coletiva;
- IV. nos casos de terrenos em declive, os deslocamentos verticais, externos a edificação, para acesso a espaços de uso comum, destinados a lazer e

recreação, resultantes do desnível do terreno natural, não serão computados no cálculo do desnível da circulação vertical, para definição da obrigatoriedade de instalação de elevador. O acesso às áreas comuns deverá observar as regras e preceitos de acessibilidade.

Art. 113. Os terrenos submetidos a análise de projeto para obtenção das licenças construtivas ou regularização de obras no município deverão apresentar levantamento topográfico planialtimétrico.

§ 1º O levantamento topográfico deverá conter no mínimo as seguintes informações:

- I. perfil natural do terreno nas divisas laterais e frontal, incluindo o logradouro público;
- II. limites existentes (cercas, muros, córregos, e demais limites);
- III. curvas de nível de metro em metro, ou conforme estipulado pela SEPLAC;
- IV. malha de coordenadas;
- V. indicação do norte;
- VI. edificações existentes, quando houver;
- VII. representação de afloramento rochoso, córregos, nascentes, linhas de transmissão;
- VIII. representação das servidões de passagem, quando houver;
- IX. identificação dos imóveis confrontantes e da distância à esquina mais próxima.

§ 2º Poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do lote, do conjunto de lotes ou do terreno constante da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento topográfico, respeitadas as dimensões do logradouro público, observados:

- I. na ocorrência de divergência, a situação constante do Cadastro de Plantas Municipais (CP) deverá ser representada por linhas tracejadas e a situação real (REAL) por linhas contínuas;
- II. os afastamentos deverão ser considerados a partir da situação mais restritiva, seja ela REAL ou CP;

- III. para o cálculo do potencial construtivo e da área permeável prevalecerá a área constante da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas Municipais – CP;
- IV. para fins do disposto neste parágrafo, os terrenos ou lotes adjacentes devem estar regularmente aprovados e apresentar as divisas consolidadas.

§ 3º A aprovação de projeto nas condições expressas no parágrafo anterior dependerá da prévia apresentação, pelo proprietário do lote ou do conjunto de lotes, de declaração que isente o Executivo de responsabilidade perante terceiros.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, INFRAÇÕES, PENALIDADES E PRAZOS

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 114. Constitui infração passível de penalidade toda ação ou omissão, voluntária ou involuntária, que resulte em inobservância às disposições desta Lei e do Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho, bem como das demais normas urbanísticas municipais, considerando o grau de comprometimento à segurança de pessoas e bens, ao meio ambiente, à ordem urbanística, ao patrimônio, ao trânsito e ao interesse público.

Parágrafo único. Constitui infração da mesma natureza, sujeitos as penalidades previstas nesta lei, sem prejuízo das medidas judiciais e das sanções criminais cabíveis:

- I. causar dano ao patrimônio público, ordenamento urbano e patrimônio cênico, ambiental e cultural, móvel ou imóvel, material ou imaterial;
- II. a invasão de área pública, assim considerada a ocupação desautorizada de área pública;
- III. os crimes contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural, condutas tipificadas nos artigos 62 a 65 da Lei Federal 9.605 de 12 de fevereiro de 1988, sem prejuízo das sanções previstas no referido diploma legal.

Art. 115. Será considerado infrator e incorrerá nas penas previstas nesta Lei todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração.

Art. 116. Para os fins desta lei, serão considerados responsáveis pela infração, dentre outros:

- I. o proprietário do imóvel ou seu possuidor, quando for o caso;
- II. o responsável pela obra ou construção;
- III. o responsável legal pela atividade econômica;
- IV. o responsável pelo parcelamento do solo.

§ 1º As penalidades poderão ser aplicadas a mais de um infrator quando verificada a corresponsabilidade pelo cometimento da infração.

§ 2º Responderá solidariamente com o infrator:

- I. aquele que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar;
- II. aquele que, de qualquer modo, ainda que por mera omissão, impedir, por si mesmo ou por outrem, a fiscalização regular por parte das autoridades competentes.

Art. 117. Para os fins desta lei, serão considerados competentes para lavrar o termo de autuação fiscal, todos os agentes integrantes da Carreira de Serviços Fiscais – CSAF do município, com o poder de polícia, no que diz respeito às posturas, a obras e ao meio ambiente nos termos do artigo 78 da Lei Municipal n.º 2.649 de 26 de abril de 2022, atuando no âmbito da respectiva área de atuação, prevalecendo o auto de infração lavrado por órgão que detenha a atribuição de licenciamento ou autorização em relação a abordagem.

§ 1º Em atuação conjunta, os integrantes da Carreira de Serviços Fiscais – CSAF do município poderão formar Força-tarefa que atuará no exercício do poder de polícia administrativa.

§ 2º Para fins de aplicação das penalidades previstas no artigo 127 e seguintes desta Lei, será suficiente para caracterizar o respectivo ilícito administrativo as seguintes condutas:

- I. as condutas elencadas nos artigos 50 a 52 da Lei Federal n.º 6.766 de 1979;
- II. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento ou promover ocupação do solo em área urbana ou rural, sem devida licença urbanística ou ambiental do órgão competente;
- III. vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote, edificação irregular ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento ou ocupação do solo para fins urbanos ou de atividade rural sem observância das diretrizes ambientais e urbanísticas contidas em documento autorizativo;
- V. 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 do solo para fins urbanos não registrado;
- VI. fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, ocultar fraudulentamente fato a ele relativo ou indicar a realização de infraestrutura ou benfeitoria cuja execução não seja de responsabilidade do empreendedor.

