

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

Varginha, 21 de outubro de 2022.

Ofício nº 62/2022

Assunto : Encaminha Projeto de Lei

Serviço : Secretaria Geral

**Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Encaminhamos a esse Poder Legislativo Projeto de Lei que **"INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

Tal Projeto se justifica pela necessidade de revisão das Leis de Parcelamento de Solo e de Ocupação de Solo vigentes, respectivamente, Leis nº 3.180 e 3.181, ambas promulgadas em 1999, estando em vigência, portanto, há mais de 20 (vinte) anos.

Por força da Lei nº 10.257/2001 - Estatuto das Cidades, especificamente seu art. 40, § 3º, a lei que institui o Plano Diretor deve ser revista, pelo menos, a cada 10 (dez) anos. A revisão do Plano Diretor de Varginha (Lei Complementar 09/2020) determinou, em seus arts. 116, § 2º e 231, § 2º, I, a revisão, por sua vez, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo.

Imperioso destacar que as Leis de Parcelamento de Solo vigentes, acima epigrafadas, não atendem aos anseios da sociedade atual, não contemplando diversas situações que, hoje, frequentemente, são apresentadas como novas modalidades de parcelamento de solo, fazendo previsão somente de parcelamento nas modalidades desmembramento de lote e loteamento (loteamento aberto).

Assim, em busca do acompanhamento da legislação municipal aos anseios reais, atuais e locais, a Municipalidade fez contemplar no presente Projeto de Lei novas modalidades de parcelamento de solo, tais como, condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado e chaceamento.

EXMA SRA.

ZILDA MARIA DA SILVA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A



Of institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

Em outros aspectos, procurou-se construir um Projeto de Lei que priorize a desburocratização, sendo flexível, sem deixar de cuidar dos interesses da coletividade. Como melhor exemplo, diminuiu-se o recuo obrigatório de construções, maior motivo de indeferimento de projetos submetidos para aprovação da Administração Pública Municipal.

Imperioso também destacar que a construção deste Projeto de Lei se deu de forma participativa, tendo sido nomeada uma Comissão, instituída pela Portaria nº 17.165/2020, que contou com a participação de integrantes do Sindicato Intermunicipal das Indústrias de Construção Civil de Varginha - SINDUSCON - LAGOS, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, Associação Varginhense de Engenharia e Agronomia - AVEA, Fórum da Agenda 21, Ordem dos Advogados do Brasil - OAB, Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente - CODEMA, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI, os quais tiveram todas as sugestões acatadas pela Municipalidade.

Ademais, salienta-se ter o presente Projeto de Lei passado pelo crivo do corpo técnico dos servidores que atuam nas áreas relacionadas ao feito, e submetido ao Conselho da Cidade - CONCIDADE, também para apreciação e sugestões.

Logo, convictos de que essa Colenda Casa também entenderá pela premente necessidade de atualizar as normativas de parcelamento, uso e ocupação do solo neste Município, e da constante impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardamos na certeza da aprovação do presente Projeto.

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



Verdi Lúcio Melo
Prefeito Municipal

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

Sumário

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	2
TÍTULO II - DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO, A OCUPAÇÃO E O USO DO SOLO.....	3
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS... 3	3
Seção I - Disposições Gerais.....	3
Seção II - Do Loteamento.....	6
Seção III - Do Desmembramento.....	19
Seção IV - Do condomínio de lotes.....	19
Seção V - Da modificação do parcelamento.....	21
Seção VI - Do licenciamento dos empreendimentos de parcelamento do solo.....	22
CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	35
Seção I - Das Disposições Gerais.....	35
Seção II - Dos critérios de aplicação da taxa de permeabilidade.....	36
Seção III - Dos critérios de aplicação da taxa de ocupação.....	37
Seção IV - Da cota de terreno por unidade residencial... 37	37
Seção V - Dos afastamentos frontal, laterais e de fundo. 38	38
Seção VI - Das áreas de estacionamento.....	39
CAPÍTULO III - DOS USOS.....	42
Seção I - Das disposições gerais.....	42
Seção II - Da classificação e da localização dos usos... 44	44
Seção III - Dos usos desconformes.....	45
Seção IV - Do funcionamento de usos não residenciais em imóveis residenciais.....	46
Seção V - Da alteração de uso de imóveis residenciais... 48	48
CAPÍTULO IV - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO.....	50
TÍTULO III - DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA.....	53
CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO.....	53
TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	56
ANEXOS.....	60
ANEXO I - CONCEITOS E TERMOS TÉCNICOS.....	60
ANEXO II - QUADRO DE PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS.....	63
ANEXO III - COTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL.....	65
ANEXO IV - EXIGÊNCIA POR TIPO DE USO.....	66



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

PROJETO DE LEI N° ...

INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

A P R O V A :

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

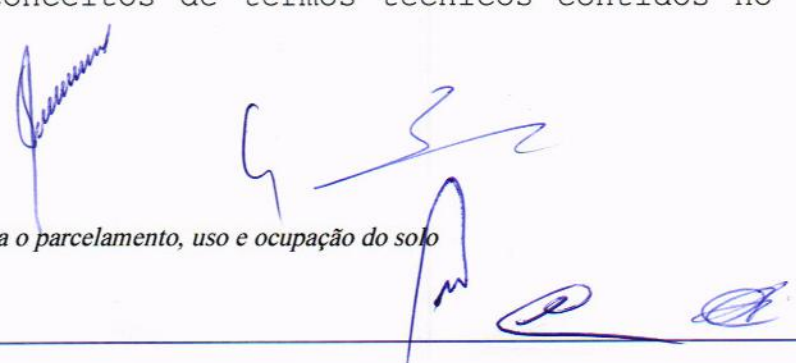
Art. 1º Esta Lei tem por objetivo estabelecer as normas e as condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Varginha, em atendimento ao comando contido no art 231, § 2º, I do Plano Diretor do Município de Varginha.

Art. 2º As normas contidas nesta Lei são complementares às normas relativas ao ordenamento territorial e aos instrumentos de política urbana, previstas respectivamente nos Títulos III e IV da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e com elas devem ser compatíveis.

Art. 3º São bases fundamentais desta Lei as normas expressas na Constituição Federal de 1988, na Lei Orgânica do Município de Varginha, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações posteriores (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), na Lei 10.406/2002 - Código Civil, no Plano Diretor do Município de Varginha e nas legislações ambientais federal, estadual e municipal.

Art. 4º Para efeito de aplicação desta Lei, são adotados os conceitos de termos técnicos contidos no Anexo I.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

3

TÍTULO II - DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO, A OCUPAÇÃO E O USO DO SOLO

CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Seção I - Disposições Gerais

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante as modalidades de loteamento ou de desmembramento.

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

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei, excetuados aqueles aprovados conforme legislação anterior.

§ 4º A infraestrutura básica dos parcelamentos do solo para fins urbanos é constituída pelos seguintes equipamentos urbanos:

I. vias de circulação dotadas de pavimentação e meio-fio;

II. escoamento das águas pluviais;

III. iluminação pública;

IV. abastecimento de água potável;

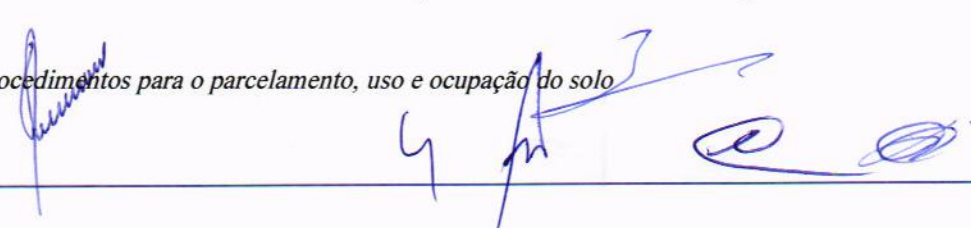
V. esgotamento sanitário;

VI. energia elétrica pública e

domiciliar.

§ 5º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, conforme disciplinado na

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

4

Seção IV deste Capítulo.

§ 6º É obrigação do empreendedor a instalação de toda a infraestrutura básica do parcelamento de solo para fins urbanos, de acordo com diretrizes municipais emitidas pelo órgão competente, nos termos disciplinados por esta Lei.

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos tem os seguintes objetivos:

I. evitar o adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários;

II. evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias;

III. possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer, acesso a serviços públicos e circulação no espaço urbano;

IV. promover e assegurar a reserva de espaços necessários, em localizações adequadas, destinada ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

VI. promover, estimular, ordenar e orientar o desenvolvimento urbano.

Art. 7º Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas:

I. que sejam localizadas no interior dos perímetros urbanos do Município de Varginha, delimitados no Anexo VII - Mapa do Perímetro Urbano e Descrição do Perímetro Urbano - do Plano Diretor do Município de Varginha;

II. que tenham passado pelo procedimento administrativo de descaracterização da destinação de uso rural para fins urbanos junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), nos termos do art.53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, inclusive para implantação de empreendimentos denominados como chacreamentos, sítios de recreio e similares, os quais, por terem destinação considerada urbana e não rural, devem se localizar no perímetro urbano e seguir todas as exigências e procedimentos

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

5

relativos ao parcelamento do solo para fins urbanos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no Plano Diretor do Município de Varginha e nesta Lei.

§ 2º A implantação dos empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo somente é admitida nas Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC), previstas na Seção XII do Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha.

§ 3º O Poder Público Municipal deverá realizar a fiscalização da zona rural com vistas a coibir a implantação irregular dos empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo fora do perímetro urbano, devendo-se aplicar as sanções administrativas cabíveis nos termos regulados por esta Lei.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III. em terreno com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

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

V. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

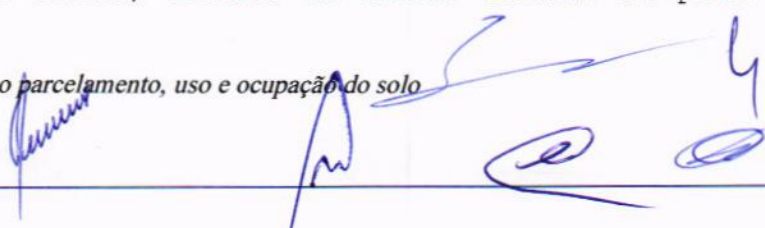
VI. em áreas de preservação permanente, conforme determinações definidas nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal);

VII. em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I, conforme classificação do IGAM, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto no art 1º e no inciso VI do art. 4º da Lei Estadual nº 10.793 de 02 de julho de 1992;

VIII. em áreas totais ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem que o órgão ambiental competente tenha autorizado a supressão;

IX. em áreas ambientalmente protegidas, criadas pela União, Estado de Minas Gerais ou pelo

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

6

Município de Varginha, onde o grau de proteção impeça o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme determinações das Políticas Federal, Estadual e Municipal do Meio Ambiente.

Art. 9º O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico, elaborado às custas do interessado e emitido por responsável técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 10. Quando for possível a correção das situações previstas nos incisos I, II, IV e V do art. 8º desta Lei, o parcelamento do solo somente será admitido mediante laudo técnico, elaborado às custas do interessado e emitido por responsável técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que ateste as condições de saúde e segurança para a implantação do empreendimento.

Art. 11. A área a ser parcelada não poderá sofrer alterações no seu aspecto físico-ambiental, devendo-se respeitar sua cota natural e não ser realizada raspagem predatória do solo até a aprovação do projeto de parcelamento.