Art. 118. A infração às disposições desta Lei implicará a aplicação, cumulativamente ou não, das seguintes penalidades:

- I. multa simples: pena pecuniária aplicada pelo simples cometimento da infração;
- II. multa diária: pena pecuniária cumulativa aplicada conforme o número de dias de persistência da situação de irregularidade;



- III. embargo: ato de polícia administrativa de interrupção da execução da obra, atividade ou serviço, em caráter liminar e provisório;
- IV. interdição: ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial se necessário, para interrupção de obra, atividade ou serviço, nos casos em que as outras sanções não se fizerem suficientes para elidir a situação de irregularidade;
- V. apreensão: ato administrativo coercitivo de tomada de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos, com o objetivo de interromper a prática da infração e/ou servir como prova material da mesma;
- VI. cassação de licença ou alvará: anulação da validade do documento de licenciamento ou autorização da obra, atividade ou serviço;
- VII. demolição: obrigação de remoção ou desfazimento, total ou parcial, de construção ou obra.

§ 1º Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, serão aplicadas cumulativamente as penalidades pertinentes.

§ 2º A aplicação das penalidades previstas neste artigo não isenta o infrator da obrigação de corrigir, regularizar e/ou reparar a obra, construção, atividade ou dano resultante da infração.

§ 3º A aplicação das penalidades previstas neste título não exclui a possibilidade de aplicação de outras medidas e sanções em razão de infrações à legislação federal, estadual ou a outras normas municipais, bem como não obsta a adoção das medidas judiciais cabíveis visando a regularização da situação e o respeito à ordem urbanística e ao meio ambiente.

Art. 119. O ilícito criminal tipificado na conduta de promover o irregular parcelamento e ocupação do solo, bem como o previsto no art. 64 da Lei Federal nº 9.605 de 1998 serão objeto das seguintes ações da fiscalização, sem prejuízo de outras previstas nesta Lei:

- I. apreensão administrativa dos instrumentos utilizados na prática do ilícito, inclusive ferramentas, máquinas e veículos de qualquer natureza ou porte, com perdimento do bem em favor do Fundo Municipal de Meio Ambiente,



na forma dos parágrafos 3º, 4º e 5º do art. 25 da Lei Federal nº 9.605 de 1998 em favor do custeio das operações de fiscalização e cercamento de áreas verdes;

- II. a judicialização de demanda na esfera cível e criminal com vistas ao perdimento do bem imóvel objeto do parcelamento ou ocupação irregular, na forma do inciso II do art. 91 do Código Penal Brasileiro, ou relativo ao ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento nos termos do parágrafos 1º do art. 38 c/c parágrafo 1º do art. 40 da Lei Federal nº 6.766 de 1979.

Parágrafo único. Por ocasião da abordagem fiscal para fins de autuação, o Agente Fiscal autuará o proprietário ou possuidor atual do terreno, da edificação ou do maquinário, equipamento ou ferramenta, utilizado para a prática do ilícito administrativo objeto da infração, considerando as obrigações urbanísticas e ambientais, e sua natureza *propter rem*, na forma do entendimento da Súmula 623 do Superior Tribunal de Justiça.

Art. 120. O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta a continuidade das outras medidas e penalidades decorrentes do poder de polícia administrativa.

§ 1º A multa será inscrita em dívida ativa e encaminhada para execução fiscal, com as cominações legais, se o infrator não a satisfizer no prazo legal de 30 dias.

§ 2º Os infratores, cuja multa seja inscrita em dívida ativa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o município, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, receber ou manter autorizações, permissões ou licenças, ou transacionar a qualquer título com a Administração Pública Municipal.

Art. 121. Durante o prazo em que vigorar o embargo ou interdição, somente poderão ser executadas as obras e atividades determinadas pela administração ou necessárias à garantia da segurança da construção ou edificação ou dos imóveis vizinhos, sempre devidamente autorizadas pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. O levantamento do embargo ou interdição somente será concedido quando forem eliminadas as causas que o determinaram, estando cumpridas todas as exigências feitas pelos entes competentes e pagas todas as multas pertinentes.

Art. 122. Havendo recusa ou inércia imotivada do infrator ou responsável, ou ainda risco à segurança de pessoas, bens e/ou meio ambiente, o município poderá proceder às obras de demolição e intervenções necessárias para cessar a irregularidade ou reparar o dano, diretamente ou através de terceiros, devendo o respectivo custo ser ressarcido pelo responsável, acrescido da Taxa de Administração de 20% (vinte por cento) sobre o valor total.

Art. 123. Em situações de risco iminente à segurança de pessoas, de bens e/ou do meio ambiente, serão reduzidos ou anulados os prazos das notificações, podendo ser aplicadas todas as sanções cabíveis, ainda que concomitantes, de modo a interromper a prática da infração e afastar o risco.

Art. 124. Em caso de reincidência, os valores das multas simples e diárias terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

- I. o cometimento, pelo mesmo infrator ou responsável, pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento, imóvel, obra, atividade ou serviço;
- II. a persistência da situação de irregularidade após cada período de 30 (trinta) dias, contados a partir da aplicação da primeira multa.

Art. 125. Para os fins deste título, o valor venal do imóvel – seja gleba, lote ou edificação – será calculado conforme tabela de valores imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 126. Nos casos em que não contrariem esta lei, aplicam-se ao processo administrativo relativo às infrações e penalidades, os procedimentos, formas, definições, prazos e demais disposições previstas no Código de Posturas Municipal.

CAPÍTULO II

Das Infrações E Penalidades Relativas Ao Parcelamento Do Solo

Art. 127. O descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, a extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade representativa, bem como a alteração de destinação do bem público, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando em advertência e notificação à entidade responsável pelo parcelamento ou instituição do condomínio de lotes, fixando prazo razoável, podendo ser prorrogado a critério da autoridade fiscal, para regularização ou cessação da infração.

Parágrafo único. Para fins de atendimento ao disposto neste capítulo, considera-se:

- I. Empreendimento Clandestino: aquele executado à revelia do poder público, sem consultas, sem aprovação e sem qualquer regularização;
- II. Empreendimento Irregular: aquele que passou por algumas etapas do processo de aprovação e que o poder público tem ciência de que ele existe.