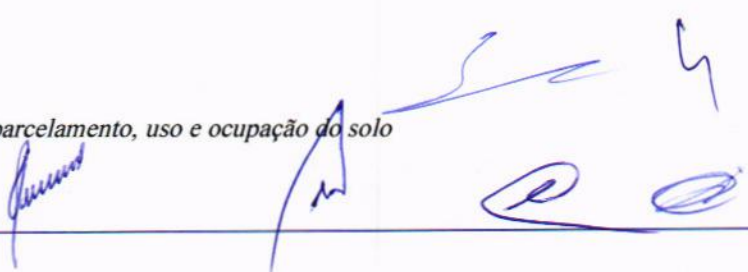
Art. 12. Os parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo, referentes à área mínima dos lotes, testada mínima e extensão máxima de cada lado da quadra estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e sintetizados em seu Anexo XI - Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

Seção II - Do Loteamento

Subseção I - Dos requisitos urbanísticos

Art. 13. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de parte da gleba para as seguintes finalidades:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

7

- I. implantação de espaços livres de uso público;
- II. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III. implantação do sistema viário.

§ 1º Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e similares.

§ 2º Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos, destinados a abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º Considera-se também equipamentos urbanos os equipamentos públicos necessários à implementação da política municipal de gestão integrada de resíduos sólidos.

§ 4º Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 5º Sistema viário são as vias públicas necessárias ao tráfego de veículos e de pedestres.

§ 6º Os percentuais de destinação de áreas públicas estão definidos no quadro contido no Anexo II desta Lei.

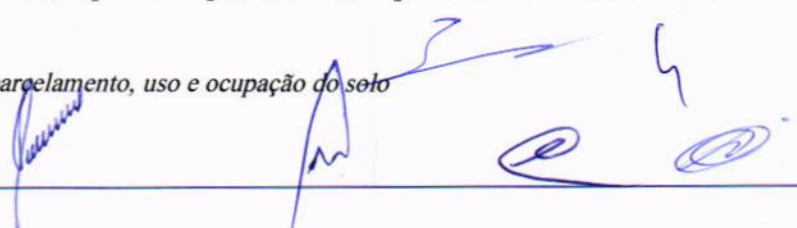
§ 7º Para efeito do cálculo das áreas a serem transferidas, deve ser considerada a totalidade da área.

Art. 14. Para efeito de cálculo do percentual de área para os espaços livres de uso público podem ser adotados os seguintes critérios:

I. até 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a espaços livres de uso público podem estar localizadas em áreas de preservação permanente (APP), caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, e desde que a área de preservação permanente corresponda a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total do parcelamento;

II. as áreas de reserva legal, devidamente averbadas, nos termos das exigências dos órgãos ambientais competentes, poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público, mantidas as exigências feitas quando da averbação das citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

8

e destinação.

Art. 15. Nas áreas destinadas aos espaços livres de uso público são permitidos apenas equipamentos de apoio às atividades de lazer.

Parágrafo único - as áreas destinadas aos espaços de uso público deverão ser entregues com calçadas construídas.

Art. 16. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem:

I. ser preferencialmente áreas contínuas, com a maior face do perímetro voltada para via ou logradouro público, excluindo-se via de pedestres, sendo considerável, no mínimo, 10m (dez metros) lineares;

II. ser entregues com calçadas construídas.

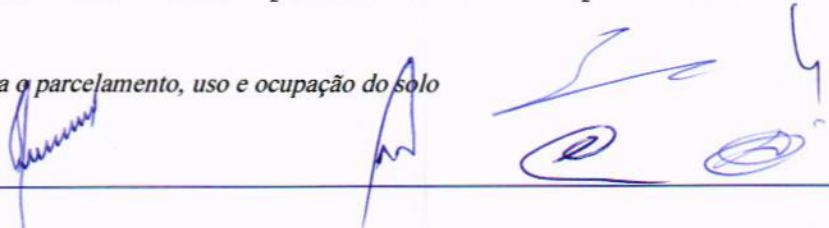
Art. 17. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público devem estar situadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade do terreno natural inferior ou igual a 15% (quinze por cento).

§ 1º A critério do Município, podem ser admitidas áreas de maior declividade, desde que sejam executadas às expensas do loteador as obras de terraplenagem, drenagem e contenção de taludes que atendam às necessidades de implantação dos equipamentos, observado o disposto no art. 8º, III, e art. 9º desta Lei.

§ 2º A critério do Município, poderá ser dispensada a declividade máxima de 15% (quinze por cento) em áreas de sua escolha, destinadas a espaços livres de uso público, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, comprovado mediante parecer técnico expedido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, quando a mencionada dispensa se destinar a atender erosão de terras ou a proteger, restaurar ou implantar sítios de excepcional beleza, valor cultural, científico ou ambiental.

Art. 18. As diretrizes para o sistema viário, a classificação das vias públicas e os parâmetros

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

9

relativos às suas características geométricas estão definidos no art. 67 e Anexo II - Quadro de Características Geométricas das Vias - do Plano Diretor do Município de Varginha, devendo ser observados na emissão das diretrizes municipais para a elaboração de projeto de parcelamento do solo.

Parágrafo único - Sempre que for aprovado projeto de parcelamento do solo, deverá ser estabelecida a classificação das suas vias, de forma a garantir hierarquia e continuidade do sistema viário, bem como a articulação das vias arteriais e coletoras com as demais que integram o sistema viário municipal.

Art. 19. O sistema viário do loteamento deverá atender ainda aos seguintes requisitos:

I. as quadras que compõem o parcelamento devem ser separadas por, no mínimo, uma via local;

II. a extensão máxima das vias em "cul-de-sac" (vias sem saída) somada à da praça de retorno é de 100 m (cem metros), devendo aplicar o diâmetro mínimo da praça de retorno previsto no Anexo II - Quadro de Características Geométricas das Vias - do Plano Diretor do Município de Varginha;

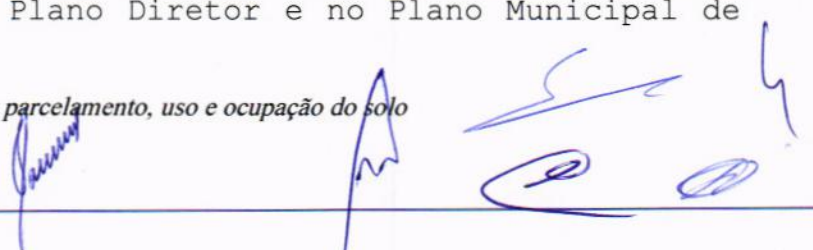
III. nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, são obrigatórias as obras para contenção dos taludes, cuja declividade máxima será de 45 graus, sendo que os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados igualmente às expensas do loteador.

Art. 20. A localização e a distribuição por destinação das áreas para equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e as vias principais serão determinadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA.

Art. 21. Os loteamentos devem atender ainda aos seguintes requisitos para terem seus projetos aprovados, conforme art. 171 do Plano Diretor:

I. prever a reserva das áreas necessárias à implantação das vias previstas nos Anexos I - Mapa da Estrutura Viária - e II - Quadro de Características Geométricas das Vias do Plano Diretor e no Plano Municipal de

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

10

Mobilidade Urbana;

II. ser interligados à malha viária existente, sendo necessário, para que seja viável, ao menos dois acessos por via oficial existente;

III. seguir a classificação viária definida no Anexo II - Quadro de Características Geométricas das Vias - do Plano Diretor;

IV. ter seu sistema viário completamente ligado à malha urbana contigua, sendo de responsabilidade do loteador as reformas viárias que se fizerem necessárias para esse fim;

V. ser interligados à rede de drenagem existente, sendo necessário para sua aprovação atestado de viabilidade por parte do órgão municipal competente;

VI. ter projeto urbanístico que contemple soluções que atendam os critérios mínimos necessários para a drenagem satisfatória no interior do loteamento e atender a medidas mitigadoras quando for comprovado o sobrecarregamento da rede existente no entorno imediato;

VII. criar, em terrenos cuja declividade exija uma rede de esgotamento sanitário na divisa com lotes jusantes, servidão para passagem e rede de esgotamento sanitário no lote montante;

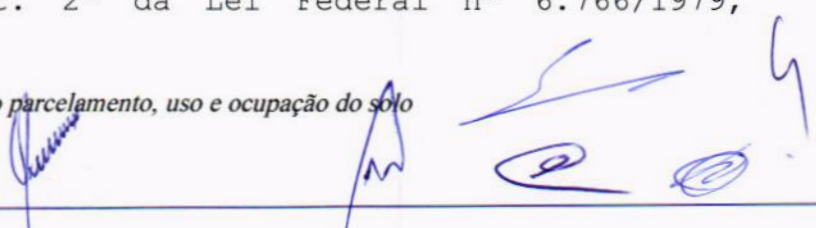
VIII. ser interligado às redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário existentes, sendo necessário para sua aprovação atestado de viabilidade por parte da concessionária;

IX. ter projeto urbanístico que contemple soluções que atendam os critérios mínimos necessários para o abastecimento de água e para o esgotamento sanitário no interior do loteamento e atender medidas mitigadoras quando for comprovado o sobrecarregamento da rede existente no entorno imediato.

Subseção II - Do loteamento de acesso controlado

Art. 22. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do art. 5º desta Lei, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Chefe do Executivo, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979,

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

11

incluído pela Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º Fica autorizado o cercamento do loteamento de acesso controlado, observados os requisitos previstos nesta Subseção.

§ 2º Como se trata de modalidade de loteamento, são aplicáveis ao loteamento de acesso controlado todas os requisitos e procedimentos aplicáveis aos loteamentos.

Art. 23. São requisitos para a aprovação de acesso controlado em loteamento:

I. comprovação de que o controle de acesso não prejudicará a circulação na região, mediante parecer técnico conjunto elaborado pelos órgãos municipais competentes pelo licenciamento urbanístico e pela mobilidade urbana, observado o disposto no art. 25 desta Lei;

II. localização das áreas públicas destinadas à equipamentos urbanos e comunitários fora do perímetro do acesso controlado;

III. permissão de uso das áreas públicas localizadas no interior do perímetro do acesso controlado, outorgada com base nos arts. 140, III, e 141, § 1º e § 2º, da Lei Orgânica do Município de Varginha, e observado o disposto no art. 26;

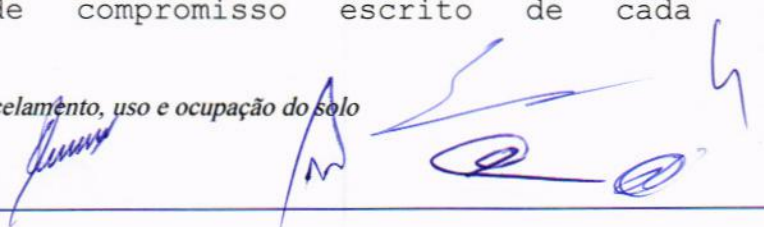
IV. formalização de Termo Administrativo de Permissão Especial de Uso, em que constará as condições de utilização das áreas públicas e as obrigações decorrentes, observado o disposto nos arts. 25 e 26 desta Lei.

§ 1º A permissão de uso de que trata o inciso II será outorgada e o termo administrativo de que trata o inciso III será formalizado por entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro do acesso controlado, a qual deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição da responsabilidade pela administração das áreas internas.