Art. 128. As obras de implantação de parcelamentos de solo em todas as suas modalidades executadas à revelia da administração pública, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato.

Art. 129. Os empreendimentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e a obtenção/regularização das licenças junto à Prefeitura.

Art. 130. Nos empreendimentos clandestinos, o empreendedor estará sujeito a:

- I. notificação do responsável para dar início imediato ao processo de regularização do empreendimento;
- II. embargo imediato da obra de implantação do parcelamento ou do parcelamento concluído, com proibição das vendas;
- III. multa mínima de 200 (duzentos) UFMB (Unidade Fiscal Municipal de Brumadinho), acrescida de 20 (vinte) UFMB por hectare, ou fração, excedente a 10 (dez) hectares, aplicada sobre a área objeto do parcelamento ou fracionamento clandestino;
- IV. interdição total do empreendimento até a regularização;
- V. multa diária no valor de 10 (dez) UFMB em caso de descumprimento do embargo ou da interdição;
- VI. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- VII. ordem de demolição ou demolição compulsória.

§ 1º A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

§ 2º Para aplicação da multa deverá ser considerada a área objeto do parcelamento ou fracionamento clandestino.

Art. 131. As obras de implantação do empreendimento em desacordo com as exigências desta Lei e obrigações assumidas no projeto aprovado pela Prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação ao empreendedor para providenciar a regularização, sem prejuízo da multa e eventual embargo ou interdição.

Art. 132. Nos empreendimentos irregulares o empreendedor estará sujeito a:

- I. notificação do responsável para dar início imediato ao processo de regularização do empreendimento;
- II. embargo da obra de implantação do parcelamento ou do parcelamento concluído, com proibição das vendas, quando cabível;



- III. multa mínima de 100 (cem) UFMB (Unidade Fiscal Municipal de Brumadinho), acrescida de 10 (dez) UFMB por hectare, ou fração excedente a 10 (dez) hectares, aplicada conforme disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- IV. interdição total do empreendimento até a regularização, quando cabível;
- V. multa diária no valor de 10 (dez) UFMB em caso de descumprimento do embargo ou da interdição;
- VI. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- VII. ordem de demolição ou demolição compulsória.

§ 1º A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

§ 2º Para aplicação da multa, a autoridade fiscal poderá considerar a área líquida de lotes, a área líquida do sistema viário, a área efetivamente irregular ou a área total da gleba, observada a natureza, relevância e gravidade da irregularidade apontada.

Art. 133. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do empreendimento dentro do prazo de validade fixado no alvará de urbanização sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 50 (cinquenta) UFMB por mês, limitado a 48 (quarenta e oito) meses, ressalvada prorrogação concedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.

Art. 134. As multas previstas neste capítulo deverão ser pagas ou parceladas em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação dos responsáveis, sob pena de cobrança judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal – CTM.

Art. 135. Aqueles que concorrerem para a prática dos crimes previstos na Lei Federal 6.766 de 1979 incidirão nas mesmas penas cominadas aos autores, em especial os atos praticados por aqueles que estiverem na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.



CAPÍTULO III

Das Infrações E Penalidades Relativas À Ocupação E Uso Do Solo

Art. 136. O acréscimo irregular de área em relação ao Coeficiente de Aproveitamento permitido ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;
- II. embargo da obra ou interdição do imóvel, caso concluído;
- III. multa simples, no valor equivalente ao número de metros quadrados de construção acrescidos à área líquida permitida (considerado o CAB) multiplicado pelo valor venal do metro quadrado do imóvel, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- IV. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- V. multa diária no valor equivalente a $\frac{1}{10}$ (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- VI. demolição da área construída irregularmente, quando não passível de regularização, ou nos casos de inércia e persistência da irregularidade após 90 (noventa) dias da primeira notificação, sem prejuízo das multas aplicáveis e da sua majoração pela reincidência.

Art. 137. A desobediência aos parâmetros mínimos referentes a Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;
- II. embargo da obra ou interdição do imóvel, caso concluído;
- III. multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, calculado de acordo com a tabela de ITBI, multiplicado pelo número de metros quadrados de área irregular, caso não iniciado o

- processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- IV. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
 - V. multa diária no valor equivalente a $\frac{1}{10}$ (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
 - VI. demolição da área construída irregularmente, quando não passível de regularização, ou em caso de inércia e persistência da irregularidade após 90 (noventa) dias da primeira notificação, sem prejuízo das multas aplicáveis e da sua majoração pela reincidência.

Art. 138. A desobediência às limitações da altura máxima das edificações ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;
- II. embargo da obra ou interdição do imóvel, caso concluído;
- III. multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, calculado de acordo com a tabela de ITBI, multiplicado pelo número de metros cúbicos do volume criado pela altura excedente à permitida, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- IV. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- V. multa diária no valor equivalente a $\frac{1}{10}$ (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- VI. demolição da área construída irregularmente, quando não passível de regularização, ou em caso de inércia e persistência da irregularidade após 90 (noventa) dias da primeira notificação, sem prejuízo das multas aplicáveis e da sua majoração pela reincidência.



Art. 139. A ocupação irregular dos afastamentos mínimos obrigatórios – frontal, lateral e de fundos – ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;
- II. embargo da obra ou interdição do imóvel, caso concluído;
- III. multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, calculado de acordo com a tabela de ITBI, multiplicado pelo número de metros quadrados de área irregular, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- IV. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- V. multa diária no valor equivalente a $\frac{1}{10}$ (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- VI. demolição da área construída irregularmente, quando não passível de regularização, ou em caso de inércia e persistência da irregularidade após 90 (noventa) dias da primeira notificação, sem prejuízo das multas aplicáveis e da sua majoração pela reincidência.

Art. 140. A execução de área de estacionamento inferior à exigida nesta Lei ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;
- II. embargo da obra ou interdição do imóvel, caso concluído;
- III. multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, calculado de acordo com a tabela de ITBI, multiplicado pelo número de vagas inferior ao mínimo exigido, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição;
- IV. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local das obras, em caso de descumprimento do embargo ou interdição;

- V. multa diária no valor equivalente a $\frac{1}{10}$ (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo ou interdição.

Art. 141. A instalação de atividade em desacordo com esta Lei, sem o respectivo Alvará de Localização e Funcionamento ou em desacordo com o alvará ou licença expedida, ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização da atividade no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação, caso seja regularizável;
- II. embargo da atividade ou Interdição do estabelecimento, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado;
- III. proibição imediata da atividade, caso não seja regularizável;
- IV. multa simples, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, área ou gleba, calculado de acordo com a tabela de ITBI, utilizado para o exercício da atividade, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo, da interdição ou proibição;
- V. apreensão de bens, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos em uso no local da atividade, em caso de descumprimento do embargo, da interdição ou da proibição;
- VI. multa diária no valor equivalente a $\frac{1}{10}$ (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado e em caso de descumprimento do embargo, da interdição ou da proibição;
- VII. cassação da licença ou alvará de localização e funcionamento da atividade, em caso de persistência da irregularidade após 30 (trinta) dias da primeira notificação, sem prejuízo das multas aplicáveis e da sua majoração pela reincidência.

§ 1º As multas previstas neste artigo poderão ser aumentadas até 3 (três) vezes o seu valor básico, por decisão fundamentada da autoridade fiscalizadora, considerando a classificação de usos desta Lei, o porte e o impacto da atividade.

§ 2º No caso de atividade que coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, conforme demonstrado no auto de infração, o valor da multa simples e diária poderá ser fixada no limite máximo previsto no parágrafo 1º deste artigo, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com as multas.

§ 3º No caso de atividade poluente, a aplicação da primeira multa poderá ser cumulativa com a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 4º Aplica-se o disposto neste artigo no caso de descumprimento de medidas condicionantes, mitigadoras ou compensatórias, aplicadas em processos de alvará de localização e funcionamento e de licenciamento ambiental.

Art. 142. A instalação, construção ou ampliação de empreendimentos e atividades de impacto em desacordo com o disposto nesta Lei e no Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho ensejará a aplicação de multa no valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor venal do imóvel, calculado de acordo com a tabela de ITBI, sem prejuízo da aplicação das outras sanções previstas aos empreendimentos comuns.

CAPÍTULO IV

As Penalidades Aplicáveis Às Demais Infrações

Art. 143. O descumprimento de preceito desta Lei relativo ao parcelamento, ocupação ou uso do solo, não especificado neste título, ensejará a aplicação das seguintes medidas e penalidades:

- I. notificação do responsável para dar início ao processo de regularização do empreendimento, imóvel, obra, atividade ou serviço, no prazo de 15 (quinze) dias a partir da notificação;
- II. multa simples equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, calculado de acordo com a tabela de ITBI;
- III. multa diária no valor equivalente a 1/10 (um décimo) da multa simples, caso não iniciado o processo de regularização no prazo indicado;
- IV. embargo e interdição;



105

- V. apreensão de bens, demolição e outras penalidades cabíveis conforme a natureza da infração.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 144. Tendo em vista a necessidade de uma planta cadastral atualizada para a aplicação e fiscalização desta Lei e de outras leis urbanísticas, a Prefeitura deverá proceder à elaboração de uma base cadastral abrangendo todo o Município, englobando cada núcleo urbano existente, utilizando um sistema cadastral informatizado, georreferenciado e alfanumérico, sujeito a atualizações sistemáticas, no prazo de 18 meses a contar da publicação desta lei.

Parágrafo único. A Prefeitura manterá obrigatoriamente uma cópia física de toda a Lei e seus anexos para consulta popular e disponibilizará em sítio eletrônico todo seu conteúdo de forma gratuita.

Art. 145. As modificações das disposições desta Lei Complementar somente serão permitidas com a publicação de Lei Complementar, sendo expressamente vedada sua modificação por outro meio normativo, conforme dispõe a Lei Orgânica do Município de Brumadinho.

Art. 146. Os lotes de parcelamentos já implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 01 de junho de 2023, onde houver a incidência de ZPAM, poderão, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, adotar os parâmetros urbanísticos do zoneamento predominante no parcelamento, ou do zoneamento predominante na micro região em que estiver inserido o lote.

Art. 147. A Prefeitura fornecerá aos interessados, nos processos para aprovação de projetos de edificações, as informações básicas necessárias ao cumprimento desta Lei, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.



106

Art. 148. Para fins de autorização para intervenção ambiental/florestal em lotes individuais, não será exigido o licenciamento ambiental dos empreendimentos de parcelamento de solo comprovadamente aprovados e registrados, até 28 de novembro de 2002, nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 1979, sem prejuízo da necessidade de correção de danos ambientais existentes, na forma como prescreve a Deliberação Normativa COPAM nº 156, de 11 de agosto de 2010.

Art. 149. As edificações multifamiliares, além do estabelecido nesta Lei, deverão atender também ao estabelecido na Lei Federal nº 4.591 de 1964, que dispõe sobre condomínios em edificações.

Art. 150. Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Brumadinho, as situações que não encontrarem previsão nesta Lei, obedecerão ao disposto na Lei Federal nº 6.766 de 1979.

Art. 151. O Poder Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 152. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos.

Parágrafo único. 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.

Art. 153. 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. 154. Qualquer alteração em projeto de parcelamento aprovado deverá ser submetida ao processo de aprovação pela Prefeitura, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários e de exposição de motivos, respeitadas as disposições desta Lei, notadamente as que se referem ao licenciamento ambiental e à anuência prévia da Agência Metropolitana do estado de Minas Gerais.



107

Art. 155. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.