§ 2º No caso de implantação de acesso controlado em loteamento já existente, deve-se atender ainda aos seguintes requisitos:

I. anuência de todos os proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do acesso controlado, por meio de compromisso escrito de cada

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

12

proprietário, passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembleia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por todos os proprietários em loteamentos que ainda não possuam controle de acesso;

II. anuência da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do acesso controlado, por meio de compromisso escrito de cada proprietário, passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembleia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta pela maioria dos proprietários em loteamentos que já possuam controle de acesso antes da vigência desta lei.

§ 3º A implantação de acesso controlado em loteamento cuja área de cercamento tenha a partir de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) depende da aprovação do CONCI DADE.

Art. 24. O parecer técnico de que se trata o inciso I do art. 23 desta Lei, para concluir pelo deferimento do pedido de implantação do controle de acesso, deverá demonstrar o preenchimento dos seguintes requisitos:

I. as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

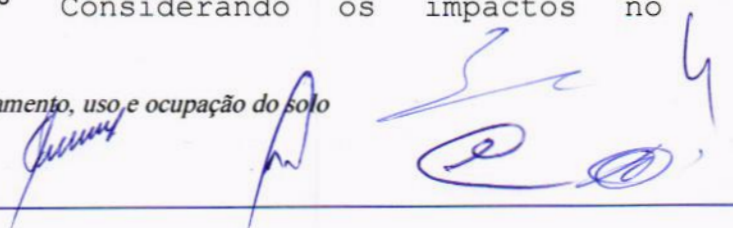
II. não existam no perímetro do acesso controlado vias classificadas como de ligação regional, arteriais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente;

III. não prejudique a implantação da estrutura viária principal proposta no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 1º A exigência contida no inciso II poderá ser dispensada, desde que a via do sistema viário a ser fechada não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro ou bairros interligados ao loteamento objeto da implantação do acesso controlado, demonstrando-se a desnecessidade da via para atendimento dos bairros interligados.

§ 2º Considerando os impactos no

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

13

sistema viário e na circulação, pode ser definido como condição de aprovação do pedido, que o perímetro em que se pretende implantar o controle de acesso seja seccionado, devendo a via ou vias correspondentes estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser objeto do controle de acesso.

§ 3º Pode-se exigir outros acessos, além do solicitado pela permissionária, para garantir a permeabilidade do tecido urbano, a integração com as áreas urbanas adjacentes e a mobilidade.

§ 4º Em caso de novo loteamento ou já existentes em fase de regularização, o parecer técnico será expedido no momento da avaliação do projeto de loteamento prevista na Seção VI, Subseção III, deste Capítulo.

Art. 25. A permissão de uso a que se refere o inciso III do art. 23 será outorgada mediante decreto por tempo indeterminado e em caráter oneroso, sendo dispensável a licitação e podendo ser revogada a qualquer momento pelo Executivo Municipal em caso de descumprimento das condições e obrigações fixadas para sua outorga ou quando o interesse público assim o exigir, sem implicar em ressarcimento.

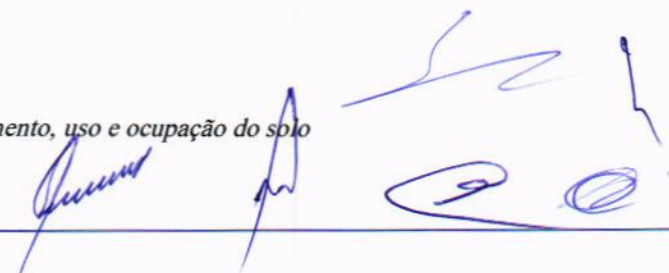
§ 1º As vias objeto da permissão de uso poderão ser dotadas de portaria ou guarita para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

§ 3º Regulamento do Poder Executivo estabelecerá os critérios para o cálculo do preço público relativo à permissão de uso de caráter oneroso prevista neste artigo.

Art. 26. A permissão de uso dos bens públicos será regulada por termo administrativo de permissão especial de uso, cuja minuta deve compor o decreto de outorga, do qual constará:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

14

I. a identificação dos bens públicos objeto da permissão de uso;

II. a obrigação de arcar com todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da permissão de uso, principalmente:

a. a manutenção e conservação das vias públicas, incluindo-se a pavimentação e a sinalização de trânsito e de endereçamento;

b. a manutenção das áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público;

c. a manutenção e conservação do sistema de drenagem para o escoamento das águas pluviais;

d. a limpeza das vias públicas e coleta dos resíduos sólidos domiciliares, que deverá ser depositado na parte externa do perímetro de acesso controlado, em local indicado pelo prestador dos serviços públicos de coleta desse tipo de resíduo;

e. os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização previamente licenciados pelo órgão municipal competente;

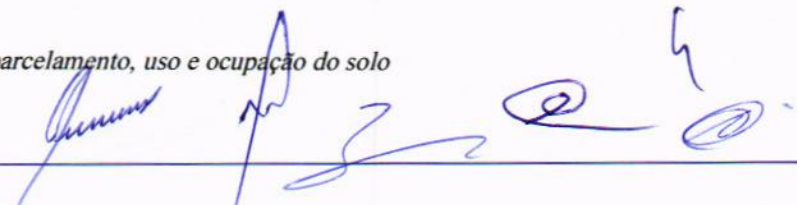
III. a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população, bem como daqueles responsáveis pela fiscalização do cumprimento das condições e obrigações relativas à permissão de uso;

IV. a garantia do direito de ir e vir, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

V. o valor mensal do preço público a ser pago pela permissionária em contrapartida à outorga da permissão de uso, a forma de pagamento e os valores de multa, juros e correção monetária decorrentes de atraso no pagamento.

Parágrafo único - As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia mantêm-se sob a gestão das concessionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos acerca da

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

15

prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

Art. 27. A instalação de portarias, guaritas, sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico, bem como implantação e manutenção do cercamento e controle de acesso do loteamento são de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários de imóveis.

§ 1º Considera-se cercamento delimitação do perímetro de acesso controlado do loteamento mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas.

§ 2º O cercamento deve atender os seguintes parâmetros:

I. altura máxima de 3,50 m (três virgula cinquenta metros);

II. permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), onde o cercamento proposto confrontar com área pública interna ao loteamento;

III. tratamento paisagístico do cercamento, quando este confrontar com limite de lotes;

IV. tratamento paisagístico da área pública lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos de muros e outros tipos de cercamento.

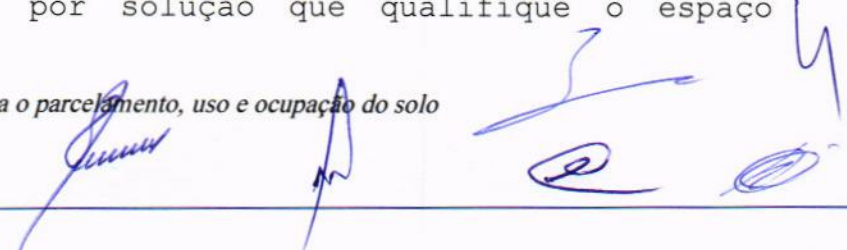
§ 3º Considera-se permeabilidade visual a somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente, sendo considerados 100% (cem por cento) permeáveis visualmente os alambrados e vãos em materiais transparentes.

§ 4º Em Áreas de Preservação Permanente - APP, é permitida somente a utilização de cercas ou grades.

§ 5º Excetua-se do disposto do inciso I do § 2º deste artigo, os casos onde o perímetro de cercamento coincidir com a vedação externa de edificação, passando a altura máxima a ser definida pela legislação de uso e ocupação do solo.

§ 6º O tratamento paisagístico de que tratam os incisos III e IV do § 2º deste artigo pode ser substituído, a critério do órgão de gestão do planejamento urbano e territorial, por solução que qualifique o espaço

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

16

público e amenize o impacto do cercamento na paisagem.

§ 7º É vedado ao permissionário:

I. fixar meio de propaganda no cercamento;

II. utilizar dispositivos que causem danos à cidadãos ou ao seu patrimônio em altura inferior a 2,30 m (dois virgula trinta metros).

Art. 28. Edificações para uso comum dos moradores e/ou funcionários, tais como sede de clube, sanitários, zeladoria, vestiários e piscinas deverão ser construídas em áreas privadas, ficando vedado o uso da área verde para tal fim, bem como de qualquer outra área pública, exceto aquelas cedidas por permissão de uso conforme previsto no art. 25.

Art. 29. No caso de novo loteamento em que se pretenda implantar o acesso controlado, devem ser observados os seguintes procedimentos no âmbito do processo administrativo de aprovação do loteamento disciplinado na Seção VI deste Capítulo:

I. especificar a intenção da implantação do acesso controlado no pedido de diretrizes;

II. apresentar junto ao requerimento de aprovação de projeto de parcelamento do solo previsto na Seção VI deste Capítulo, o seguinte:

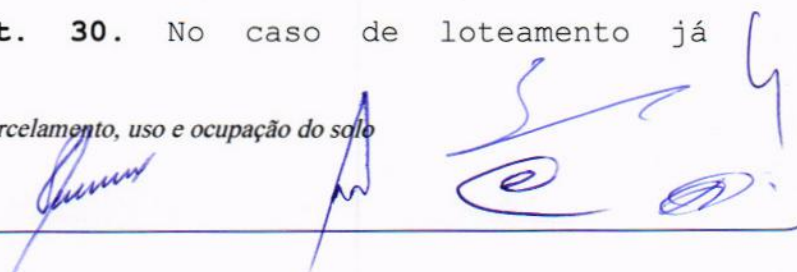
a. projeto de parcelamento e memorial descritivo incluindo a delimitação das áreas públicas pleiteadas para acesso controlado; a indicação dos lotes afetados, a delimitação do perímetro e a indicação dos pontos de controle de acesso;

b. projeto paisagístico assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, com indicação do tratamento do cercamento e da sua área pública contígua;

c. projeto arquitetônico da portaria ou guarita e dos pontos de controle de acesso, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente registrada.

Art. 30. No caso de loteamento já

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

17

existente em que se pretenda implantar o acesso controlado, a solicitação deverá ser apresentada pela entidade representativa dos proprietários dos imóveis, mediante requerimento assinado por seu representante legal contendo:

I. documentação de identificação do solicitante:

a. cópia dos atos constitutivos da entidade pleiteante, devidamente registrados e atualizados e do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;

b. cópias da Carteira de Identidade, ou outro documento legal de identificação com foto, e do Cadastro de Pessoa Física - CPF, do representante legal;

c. ata da assembleia de eleição ou designação do representante legal.

II. planta geral georreferenciada, em duas vias, do loteamento registrado em cartório, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, contendo:

a. a delimitação das áreas públicas pleiteadas para acesso controlado;

b. indicação dos lotes afetados pela autorização;

c. a delimitação do perímetro e a indicação dos pontos de controle de acesso.

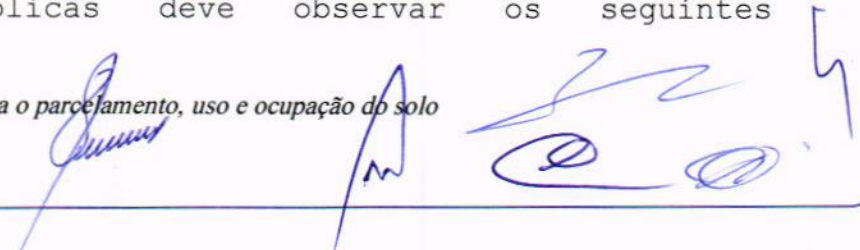
III. projeto paisagístico, em duas vias, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, com indicação do tratamento do cercamento e da sua área pública contígua;

IV. projeto arquitetônico, em duas vias, da portaria ou guarita e dos pontos de controle de acesso, assinado pelo representante legal e pelo(s) autor(es) do projeto, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente registrado; 68

V. documentação que comprove a anuência de todos os proprietários nos termos previstos no art. 24, § 2º, II desta Lei.

Art. 31. A formalização da permissão de uso das áreas públicas deve observar os seguintes

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

18

procedimentos:

I. apresentação da solicitação de implantação do controle de acesso, conforme previsto no art. 29, no caso de novo loteamento, ou no art. 30, no caso de loteamento já existente;

II. emissão do parecer técnico a que se refere o art. 24 desta Lei, com conclusão pelo deferimento do pedido de implantação do controle de acesso;

III. aprovação pelo Município do acesso controlado no loteamento, conforme previsto no art. 29, no caso de novo loteamento, ou no art. 30, no caso de loteamento já existente;

IV. publicação do decreto de outorga da permissão de uso;

V. celebração do termo administrativo de permissão de uso;

VI. registro da permissão de uso junto ao Cartório de Registro de Imóveis na matrícula de registro do loteamento ou em todas as matrículas já individualizadas.

Art. 32. O Executivo Municipal pode, a qualquer tempo:

I. revisar as condições da permissão ou revogá-la, determinando a perda do caráter de loteamento de acesso controlado, em virtude de interesse público superveniente decorrente de:

a. intervenções urbanísticas, de sistema viário ou de mobilidade urbana;

b. alterações legislativas relativas ao planejamento urbano, uso e ocupação do solo, mobilidade e acessibilidade;

c. outras intervenções do Poder Público;

II. revogar a permissão de uso e determinar a perda do caráter de loteamento de acesso controlado na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

19

bens públicos objeto da permissão pela entidade representativa dos proprietários.

Parágrafo único - A remoção das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outras, serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Seção III - Do Desmembramento

Art. 33. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber e não contrariar as disposições desta Seção, os requisitos urbanísticos para o loteamento previstos na Seção I deste Capítulo.

Art. 34. Todos os lotes resultantes dos desmembramentos devem ter acesso direto a uma via pública veicular existente com infraestrutura completa.

Art. 35. Os desmembramentos de glebas com área superior a 6.000m² (seis mil metros quadrados) estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

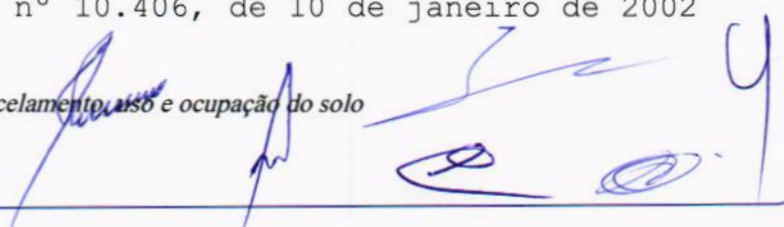
Parágrafo único - A área doada deverá possuir testada mínima conforme previsto no zoneamento local.

Art. 36. É vedado o desmembramento de gleba que resulte na desconformidade da edificação pré-existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei.

Seção IV - Do condomínio de lotes

Art. 37. As quadras derivadas da aprovação de projeto de loteamento ou desmembramento de gleba de acordo com as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e desta Lei, podem ser organizados sob a forma de condomínio, mediante a modalidade de propriedade condominial denominada condomínio de lotes, instituída pelo art. 1358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

20

(Código Civil), incluído pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Os lotes produzidos em aplicação do disposto neste artigo terão, nos termos do § 7º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979, a forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes e não de imóvel autônomo.

§ 2º O condomínio de lotes deve ser constituído na porção de terreno privada, resultante do loteamento ou do desmembramento, sendo que, nos termos do art. 1358A do Código Civil, poderá haver partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, tais como vias de circulação interna, jardins e áreas de lazer.

Art. 38. São requisitos para a aprovação do condomínio de lotes:

I. área máxima, relativa ao perímetro do condomínio, de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);

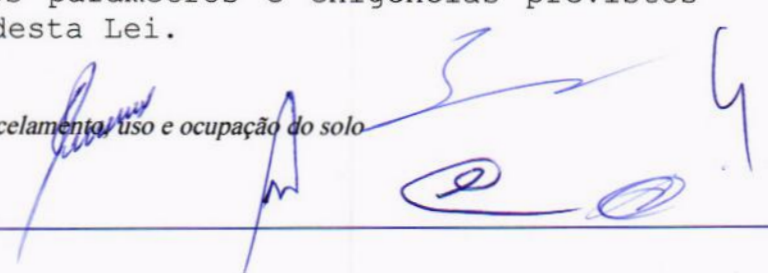
II. não prejudicar ou obstaculizar a continuidade do sistema viário e a implantação da estrutura viária projetada, conforme diretrizes previstas no Plano Diretor e proposições contidas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 39. Fica a cargo do empreendedor a implantação de toda a infraestrutura urbana, bem como, se cabível, a transferência ao Município de áreas destinadas à implantação de sistema viário, espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e coletivos, de acordo com os requisitos urbanísticos fixados nas Seções I, II e III deste Capítulo.

Art. 40. A instalação de portarias, guaritas, sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico, bem como implantação e manutenção de cercamento e controle de acesso ao condomínio de lotes são de inteira responsabilidade do empreendedor e, posteriormente, do condomínio.

Parágrafo único - A implantação do cercamento deve atender aos parâmetros e exigências previstos nos parágrafos do art. 27 desta Lei.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

21

Art. 41. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, nos termos previstos no §4º, do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.465/2017.

Seção V - Da modificação do parcelamento

Art. 42. Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, que pode ocorrer mediante as seguintes modalidades:

I. desdobro: fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado para formação de novos lotes;

II. remembramento: união de dois ou mais lotes para formação de um novo lote.

Art. 43. Não é permitida a modificação de parcelamento:

I. que resultar em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei, a não ser nos seguintes casos:

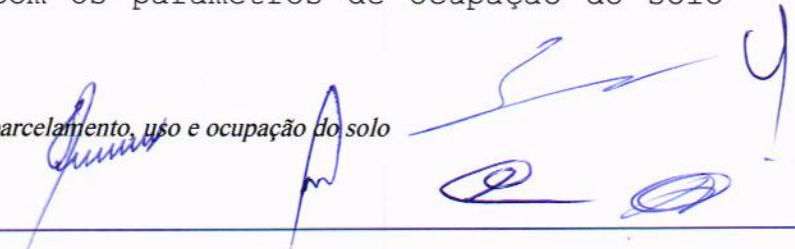
a. regularização de situação existente de fato e de direito comprovada por documentação anterior à aprovação desta Lei;

b. redução de desconformidades em relação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei;

c. impossibilidade física ou geomorfológica.

II. que resultar na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

22

estabelecidos pelo Plano Diretor do Município de Varginha e por esta Lei.

Seção VI - Do licenciamento dos empreendimentos de parcelamento do solo

Subseção I - Das disposições gerais

Art. 44. Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos e suas respectivas modificações deverão ser aprovados pelo Poder Executivo do Município de Varginha.

Art. 45. O processo administrativo de aprovação de loteamentos possui as seguintes 4 (quatro) etapas, todas requeridas pelo interessado ao órgão do Executivo Municipal responsável pelo planejamento e regulação urbana:

- I. consulta sobre a possibilidade de parcelamento do solo;
- II. solicitação de diretrizes urbanísticas;
- III. apresentação de anteprojeto de parcelamento do solo;
- IV. apresentação do projeto executivo de parcelamento do solo com as correções apontadas pelo Poder Público na terceira etapa.

Art. 46. Os processos administrativos de aprovação de desmembramentos ou de modificação de parcelamentos envolvem somente a etapa prevista no inciso IV do artigo anterior.

Art. 47. A avaliação técnica quanto ao cumprimento dos requisitos urbanísticos e demais exigências relativas aos projetos de parcelamento do solo será realizada por uma Comissão Intersectorial composta por servidores do Executivo Municipal.

Art. 48. O Executivo Municipal definirá qual o órgão responsável por acompanhar a execução das obras de implantação dos projetos de parcelamentos, assim como a periodicidade da fiscalização.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

23

Art. 49. A fixação das diretrizes para o projeto de loteamento será precedida de consulta ao Executivo Municipal, pelo interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos no local pretendido, que deve ser instruída com os seguintes documentos:

I. título de propriedade do imóvel atualizado e registrado no Cartório competente;

II. número da inscrição imobiliária urbana;

III. Levantamento georeferenciado com a situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

Parágrafo Único - A resposta à consulta terá validade por 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua expedição, não sendo possível renovação.

Art. 50. Caso a consulta sobre a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos no local pretendido obtenha resposta positiva, o interessado deverá apresentar pedido de emissão de diretrizes urbanísticas, instruído com os seguintes documentos em escala compatível:

I. planta de situação da gleba, delimitada em planta oficial do Município, que permita sua perfeita localização, com a indicação de todos as divisas e confrontantes;

II. documentação expedida pelo órgão municipal de meio ambiente, indicando a existência ou não de áreas protegidas ou a serem preservadas;

III. levantamento topográfico planialtimétrico da área contendo:

- a. dimensões da área;
- b. divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- c. curvas de nível de metro em metro;
- d. marcação diferenciada das áreas com declividade de 0 a 20%, 20 a 30%, 30 a 47% e acima de 47%;
- e. indicação e delimitação de recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas, de várzeas, alagadiças ou sujeitas a

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

24

inundações;

f. indicação e delimitação de monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas e isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores, áreas de preservação ambiental, afloramentos rochosos e das construções existentes;

g. indicação de arruamentos contíguos, numa distância de 50m (cinquenta metros) em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

h. indicação de construções e servidões existentes na gleba;

i. existência de ferrovias, rodovias, torres de comunicação ou linhas de energia elétrica com seus trajetos e áreas não edificáveis;

j. outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

IV. Sondagem de solo, quando necessário;

V. Memorial descritivo com a caracterização do loteamento, incluído o tipo de uso predominante pretendido.

Art. 51. As diretrizes urbanísticas conterão a indicação dos seguintes itens nas plantas apresentadas pelo interessado:

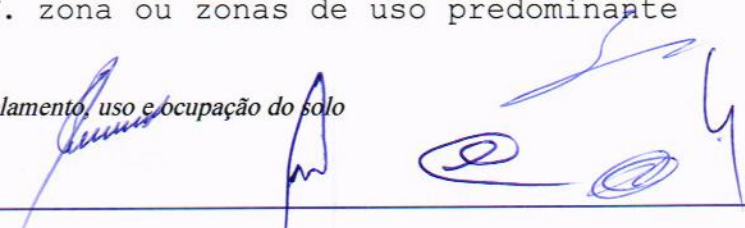
I. traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do parcelamento, com indicação da necessidade de continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias, conforme Plano Diretor e Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público;

III. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, as faixas não edificáveis e as áreas de preservação permanente (APP);

IV. zona ou zonas de uso predominante

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

25

da área, com indicação de usos compatíveis;

V. outras exigências que vierem a ser necessárias para o atendimento de todos os requisitos urbanísticos previstos nas Seções I e II deste Capítulo.