Art. 156. São partes integrantes desta Lei os anexos:

- I. ANEXO I - Parâmetros de vias;
- II. ANEXO II - Classificação de vias;
- III. ANEXO III - Relação de número de vagas mínimas por área e uso de edificações;
- IV. ANEXO IV – Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Urbano;
- V. ANEXO V - Usos Permitidos por Zoneamento:
 - V.1. Usos Permitidos – Sede;
 - V.2. Usos Permitidos – Conceição do Itaguá;
 - V.3. Usos Permitidos – BR-381;
 - V.4. Usos Permitidos – Quintas do Rio Manso;
 - V.5. Usos Permitidos – Quintas do Rio Águas Claras;
 - V.6. Usos Permitidos – Córrego do Feijão;
 - V.7. Usos Permitidos – Tejuco e Parque da Cachoeira;
 - V.8. Usos Permitidos – Retiro das Pedras;
 - V.9. Usos Permitidos – Casa Branca;
 - V.10. Usos Permitidos – Gran Royale Casa Branca;
 - V.11. Usos Permitidos – Piedade do Paraopeba;
 - V.12. Usos Permitidos – Ribeirão;
 - V.13. Usos Permitidos – Palhano;
 - V.14. Usos Permitidos – Marinhos;
 - V.15. Usos Permitidos – Suzana;
 - V.16. Usos Permitidos – Sapé;
 - V.17. Usos Permitidos – Rodrigues;
 - V.18. Usos Permitidos – São José do Paraopeba;
 - V.19. Usos Permitidos – Coronel Eurico;
 - V.20. Usos Permitidos – Aranha e Melo Franco;
 - V.21. Usos Permitidos – Tiradentes e Paraúnas.
- VI. ANEXO VI – Parâmetros Municipais de Uso e Ocupação do Solo Rural

Art. 157. A Lei Complementar nº 128 de 01 de junho de 2023 passa a vigorar com as seguintes alterações:

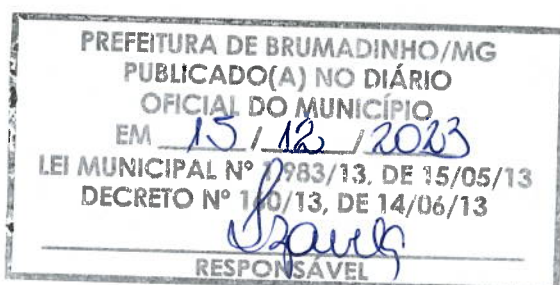
- I. todas as áreas indicadas como Zona de Adensamento Restrito 3 (ZAR-3), na Lei Complementar 128 de 2023 passam a ser consideradas Zona de Adensamento Restrito 2B (ZAR-2B), ficando extinta a Zona de Adensamento Restrito 3 (ZAR-3);
- II. a área indicada como Zona de Adensamento Restrito 2B (ZAR-2B), localizada no Mapa de Zoneamento de Coronel Eurico, prevista no anexo X-b-19 da Lei Complementar 128 de 2023, passa a ser considerada como Zona de Adensamento 4 (ZA-4);
- III. o anexo XII da Lei Complementar 128 de 2023 fica revogado e integralmente substituído pelo anexo IV desta Lei.

Art. 158. Ficam revogados os seguintes dispositivos da lei Complementar 128 de 01 de junho de 2023: o inciso IV do parágrafo 1º do artigo 201; o parágrafo 4º do artigo 197; o parágrafo 8º do artigo 197 e o artigo 204.

Art. 159. Ficam revogadas: a Lei 1.404, de 12 de dezembro de 2003, renumerada para Lei Complementar 036 de 2003; a Lei 1.438, de 09 de setembro de 2004; a Lei 2.441, de 29 de outubro de 2018; a Lei Complementar 085, de 23 de junho de 2014; a Lei Complementar 088, de 05 de novembro de 2014; a Lei Complementar 095, de 31 de maio de 2016; a Lei Complementar 107, de 20 de setembro de 2019; a Lei Complementar 118, de 22 de novembro de 2021; a Lei Complementar 126, de 01 de fevereiro de 2023; a Lei Complementar 127, de 01 de fevereiro de 2023; e demais disposições contrárias.

Art. 160. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brumadinho, 11 de dezembro de 2023.




Avimar de Melo Barcelos
Prefeito Municipal

ANEXO I - PARÂMETROS DE VIAS

Tipo de Via	Largura da Pista de Rolamento (m)	Número de Pistas de Rolamento	Passeio (m)	Canteiro Central (m)	Acostamento Estacionamento	Largura Total (m)	Declividade Máxima Permitida
Via de Ligação Regional	Definida pelo órgão gestor						
Via de Trânsito Rápido	Definida pelo órgão gestor						
Via Arterial Primária	3,5	4	5	3	3,5	34	15%
Via Arterial Secundária	3,5	4	3	NA	3	26	15%
Via Coletora Primária I	3,5	2	2,5	NA	3	18	20%
Via Coletora Primária II	3,5	2	2	2	2,5	18	20%
Via Coletora Secundária	3	2	2	NA	2,5	15	20%
Via Local Primária	3	2	1,75	NA	2,5	12	20%
Via Local Secundária I	3	2	1,5	NA	NA	9	30%
Via de Pedestre	2	1	NA	NA	NA	2	30%
Via Parque	5	1	NA	NA	NA	5	30%
Ciclovía	2	1	NA	NA	NA	2	30%
Acessos internos das edificações multifamiliares	4	1	NA	NA	NA	4	30%
Passeio	Consideram-se dois passeios com a largura mínima determinada na tabela para cada tipo de via						
Acostamento	Para as vias arteriais e coletoras consideram-se dois acostamentos com a largura mínima determinada na tabela para cada tipo de via						
Via Coletora Primária I e II	A critério da Administração a escolha da opção com ou sem canteiro central						

ANEXO II - CLASSIFICAÇÃO DE VIAS

Tipo de Via	Descrição
Via de Ligação Regional	Via que permite ligação interurbana, promovendo ligações externas da RMBH ao restante do Estado ou País.
Via de Trânsito Rápido	Via que permite ligação interurbana, promovendo ligações de longas distâncias mais importantes na malha metropolitana e ligações entre os municípios da RMBH, caracterizadas pelos acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível.
Via Marginal (lateral)	Via paralela à pista principal de uma rodovia, de um ou ambos os lados, com o objetivo de atender ao tráfego local, longitudinal à rodovia e pertinente à área urbanizada adjacente, e permitir o disciplinamento dos locais de ingresso e egresso da rodovia.
Via Arterial Primária	Via que promove as principais ligações de longas distâncias do Município, com traçado sensivelmente contínuo e interseções predominantemente em nível, atendendo principalmente à mobilidade do tráfego, podendo, contudo, ser permitido o acesso a propriedades adjacentes classificadas com o uso comercial de grande porte ou industrial.
Via Arterial Secundária	Via que complementa e interconecta as vias do sistema arterial principal, com menor nível de mobilidade que as vias arteriais primárias, ligando menores distâncias.
Via Coletora Principal	Via que coleta o tráfego das vias locais e canaliza para as vias arteriais e vice-versa, onde os lotes lindeiros possuem uso predominante não residencial.
Via Coletora Secundária	Via que coleta o tráfego das vias locais e canaliza para as vias arteriais e vice-versa, onde os lotes lindeiros possuem uso predominante residencial.
Via Local Principal	Via que tem como função principal prover o acesso às propriedades adjacentes de uso residencial ou comercial.
Via Local Secundária	Via que tem como função principal prover o acesso às propriedades adjacentes de uso exclusivamente residencial.
Via de Pedestre	Via cuja função principal é o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência.
Via Parque	Via pública, urbana ou não, para trânsito não comercial, com parcial ou total controle de acessos, normalmente localizada dentro ou nas proximidades de um parque, área de recreação contínua a um parque linear.
Acessos internos das edificações multifamiliares	Vias particulares, de trânsito local de veículos, localizadas no interior das edificações multifamiliares, que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades imobiliárias entre si.
Ciclovia	Via lateral separada fisicamente de outras, destinada exclusivamente ao tráfego de bicicletas.

ANEXO III – RELAÇÃO DE NÚMERO DE VAGAS MÍNIMAS POR ÁREA E USO DE EDIFICAÇÕES.

Uso	Área da unidade	Nº mínimo de vagas
Residencial Unifamiliar	$\leq 250\text{m}^2$	1 vaga
	$> 250\text{m}^2$	2 vagas
Residencial Multifamiliar	$> 50\text{m}^2$ ou ≤ 150	1 vaga por unidade
	$> 150\text{m}^2$	2 vagas por unidade
Não residencial	1. Para o uso não residencial a quantidade mínima de vagas será obtida pelo somatório das vagas destinadas a unidades autônomas para o logradouro público mais as vagas destinadas as demais unidades autônomas, da seguinte forma: 1.1. Uma vaga para cada 120m^2 ou fração de área útil, calculada individualmente para cada unidade autônoma voltada para o logradouro público, acrescida de; 1.2. Uma vaga para cada 120m^2 de área útil remanescente total, considerada a somatória das áreas das demais unidades autônomas.	

ANEXO IV – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zoneamento	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO Máxima (%)	TP Mínima (%)	Área mínima por Unidade Habitacional (m²)	Lote mínimo (m²)	% mínima de HIS	Gabarito	Testada	Afastamentos		
											Frontal	Lateral	Fundos
Zona Central 1 (ZC-1)	0,3	1,5	3	75	10	60	360	NA	6	12	3	1,5	1,5
	0,3*	2*	3,5*	60*	30*	60*	NA	NA	10*	15*	3	1,5	1,5
Zona Central 2 (ZC-2)	0,2	1	1,7	70	20	120	360	5% da área líquida de lotes	3	12	3	1,5	1,5
Zona Central 3 (ZC-3)	0,1	1	1,5	50	40	1.000	1.000	5% da área líquida de lotes	3	20	5	2,5	2,5
Zona de Adensamento 1 (ZA-1)	0,3	1,5	3,5	65	25	NA	360	NA	6	12	3	1,5	1,5
	0,3*	2*	3,5*	60*	30*	NA*	NA*	5%*	8*	15*	3	1,5	1,5
Zona de Adensamento 2 (ZA-2)	0,3	1,5	2,5	60	30	NA	360	NA	4	12	3	1,5	1,5
Zona de Adensamento 3 (ZA-3)	0,2	1	2,4	60	30	80	360	5% da área líquida de lotes	4	12	3	1,5	1,5

CP

ANEXO IV – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zoneamento	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO Máxima (%)	TP Mínima (%)	Área mínima por Unidade Habitacional (m²)	Lote mínimo (m²)	% mínima de HIS	Gabarito	Testada	Afastamentos		
											Frontal	Lateral	Fundos
Zona de Adensamento 4 (ZA-4)	0,2	1	1,5	60	30	90	360	5% da área líquida de lotes	3	12	3	1,5	1,5
Zona de Adensamento Restrito 1 (ZAR-1)	0,2	1	2	50	35	NA	360	5% da área líquida de lotes	3	10	3	1,5	1,5
Zona de Adensamento Restrito 2A (ZAR-2A)	0,1	1	1,5	50	40	250	1.000	5% da área líquida de lotes	2	20	5	2,5	2,5
Zona de Adensamento Restrito 2B (ZAR-2B)	0,1	1	1,5	50	40	1.000	1.000	5% da área líquida de lotes	2	20	5	2,5	2,5
Zona de Proteção Ambiental (ZPAM)	NA	0,3	1	NA	70	5.000	5.000	NA	2	NA	8	5	5
Zona de Preservação do Patrimônio Histórico e da Paisagem 1 (ZPH-1)	0,3	1,5	3	75	10	60	360	NA	3	12	3	1,5	1,5
Zona de Preservação do Patrimônio Histórico e da Paisagem 2 (ZPH-2)	0,2	1	2	60	30	200	400	NA	3	12	3	1,5	1,5