Parágrafo Único - Quando da existência de construções na gleba a ser loteada, sua demolição deverá ser previamente avaliada e autorizada pelo Executivo Municipal, em função da necessidade de tutela de eventual relevância histórica ou paisagística da edificação.

Art. 52. As diretrizes urbanísticas terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de sua entrega ao interessado, período no qual o anteprojeto deverá ser apresentado.

Parágrafo único - Expirado o prazo previsto no caput, as diretrizes perderão sua validade, não cabendo revalidação ou renovação e o processo deverá ser arquivado.

Subseção II - Do processo de aprovação dos projetos de parcelamento

Art. 53. De posse das diretrizes fornecidas, o loteador promoverá a elaboração do anteprojeto de loteamento e o submeterá à aprovação do Executivo Municipal.

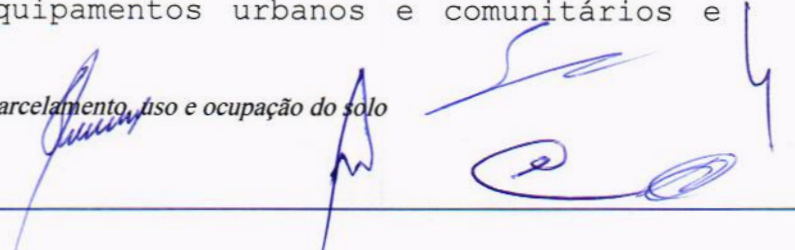
§ 1º O anteprojeto deverá vir acompanhado do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sendo que este último deve contar com parecer exarado pelo CONCIDADE;

§ 2º O anteprojeto deverá ser apresentado em quantidade de cópias e formato conforme orientação do Setor Técnico competente e deverá conter os seguintes dados:

I. indicação do relevo por meio de curvas de nível de metro em metro;

II. indicação das áreas destinadas para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

26

espaços livres de uso público;

III. indicação do sistema viário, respectiva hierarquia e interligações com as vias oficiais existentes;

IV. subdivisão das quadras e lotes;

V. assinatura de responsável técnico registrado no conselho profissional competente, bem como do proprietário.

Art. 54. Após a avaliação do anteprojeto de parcelamento do solo pelo Executivo Municipal o interessado terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentar o projeto executivo, a partir da data de recebimento, podendo ser prorrogado por motivo justificado.

Parágrafo único - A avaliação do anteprojeto entregue ao interessado indicará a total conformidade do anteprojeto com legislação aplicável e diretrizes urbanísticas emitidas ou, se forem constatadas pendências jurídicas ou técnicas, especificará as correções necessárias a serem realizadas.

Art. 55. No caso de loteamento, o interessado apresentará requerimento de aprovação de projeto de parcelamento do solo instruído com os seguintes documentos, em 3 (três) vias impressas e/ou uma cópia eletrônica, com indicação na capa do nome do proprietário, o nome do responsável técnico e a sugestão de denominação do parcelamento, sendo exigível, em todas as vias dos projetos, bem como em seus respectivos memoriais, as assinaturas do(s) proprietário(s) e do responsável técnico:

I. projeto executivo de parcelamento do solo;

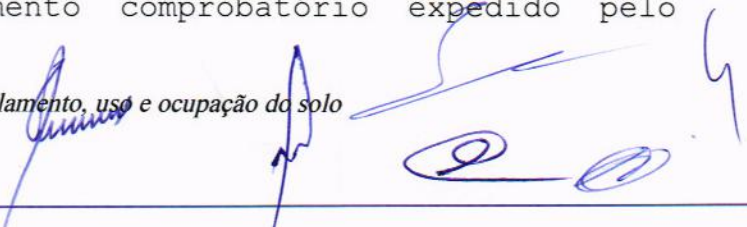
II. memorial descritivo;

III. projetos complementares de drenagem, terraplanagem, sinalização horizontal, paisagístico (arborização) e iluminação pública;

IV. certidão atualizada de matrícula da gleba, com negativa de ônus, expedida no máximo 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação de parcelamento do solo;

V. certidão negativa de tributos municipais ou outro documento comprobatório expedido pelo

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

27

Município;

VI. fotocópia do documento de identidade do proprietário ou, quando tratar-se de pessoa jurídica, fotocópia do contrato social atualizado constando a última alteração;

VII. registro de Responsabilidade Técnica - RRT - referente ao projeto urbanístico e ARTs referentes aos projetos executivos;

VIII. planta em que sejam demarcadas as áreas consideradas de preservação permanente e demais restrições a serem observadas segundo determinação do órgão municipal de meio ambiente, conforme art. 50, II, desta Lei;

IX. laudos técnicos das concessionárias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica, em que seja declarada a viabilidade em estender seus serviços à gleba objeto do parcelamento;

X. minuta do Termo de Compromisso, elaborada pelo Executivo Municipal, a ser assinado entre o interessado e o Município, contendo as obrigações de ambas as partes, inclusive o número de lotes caucionados ou apólice de seguro, desde que comprovada a capacidade técnica e financeira da seguradora contratada e o cronograma de execução das obras, observadas as disposições da Subseção IV desta Seção;

XI. comprovante do pagamento de taxa de expediente.

§ 1º O projeto executivo de parcelamento do solo deverá ser apresentado em três vias, em papel opaco, e/ou uma cópia eletrônica em meio digital entregue conforme padrão do Executivo Municipal e deverá conter os seguintes dados:

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

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

III. delimitação e indicação dos espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários, nos termos do art. 13 desta Lei, áreas de preservação e áreas não edificáveis;

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

28

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

V. indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e aquelas de rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos competentes;

VI. indicação dos cursos d'água e nascentes, suas respectivas faixas não edificantes e de áreas alagadiças;

VII. selo de acordo com modelo padrão adotado pelo executivo municipal.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter os seguintes dados:

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

II. descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

III. enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

IV. descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do loteamento;

V. descrição das condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as construções, inclusive aquelas constantes das diretrizes fixadas;

VI. quadro descritivo de quadras e lotes, de acordo com modelo do Executivo Municipal;

VII. quadro descritivo do sistema viário, de acordo com modelo do Executivo Municipal.

§ 3º O projeto de terraplenagem deverá conter os seguintes dados:

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

II. indicação dos lotes e sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m e cota

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

29

do eixo da pista em cada estaca;

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

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

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

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

§ 4º O projeto de drenagem conterá os seguintes dados:

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

II. indicação dos lotes e sistema viário proposto;

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

IV. indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;

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

Art. 56. No caso de desmembramento ou de modificação de parcelamento, o interessado apresentará requerimento de aprovação de projeto de parcelamento do solo, instruído com os seguintes documentos:

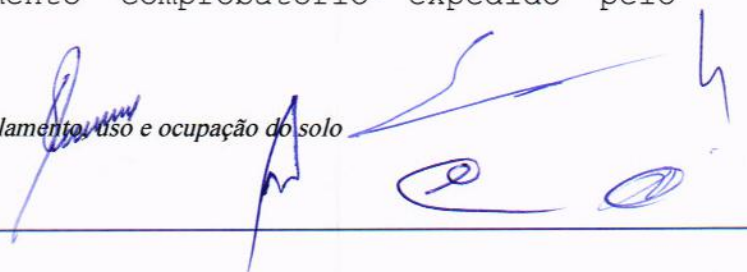
I. projeto executivo de parcelamento do solo;

II. memorial descritivo;

III. certidão atualizada de matrícula da gleba, com negativa de ônus, expedida no máximo 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação de parcelamento do solo;

IV. certidão negativa de tributos municipais ou outro documento comprobatório expedido pelo Município;

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

30

V. fotocópia do documento de identidade do proprietário ou, quando tratar-se de pessoa jurídica, fotocópia do contrato social atualizado;

VI. Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, referente ao projeto;

VII. planta em que sejam demarcadas as áreas consideradas de preservação permanente e demais restrições a serem observadas, conforme documentação expedida pelo órgão municipal de meio ambiente;

VIII. comprovante do pagamento de taxa de expediente.

§ 1º O projeto executivo de parcelamento do solo deverá ser apresentado conforme padrão do Executivo Municipal e deverá conter os seguintes dados:

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

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

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

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

V. sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;

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

VII. indicação do tipo de uso predominante no local;

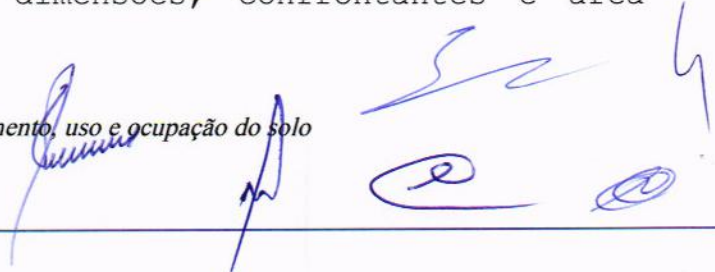
VIII. selo de acordo com modelo do Executivo Municipal.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter os seguintes dados:

I. descrição da área com suas características;

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

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

31

III. quadro descritivo de quadras e lotes, de acordo com modelo do Executivo Municipal.

Art. 57. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, fará análise prévia acerca do requerimento com pedido de aprovação de parcelamento do solo, desde que apresentado com todos os documentos e dados necessários.

Parágrafo único - O interessado terá sempre o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos para responder os pedidos de complementação de documentos e/ou correção de dados, sob pena de indeferimento do requerimento de aprovação de parcelamento do solo.

Art. 58. Concluída a fase de análise, estando o projeto de parcelamento do solo em total conformidade com a legislação aplicável e com as diretrizes urbanísticas emitidas, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, o aprovará.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

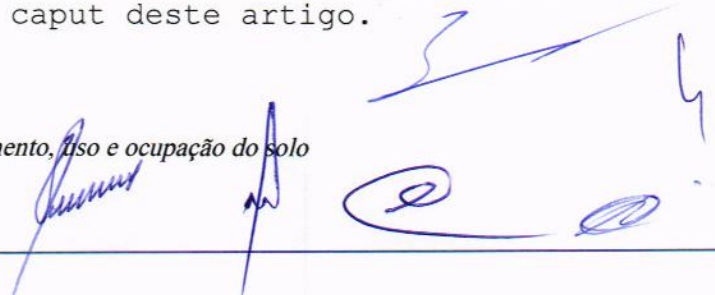
§ 2º Aprovado o projeto, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme as exigências previstas no art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 59. Para garantia da completa execução das obras de infraestrutura do loteamento, constantes do projeto e memoriais aprovados, o interessado deverá caucionar lotes cuja área total corresponda a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total da área de lotes ou apresentar apólice de seguro mediante comprovação técnica e financeira da seguradora contratada em valor correspondente.

§ 1º A liberação da caução obedecerá rigorosamente a conclusão das obras de infraestrutura exigidas na Subseção III desta Seção.