ANEXO IV – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zoneamento	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo	TO Máxima (%)	TP Mínima (%)	Área mínima por Unidade Habitacional (m²)	Lote mínimo (m²)	% mínima de HIS	Gabarito	Testada	Afastamentos		
											Frontal	Lateral	Fundos
Zona de Estruturação Urbana 1 (ZEU-1)	0,2	1	1	60	30	200	400	NA	2	10	3	1,5	1,5
Zona de Estruturação Urbana 2 (ZEU-2)	0,2	1	1	50	40	250	1.000	NA	2	20	5	2,5	2,5
Zona Especial de Interesse Social 1A (ZEIS-1A)	NA	1	1,5	80	10	NA	125	NA	3	NA	3	1,5	1,5
Zona Especial de Interesse Social 1B (ZEIS-1B)	NA	1	1	50	30	NA	500	NA	2	NA	3	1,5	1,5
Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2)	NA	1	1	70	20	45	125	NA	4	NA	3	1,5	1,5
Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDEM)	NA	1	3	70	20	NA	500	NA	NA	15	3	1,5	1,5
Zona de Grandes Equipamentos (ZGE)	NA	1	3	70	20	NA	500	NA	NA	15	3	1,5	1,5

Notas:

* Os parâmetros indicados poderão ser aplicados se as áreas dos lotes nestas zonas forem:

- Para a Zona Central 1: Lote com área igual ou maior a 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados).
- Para a Zona de Adensamento 1: Lote com área igual ou maior a 600 m² (seiscentos metros quadrados).

CA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		1 - ZONA URBANA – SEDE																
Usos Permitidos	Usos não permitidos																	
ZONEAMENTO	USOS																	
	RESIDENCIAL					COMERCIAL					SERVIÇO			INSTITUCIO NAL		INDUSTRIAL		
	R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3
ZC-1																		
ZA-1																		
ZA-2																		
ZA-3																		
ZAR-1																		
ZAR-2A																		
ZAR-2B																		
ZPAM																		
ZEIS-1A																		
ZEIS-2																		
ZGE																		
ZDEM																		
ZPH-1																		

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 2 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

Nota 3 - Os imóveis inseridos nos zoneamentos ZDEM e ZGE, respeitados os coeficientes construtivos, poderão ser edificados sob a forma de mais de uma unidade.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		2 - ZONA URBANA – CONCEIÇÃO DE ITAGUÁ														
	Usos Permitidos															
	Usos não permitidos															
ZONEAMENTO		USOS														
		RESIDENCIAL					COMERCIAL					SERVIÇO			INSTITUCIONAL	
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2
ZA-1																
ZA-2																
ZAR-1																
ZAR-2A																
ZPAM																
ZEIS-1A																
ZEIS-2																
ZGE																
ZDEM																
ZPH-1																

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

CA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

Nota 03 - Os imóveis inseridos nos zoneamentos ZDEM e ZGE, respeitados os coeficientes construtivos, poderão ser edificados sob a forma de mais de uma unidade.

Nota 04 - Para a aprovação de projeto de imóveis inseridos na ZPH, a edificação deverá respeitar obrigatoriamente o alinhamento das fachadas já existentes.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		3- ZONA URBANA – BR 381																	
	Usos Permitidos	USOS																	
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	ZDEM	RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIO NAL		INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3

Nota 01 - Os imóveis inseridos nos zoneamentos ZDEM e ZGE, respeitados os coeficientes construtivos, poderão ser edificados sob a forma de mais de uma unidade.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		4 - ZONA URBANA – QUINTAS DO RIO MANSO																	
	Usos Permitidos	USOS																	
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	ZAR-2B	RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIO NAL		INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

[Handwritten signature]

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		5 - ZONA URBANA – QUINTAS DO RIO DAS ÁGUAS CLARAS																		
	Usos Permitidos																			
	Usos não permitidos																			
		USOS																		
ZONEAMENTO		RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIO NAL			INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZAR-2B																				

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		6 - ZONA URBANA – CÓRREGO DO FEIJÃO																	
Usos Permitidos Usos não permitidos		USOS																	
ZONEAMENTO	ZEU-1	RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIO NAL		INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		7 - ZONA URBANA – TEJUCO E PARQUE DA CACHOEIRA																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO		USOS																	
		RESIDENCIAL						COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIO NAL		INDUSTRIAL	
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3
ZAR-2A																			
ZAR-2B																			
ZPAM																			
ZEU-1																			
ZEU-2																			
ZPH-2																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

Nota 03 - Para a aprovação de projeto de imóveis inseridos na ZPH, a edificação deverá respeitar obrigatoriamente o alinhamento das fachadas já existentes.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		8 - ZONA URBANA – RETIRO DAS PEDRAS																				
	Usos Permitidos																					
	Usos não permitidos																					
ZONEAMENTO	ZAR-2B	USOS																				
		RESIDENCIAL				COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIO NAL					INDUSTRIAL			
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		9 - ZONA URBANA – CASA BRANCA																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	USOS																		
	RESIDENCIAL				COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL				
	R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZC-3																			
ZA-4																			
ZAR-1																			
ZAR-2A																			
ZAR-2B																			
ZPAM																			
ZEIS-1B																			
ZEIS-2																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		10 - ZONA URBANA – GRAN ROYALLE CASA BRANCA																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO		USOS																	
		RESIDENCIAL			COMERCIAL			SERVIÇO			INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL					
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3
ZAR-2B																			
ZPAM																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		11 - ZONA URBANA – PIEDADE DO PARAOPÉBA																	
Usos Permitidos	Usos não permitidos	USOS																	
ZONEAMENTO		RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO			INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL			
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3
ZA-4																			
ZAR-2A																			
ZAR-2B																			
ZPAM																			
ZEIS-1B																			
ZPH-2																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