§ 2º É proibida a comercialização, oferta ou compromisso de venda de lotes caucionados dados em garantia conforme previsão no caput deste artigo.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

32

Art. 60. Uma vez concluídas as obras conforme a legislação aplicável, do projeto aprovado e o termo de compromisso assinado quando da aprovação do projeto, o Executivo Municipal expedirá o Termo de Verificação de Execução das Obras (Termo de Aceite).

§ 1º Caso as obras não estejam em condições de aceitação, o Executivo intimará o loteador a corrigir as irregularidades apontadas em prazo máximo de 6 (seis) meses.

§ 2º Decorrido o prazo fixado no § 1º deste artigo ou o prazo máximo para execução das obras, previsto no art. 65 desta Lei, o interessado perderá, em favor do Município, os lotes caucionados ou o município acionará a seguradora referente ao prêmio de seguro previsto no artigo 59.

Art. 61. Após a aceitação definitiva do loteamento, o interessado deverá proceder a ratificação de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, encaminhando cópia ao Executivo Municipal.
Parágrafo Único - Nos documentos de venda dos lotes deverão estar gravadas as restrições de uso e as condições de indivisibilidade do lote.

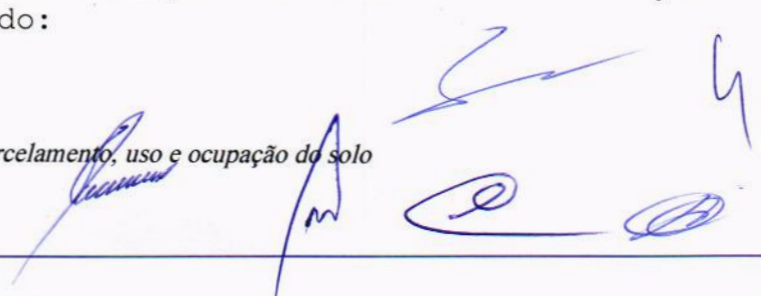
Subseção III - Das obras de urbanização

Art. 62. A execução das obras de urbanização do loteamento será precedida da expedição de Alvará de Licença de Urbanização, que ocorrerá somente após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, e da comprovação de concessão da Licença de Instalação expedida pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, quando exigível, ou do correspondente documento de dispensa de licenciamento ambiental.

Art. 63. Nos loteamentos para fins urbanos, são obrigatórias, por parte do loteador, no mínimo, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I. execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

33

a. terraplanagem das respectivas pistas de rolamento e passeios e *muros de arrimo* respectivos;

b. meios-fios, sarjetas, obras de arte corrente, drenagem profunda e contra piso (calçada);

c. sub-base, base, imprimação, pintura de ligação e capa asfáltica;

II. demarcação dos lotes, quadras e logradouros com colocação de marcos de concreto em todos os pontos de alinhamento e nivelamento respectivos, assim como a indicação de quadra e lote;

III. execução da rede de escoamento das águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios;

IV. produção de indicativos de quadra e lote na sarjeta;

V. construção do sistema público de abastecimento de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aprovado por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VI. construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aprovado por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

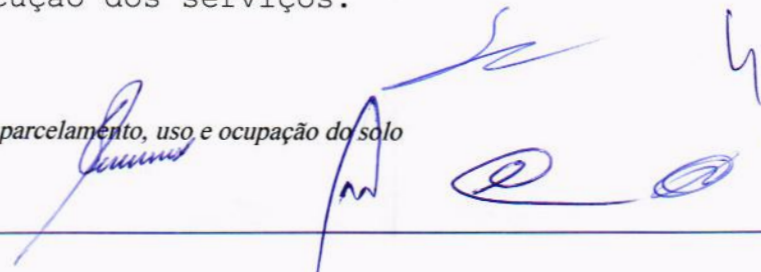
VII. construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aprovado por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VIII. realização de obras de contenção de encostas, taludes ou aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento do leito de águas correntes ou dormentes;

IX. execução do projeto paisagístico das vias e logradouros públicos e sua correta manutenção até o prazo determinado no Termo de Acordo de Loteamento, incluindo a sinalização viária e sinalização de nomes de logradouros.

§ 1º Os itens de que trata o inciso I devem obedecer às normas e padrões vigentes adotadas por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNIT) e serem apresentados imediatamente à fiscalização os resultados dos ensaios realizados durante a execução dos serviços.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

34

§ 2º As obras de arte de que trata a inciso I não poderão ser executadas com material de baixa durabilidade, tais como madeira e bambu.

§ 3º A implantação dos projetos complementares deverá ser previamente aprovada pelos órgãos e concessionárias competentes antes da aprovação definitiva do loteamento, ou seja, a emissão do devido "aceite" do loteamento.

Art. 64. Quando a implantação do projeto de parcelamento exigir obra de terraplanagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstrados e assegurados:

I. inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos cursos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após a sua conclusão;

II. proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplanagem;

III. condições para implantação das edificações nas áreas terraplanadas.

Parágrafo Único - As *comprovações* de que tratam este artigo deverão ser feitas mediante a *apresentação de laudo* expedido por profissional habilitado e legalizado.

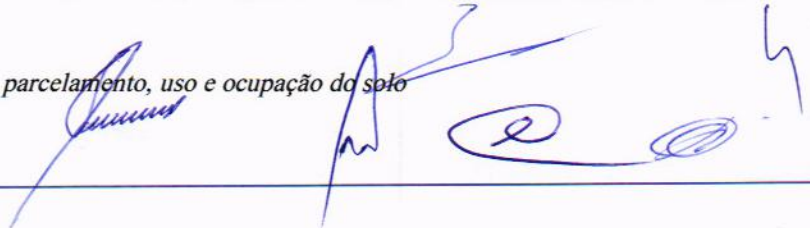
Art. 65. O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do loteamento será de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de expedição do Alvará de Licença de Urbanização (Alvará de Licença de Loteamento), sob pena de caducidade do ato de aprovação do parcelamento.

§ 1º O cronograma de execução das obras pode prever prazo inferior ao previsto neste artigo, a depender da avaliação do Executivo Municipal.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitido o início das obras antes da expedição do referido Alvará, conforme artigo 62 desta lei.

§ 3º Em caso de necessidade de

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

35

renovação do Alvará, o loteador deverá entrar com o pedido 90 (noventa) dias antes de encerrado o prazo de validade.

§ 4º A prorrogação do Alvará será expedida por uma única vez, com prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 66. Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser previamente submetida à aprovação do Município.

Art. 67. As vias de circulação e as áreas destinadas à equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, somente serão aceitas e declaradas aptas às suas funções depois de vistoriadas pelo Executivo Municipal para confirmação de que obedecem às normas e padrões vigentes.

Parágrafo Único - Para as vias de circulação só serão aceitas se respeitadas normas e padrões adotados por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNIT).

Art. 68. O Executivo Municipal somente expedirá alvará de licença para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações em loteamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis e cujas obras tenham sido vistoriadas e após expedido o termo de aceite definitivo.

Art. 69. O loteador fica obrigado a garantir a conservação das obras pelo prazo de 5 (cinco) anos após o "aceite" dado pelo Executivo Municipal.

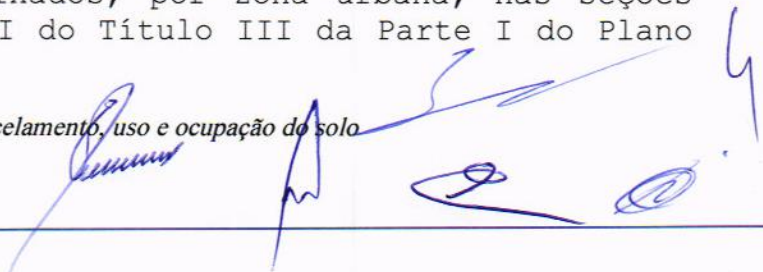
CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 70. Este capítulo estabelece parâmetros urbanísticos complementares para a ocupação do solo no Município de Varginha.

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos básicos, referentes à taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

36

Diretor e sintetizados em seu Anexo XI - Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

Seção II - Dos critérios de aplicação da taxa de permeabilidade

Art. 71. A Taxa de Permeabilidade é o percentual mínimo em relação à área total do terreno destinado à infiltração e/ou armazenamento de água pluvial, de modo a propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana e contribuir para o equilíbrio climático.

Art. 72. Os valores da Taxa de Permeabilidade devem ser cumpridos mediante área descoberta e permeável e livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulte a infiltração de água no solo, sendo que, em algumas zonas urbanas parte desse valor pode ser cumprida em jardineira com caixa de captação.

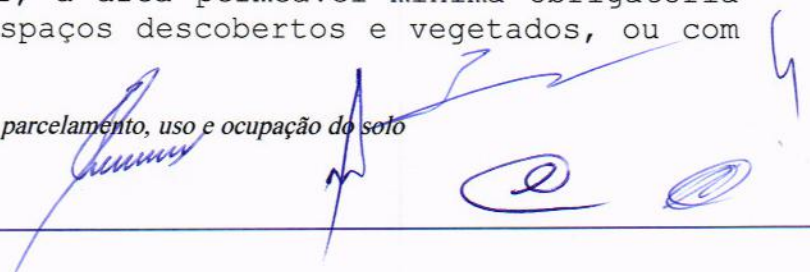
§ 1º Os valores da Taxa de Permeabilidade, incluindo-se as permissões de uso de jardineira com caixa de captação, estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e sintetizados em seu Anexo XI - Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

§ 2º A exigência prevista no caput deste artigo estará atendida com a manutenção de área descoberta e permeável, podendo a área dotada de vegetação situar-se em área equivalente à permeável sobre lajes, jardineiras ou pavimentos elevados.

§ 3º A Taxa de Permeabilidade deverá ser cumprida integralmente por caixa de captação e drenagem nos casos em que, comprovadamente, por meio de laudo elaborado às custas do interessado e emitido por responsável técnico, devidamente acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsável Técnico (RRT), seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando a sua estabilidade.

Art. 73. Para empreendimentos de uso residencial multifamiliar, a área permeável mínima obrigatória deverá ser cumprida em espaços descobertos e vegetados, ou com

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

37

elementos vazados que não comprometam a permeabilidade do solo, de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único - Em empreendimento de uso residencial multifamiliar horizontal, será admitido que a área permeável mínima obrigatória ocupe área privativa da unidade residencial.

Art. 74. Para efeito de aplicação da Taxa de Permeabilidade serão descontadas da área do terreno as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno.

Parágrafo único - A área permeável mínima obrigatória não poderá ocupar as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno.

Seção III - Dos critérios de aplicação da taxa de ocupação

Art. 75. A Taxa de Ocupação é o percentual máximo de área de projeção horizontal da edificação em relação à área total do terreno.

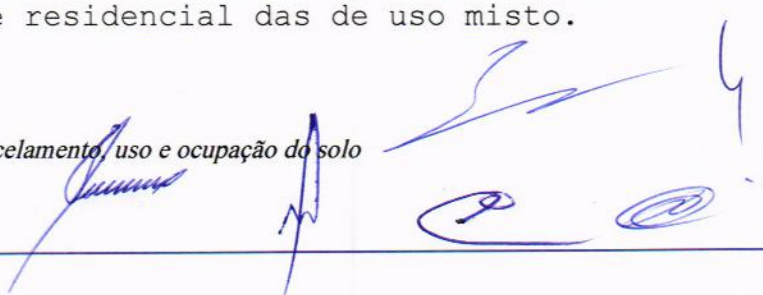
Art. 76. Os valores da Taxa de Ocupação estão fixados, por zona urbana, nas seções que integram o Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e sintetizados em seu Anexo XI -Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único - Não será computada na Taxa de Ocupação a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 50cm (cinquenta centímetros) de projeção.

Seção IV - Da cota de terreno por unidade residencial

Art. 77. A cota de terreno por unidade residencial é a densidade habitacional máxima admitida em um terreno, expressa em unidade de área, obtida a partir da relação entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas, com vistas a controlar o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

38

Art. 78. Os valores da cota de terreno por unidade residencial estão fixados, por zona urbana, no Anexo III desta Lei.

Seção V - Dos afastamentos frontal, laterais e de fundo

Art. 79. As edificações construídas nos lotes devem possuir afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundo, de acordo com anexo IV de Exigência por Tipo de Uso.

§ 1º O afastamento frontal mínimo é a distância fixa em metros entre a edificação e o alinhamento do lote, medida perpendicularmente ao alinhamento.

§ 2º O alinhamento é a linha divisória entre o logradouro público e o lote.

§ 3º O afastamento de fundo mínimo é a distância fixa em metros entre a edificação e a divisa de fundo do lote, medida perpendicularmente à divisa.

§ 4º O afastamento lateral mínimo é a distância fixa em metros entre a edificação e a divisa lateral do lote, medida perpendicularmente à divisa.

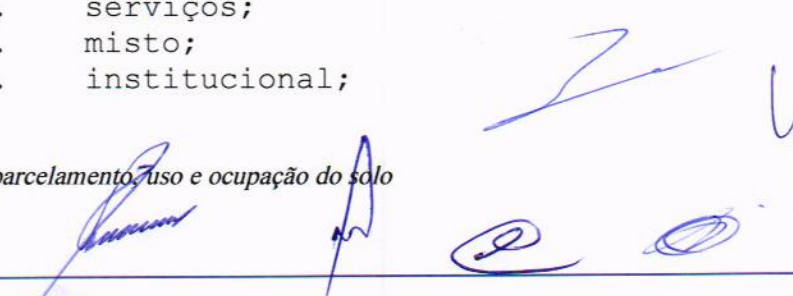
§ 5º Nas vias arteriais e de ligação regional determinadas pelo Plano de Mobilidade Urbana, o afastamento frontal mínimo será de 5.00m (cinco metros).

Art. 80. Os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundo das edificações deverão observar os seguintes critérios em todas as zonas urbanas do Município de Varginha, instituídas no Capítulo III do Título III da Parte I do Plano Diretor do Município e em conformidade com o anexo IV desta lei e de acordo com seu tipo de uso.

Art. 81. Para os efeitos desta Lei, ficam definidos os seguintes tipos de uso:

- I. residencial;
- II. comercial;
- III. serviços;
- IV. misto;
- V. institucional;

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

39

VI. industrial.

§ 1º As categorias de uso são estabelecidas e individualizadas com as respectivas siglas, caracterizadas em função de seu porte, conforme segue:

I. R1 - residência unifamiliar - área destinada à habitação permanente, correspondendo a uma unidade por lote;

II. R2 - residência multifamiliar - área destinada à habitação permanente, correspondendo a duas ou mais unidades por lote;

III. R3 - espaço predominantemente destinado a habitação permanente, associada ou não a atividades de serviço e comércio, correspondendo a mais de uma unidade por lote agrupado verticalmente com gabarito acima de três pavimentos;

IV. S1/C1/E1 - espaço destinado predominantemente a atividades de serviços, comércio ou institucional, com área construída de até 100,00 m²;

V. S2/C2/E2 - espaço destinado predominantemente a serviços, comércio ou institucional, com área construída acima de 100,00 m²;

VI. S3/C3/E3 - espaço destinado predominantemente a serviço, comércio ou institucional, correspondendo a uma ou mais unidades por lote agrupado verticalmente, com gabarito acima de três pavimentos;

VII. I1 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída de até 100 m²;

VIII. I2 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída de até 1000 m²;

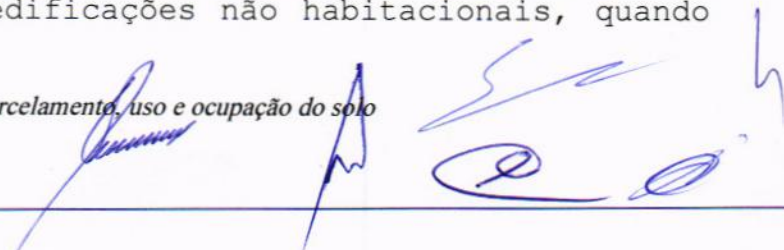
IX. I3 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída de até 2000 m²;

X. I4 - espaço destinado predominantemente ao uso industrial com área construída acima de 5000 m², precedido de parecer do CONCIDADE.

Seção VI - Das áreas de estacionamento

Art. 82. As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento de veículos e, no caso das edificações não habitacionais, quando

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

40

for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, reserva de vaga de estacionamento para pessoa com deficiência e para idoso, conforme resolução do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, não podendo ser inferior a uma vaga para cada.

§ 1º Os valores e critérios de aplicação das exigências fixadas neste artigo estão definidos no Anexo IV - Exigências por Tipo de Uso - desta Lei;

§ 2º Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados, separadamente, os valores e critérios estabelecidos no Anexo IV para cada categoria de uso ou atividade.

§ 3º O acesso às vagas de estacionamento exigidas para o uso não residencial deverá ser independente e isolado dos demais acessos à edificação.

§ 4º As áreas mínimas de estacionamento e carga e descarga obrigatórias não poderão ocupar as faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e redes de transmissão de energia, quando internas ao terreno.

Art. 83. As vagas terão as seguintes dimensões mínimas, além das áreas de acesso, circulação e manobra:

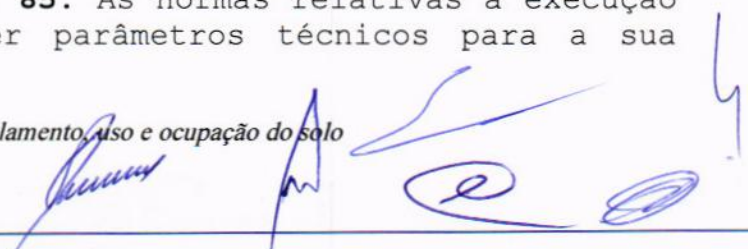
I. estacionamento ou embarque e desembarque: 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros) de comprimento;

II. carga e descarga: 3,00 m (três metros) de largura por 15,00 m (quinze metros) de comprimento, por 4,00 m (quatro metros) de altura.

Art. 84. As normas e as condições para execução de toda e qualquer construção total ou parcial, reforma, ampliação, modificação, demolição ou reconstrução de edificações e instalações residenciais ou não residenciais, efetuadas por particulares ou pelo Poder Público, devem ser reguladas pelo Código de Obras e Edificações do Município de Varginha, observadas as disposições desta Lei.

Art. 85. As normas relativas à execução de obras buscam estabelecer parâmetros técnicos para a sua

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

41

execução, bem como critérios e procedimentos para os correspondentes processos de licenciamento, tendo como finalidade assegurar às edificações e instalações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade.

Art. 86. Estão sujeitas à aprovação de projeto e ao licenciamento junto ao Poder Executivo do Município de Varginha as obras de construção total ou parcial, reforma, ampliação, modificação, demolição ou reconstrução de edificações e instalações residenciais ou não residenciais, conforme requisitos estabelecidos no Código de Obras.

Art. 87. As obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação dependem da anuência do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico do Município de Varginha, que fornecerá diretrizes para a sua execução.

Parágrafo único - Ato normativo do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico regulará o exercício da atribuição prevista neste artigo.

Art. 88. O Código de Obras definirá as seguintes situações:

I. que independem de aprovação de projetos, estando sujeito apenas ao licenciamento e ao acompanhamento por responsável técnico;

II. que estarão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento.

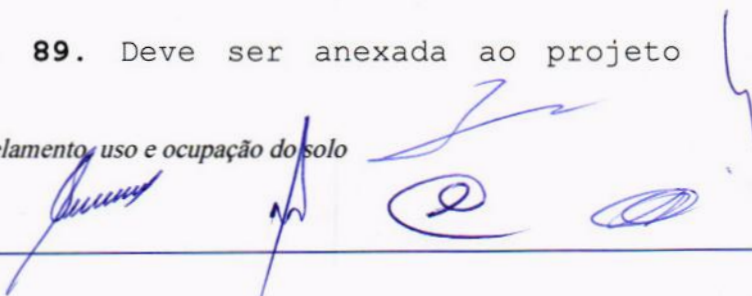
§ 1º As situações de dispensa não se aplicam às obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

§ 2º As situações de dispensa não desobrigam o interessado do cumprimento das normas pertinentes nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Subseção I - Dos projetos geotécnicos

Art. 89. Deve ser anexada ao projeto

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

42

arquitetônico de edificação aprovado pelo Executivo Municipal a Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado junto ao CREA, no caso de terrenos que, em função dos serviços de terraplanagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4,00m (quatro metros).

§ 1º O procedimento referido no caput também é obrigatório quando estiverem presentes as seguintes situações:

I. ocorrência de várzeas ou de solo sujeito a recalque;

II. ocupação de áreas junto a córregos, que possam ser inundadas;

III. ocorrência de condições que aconselhem restrições à ocupação tendo em vista questões geotécnicas.

§ 2º É de responsabilidade do construtor o término das obras que visam solucionar as condições de risco antes do início da construção predial.

CAPÍTULO III - DOS USOS

Seção I - Das disposições gerais

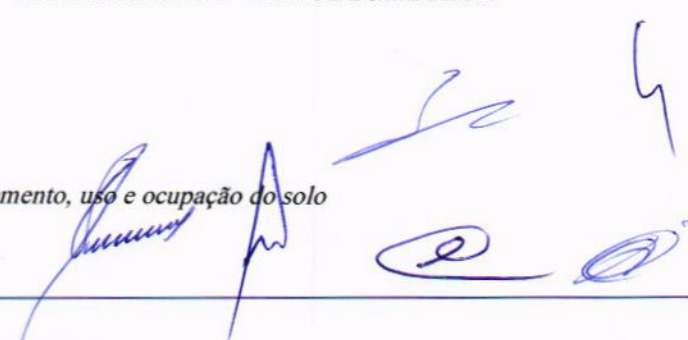
Art. 90. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I. residencial;
II. não residencial;
III. misto, o qual é caracterizado pela coexistência dos usos residencial e não residencial no mesmo lote ou edificação.

Art. 91. O uso residencial comporta as seguintes sub-categorias:

I. residencial unifamiliar;
II. residencial multifamiliar horizontal;
III. residencial multifamiliar vertical.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

43

Art. 92. O uso não residencial é constituído por atividades das seguintes subcategorias:

- I. comércio varejista;
- II. comércio atacadista;
- III. serviços;
- IV. indústrias;
- V. agricultura urbana;
- VI. agricultura;
- VII. pecuária;
- VIII. produção florestal.

§1°. As subcategorias referidas nos incisos I a V são consideradas usos urbanos e as referidas nos incisos VI a VIII consideradas usos rurais.