Nota 03 - Para a aprovação de projeto de imóveis inseridos na ZPH, a edificação deverá respeitar obrigatoriamente o alinhamento das fachadas já existentes.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		12 - ZONA URBANA – RIBEIRÃO																		
	Usos Permitidos																			
	Usos não permitidos																			
		USOS																		
ZONEAMENTO		RESIDENCIAL				COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL			
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZEIS-1B																				

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

CPA

ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		13 - ZONA URBANA – PALHANO																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	USOS																		
	RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO			INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL				
	R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZC-3																			
ZA-4																			
ZAR-1																			
ZAR-2A																			
ZAR-2B																			
ZPAM																			
ZEIS-1B																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		14 - ZONA URBANA – MARINHOS																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	USOS																		
	RESIDENCIAL						COMERCIAL				SERVIÇO			INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL		
	R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZAR-1																			
ZPAM																			
ZPH-2																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

Nota 03 - Para a aprovação de projeto de imóveis inseridos na ZPH, a edificação deverá respeitar obrigatoriamente o alinhamento das fachadas já existentes.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		15 - ZONA URBANA – SUZANA																
	Usos Permitidos																	
	Usos não permitidos																	
ZONEAMENTO	USOS																	
	RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO			INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL			
	R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3
ZC-3																		
ZA-4																		
ZAR-2A																		
ZAR-2B																		
ZPAM																		

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



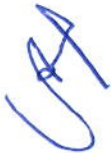
ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		16 - ZONA URBANA – SAPÉ																	
Usos Permitidos Usos não permitidos		USOS																	
ZONEAMENTO	ZEIS-1B	RESIDENCIAL			COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL				
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		17 - ZONA URBANA – RODRIGUES																		
	Usos Permitidos																			
	Usos não permitidos																			
ZONEAMENTO		USOS																		
		RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZPAM																				
ZEIS-1B																				

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		18 - ZONA URBANA – SÃO JOSÉ DO PARAOPEBA																					
	Usos Permitidos																						
	Usos não permitidos																						
ZONEAMENTO		USOS																					
		RESIDENCIAL						COMERCIAL						SERVIÇO				INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3				
ZAR-2A																							
ZPAM																							

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		19 - ZONA URBANA – CORONEL EURICO																			
	Usos Permitidos																				
	Usos não permitidos																				
ZONEAMENTO	ZA-4	USOS																			
		RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO				INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL		
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3		

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		20 - ZONA URBANA – ARANHA E MELO FRANCO																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	USOS																		
	RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO			INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL			
	R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3	
ZC-2																			
ZA-2																			
ZA-3																			
ZAR-2A																			
ZAR-2B																			
ZPAM																			
ZEIS-1B																			
ZPH-2																			

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.

Nota 03 - Para a aprovação de projeto de imóveis inseridos na ZPH, a edificação deverá respeitar obrigatoriamente o alinhamento das fachadas já existentes.



ANEXO V – USOS PERMITIDOS POR ZONEAMENTO

LEGENDA		21 - ZONA URBANA – TIRADENTES E PARAÚNAS																	
	Usos Permitidos																		
	Usos não permitidos																		
ZONEAMENTO	ZAR-2B	USOS																	
		RESIDENCIAL					COMERCIAL				SERVIÇO			INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL			
		R1	R2	R3	RM1	RM2	C1	C2	CE1	CE2	S1	S2	SE1	SE2	I1	I2	IND1	IND2	IND3

Nota 01 – As ZPAM's deverão observar ainda:

- Salvo medidas mais restritivas adotadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, serão admitidos os usos que estimulem as atividades de lazer, educação ambiental e turismo, de forma que seus usos e formas de ocupação contribuam diretamente para sua conservação e manutenção, vedados os usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.
- Nos processos de licenciamento para alvará de localização e funcionamento, de imóveis inseridos na ZPAM, os usos definidos como comércio 1 (C1) e serviço 1 (S1), poderão ser objeto de limitações impostas pelos órgãos licenciadores.
- Para os lotes de parcelamentos implantados, já anuídos, ou aprovados, até a vigência da Lei Complementar 128 de 2023 observar o disposto no artigo 146 desta lei.

Nota 02 - Os imóveis localizados no interior de condomínio de lotes, loteamentos fechados ou loteamentos de acesso controlado deverão, além do disposto no quadro de usos, observar as disposições contidas no art. 58 desta lei.



ANEXO VI – PARÂMETROS MUNICIPAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

Gleba	Tipo de Uso	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (C.A)	Taxa de Ocupação Máxima (T.O)	Taxa de Permeabilidade Mínima (T.P)	Gabarito	Altura máxima da edificação (m)	Afastamentos (m)		
							Frontal	Lateral	Fundos
Parcela da Gleba menor ou igual a 2 módulos rurais	Uso residencial unifamiliar, agropecuário, parcelamentos rurais, reflorestamentos, empreendimentos isolados compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural, como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer (***)	0,2	0,1	80	2 (**)	9 (**)	8	5	5
Parcela da Gleba maior que 2 e menor ou igual a 4 módulos rurais	Uso residencial unifamiliar, agropecuário, parcelamentos rurais, reflorestamentos, empreendimentos isolados compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural, como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer (***)	0,2	0,1	85 (****)	2 (**)	9 (**)	8	5	5
Parcela da Gleba maior que 4 módulos rurais	Uso residencial unifamiliar, agropecuário, parcelamentos rurais, reflorestamentos, empreendimentos isolados compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural, como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer (***)	0,2	0,1	90 (****)	2 (**)	9 (**)	8	5	5

(*) Os afastamentos não poderão ocupar a faixa não edificante.

(**) Altura máxima considerando o nível médio do terreno natural, sendo permitido 01 (um) pavimento de subsolo.

(***) Permitida edícula de caseiro ou de apoio às atividades agropecuárias

(****) A aplicação do percentual se dará por faixa. Aplicar-se-á à parcela da área total até 2 módulos, o percentual de 80%; à parcela da área total que exceder 2 módulos até 4 módulos, o percentual de 85%; e à parcela da área total que exceder 4 módulos 90%.