§2°. Para fins de aplicação desta lei, consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade industrial, tais como:

- I. escritório;
- II. atividades sócio culturais esportivas para funcionários;
- III. depósito e estocagem de matéria prima e de produto fabricado;
- IV. restaurante;
- V. creche;
- VI. sala de exposições (show room);
- VII. cooperativa de consumo;
- VIII. posto bancário;
- IX. ambulatório;
- X. espaço para comercialização de produtos fabricados no próprio estabelecimento industrial;
- XI. capela.

Art. 93. São considerados usos não residenciais as atividades sujeitas ao licenciamento municipal, nos termos do Código de Posturas do Município.

Parágrafo único - os requisitos e procedimentos para a obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento serão regidos por ato do Poder Executivo.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

44

Seção II - Da classificação e da localização dos usos

Art. 94. A localização admissível das atividades urbanas não residenciais, resulta da classificação das mesmas em um dos seguintes grupos:

I. Grupo I - compreende atividades conviventes ou compatíveis com o uso residencial vizinho, sem restrições quanto à localização no meio urbano;

II. Grupo II - compreende atividades não conviventes com o uso residencial vizinho, por serem causadoras de pequeno impacto nocivo à vizinhança e ao sistema viário, estando sujeitas a leve restrição de localização;

III. Grupo III - compreende atividades não conviventes com o uso residencial vizinho, causadoras de médio impacto nocivo à vizinhança e ao sistema viário, estando sujeitas a média restrição de localização;

IV. Grupo IV - compreende atividades não conviventes com o uso residencial e causadoras de forte impacto nocivo à vizinhança e ao sistema viário, estando sujeitas a alta restrição de localização na zona urbana;

V. Grupo V - compreende atividades potencialmente causadoras de repercussões negativas de alto grau, estando sujeitas a alta restrição de localização no Município.

§ 1º A localização admissível das atividades dos grupos I, II, III, IV e V está definida no anexo XII - Localização admissível por usos - do Plano Diretor.

§ 2º A classificação das atividades urbanas não residenciais está contida no Anexo XIV - Classificação das atividades, repercussões negativas e medidas mitigadoras - do Plano Diretor, na forma seguinte:

I. Quadro I: comércio varejista, comércio atacadista e serviços;

II. Quadro II: uso industrial.

§ 3º Quando implantada em lote distinto daquele em que se instala o setor produtivo, a atividade complementar citada no parágrafo segundo do Art. 183 do Plano Diretor será considerada individualmente como atividade da sub-categoria "serviços", e sua localização admissível

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

45

dependerá da respectiva classificação nos termos do Anexo XIV da mesma Lei.

Art. 95. São vedados os seguintes usos:

I. em todo o território do Município de Varginha:

a. extração de madeira em florestas nativas;

b. produção de carvão vegetal em florestas nativas;

c. coleta de palmito em florestas nativas;

II. no perímetro urbano de Varginha a instalação de novos empreendimentos de extração mineral

Seção III - Dos usos desconformes

Art. 96. Para os efeitos desta seção, aplicam-se os seguintes conceitos:

I. uso desconforme: é a atividade instalada em local não admitido pelo Plano Diretor;

II. uso regularmente instalado: é a atividade cuja instalação foi licenciada no local, pelo Município, mediante Alvará de Localização e Funcionamento, e em local admitido pelo Plano Diretor;

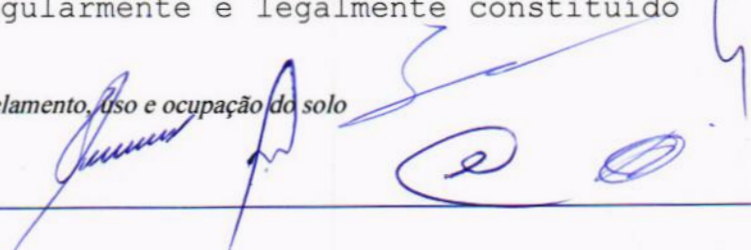
III. uso legalmente constituído: refere-se a atividade de empresa com contrato social registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Art. 97. É admitida a permanência do uso inconforme de atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, nas condições previstas nesta seção.

§ 1º A permanência do uso desconforme de que trata o caput deste artigo é condicionada:

I. à efetiva comprovação de que se trata de uso desconforme regularmente e legalmente constituído

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

46

e comprovadamente instalado até a entrada em vigor desta Lei;

II. à mitigação dos impactos da atividade no meio ambiente e na vizinhança, respeitadas as condições de instalação estabelecidas no Anexo XIV da Lei Complementar 09/2020 - Plano Diretor do Município, às normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis;

III. à obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento, mediante cumprimento das diretrizes pertinentes e prestação de contrapartida ao Poder Público.

§ 2º Havendo interrupção da atividade, não será admitido instalar outro uso desconforme no local.

Art. 98. A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações ou reformas, exceto aquelas com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE - sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas, ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

Art. 99. A permanência do uso desconforme, com a correspondente emissão de novo Alvará de Localização e Funcionamento, somente será autorizada para atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, e desde que atendidas as exigências previstas nos Arts. 185 e 186 do Plano Diretor.

Parágrafo único - Regulamento do Poder Executivo definirá os prazos e procedimentos para que os usos desconformes atendam as disposições previstas no art. 103 e neste artigo.

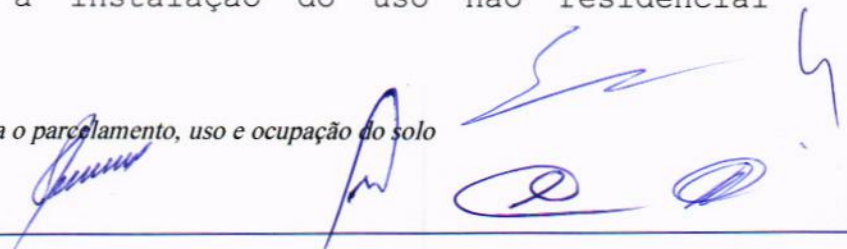
Seção IV - Do funcionamento de usos não residenciais em imóveis residenciais

Art. 100. Os microempreendedores individuais podem estabelecer-se e funcionar na residência de seus titulares, desde que:

I. o imóvel seja utilizado por apenas um microempreendedor e este não possua funcionários;

II. estejam situadas em locais onde o Plano Diretor admite a instalação do uso não residencial pretendido;

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

47

III. não ocupem partes comuns ou unidades de edificações multifamiliares de uso exclusivamente residencial sem a autorização do Condomínio.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, são considerados microempreendedores individuais aqueles que se enquadrem nos requisitos previstos na Lei Complementar Federal 128 de 19 de dezembro de 2008.

§ 2º O funcionamento de atividades em unidades multifamiliares será restrito, sendo vedado o atendimento no local, o estoque de mercadorias e a colocação de publicidade.

§ 3º Estendem-se os efeitos deste artigo às seguintes situações:

I. utilização profissional de suas residências por profissionais liberais de qualquer atividade;

II. demais classificações empresariais e associações, desde que o licenciamento seja para fins de formalização da atividade e envio de correspondências, permitidas apenas atividades administrativas por seus presidentes ou diretores.

Art. 101. A autorização para o funcionamento será sempre concedida a título precário, podendo ser determinada a sua cassação pelo órgão competente, quando:

I. a atividade contrariar as normas de higiene, saúde, segurança, trânsito e outras de ordem pública;

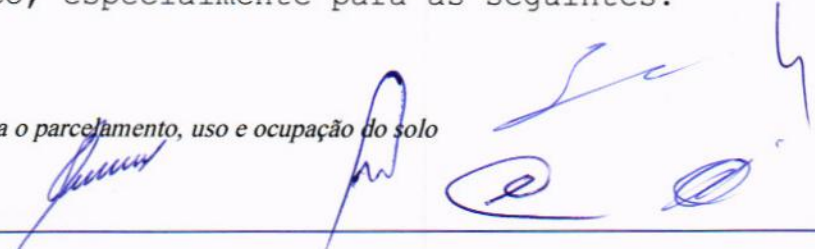
II. forem infringidas disposições relativas ao controle da poluição ou causar incômodos à vizinhança ou danos e prejuízos ao meio ambiente;

III. comprovadamente, o imóvel não for utilizado como residência do titular da empresa.

Parágrafo único - A verificação do descumprimento do compromisso assumido implicará na cassação da autorização concedida.

Art. 102. Não será concedida autorização para funcionamento nos termos desta Seção para as atividades de alto risco, especialmente para as seguintes:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

48

- I. estabelecimento de ensino;
- II. clínica médica ou veterinária com internações;
- III. comércio de produtos químicos ou combustíveis;
- IV. bancos de sangue ou laboratórios de análises clínicas;
- V. comércio de armas e munição;
- VI. casas de diversão.

Art. 103. Os imóveis ocupados pelas atividades do microempreendedor individual, bem como nas situações previstas pelos incisos II e III, § 3º do art. 110, serão considerados de destinação residencial para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, enquanto atenderem ao disposto nesta Seção.

Parágrafo Único - Os benefícios da presente Lei não geram direitos adquiridos e nem permitem que haja transformação de uso residencial para uso não residencial.

Seção V - Da alteração de uso de imóveis residenciais

Art. 104. Os imóveis devidamente regularizados no mínimo há dez anos, com destinação de residência, poderão, de modo especial e provisório, ter o uso alterado para abrigar atividades de pequeno ou médio porte, desde que o proprietário e/ou o locatário solicite a alteração provisória de uso, por meio de requerimento protocolado junto à Administração, instruído com os seguintes documentos:

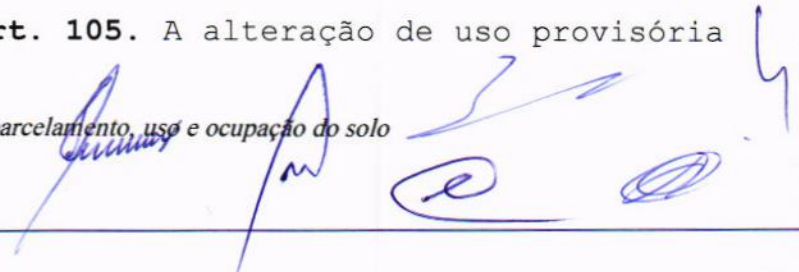
I. cópia do contrato social ou documento assemelhado, comprovando que a atividade se enquadra nos termos deste artigo;

II. documento firmado pelo proprietário do imóvel declarando-se de acordo com a alteração provisória de uso e ciente do lançamento do IPTU no valor correspondente à nova categoria de uso;

III. autorização do condomínio, em caso de edificações multifamiliares e que possuam acesso ou área de uso comum.

Art. 105. A alteração de uso provisória

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

49

poderá ser total ou de unidade imobiliária desde que possível o desmembramento.

Parágrafo único - No caso de desmembramento de unidade imobiliária, será exigida a Certidão Negativa de Débito Imobiliário do imóvel a ser desmembrado.

Art. 106. O processo administrativo instaurado a partir do requerimento de que trata esta seção deverá receber parecer técnico dos seguintes setores administrativos:

I. Setor de Fiscalização Imobiliária, Setor de Análise de Projetos e Setor de Engenharia de Segurança da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

II. Setor de Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde, em caso de atividades sujeitas ao controle sanitário;

III. Fiscalização de Posturas da Secretaria Municipal de Fazenda;

IV. CONCIDADE, quando solicitado pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 107. A qualquer tempo o imóvel retornará à sua categoria original de uso residencial, sem ônus:

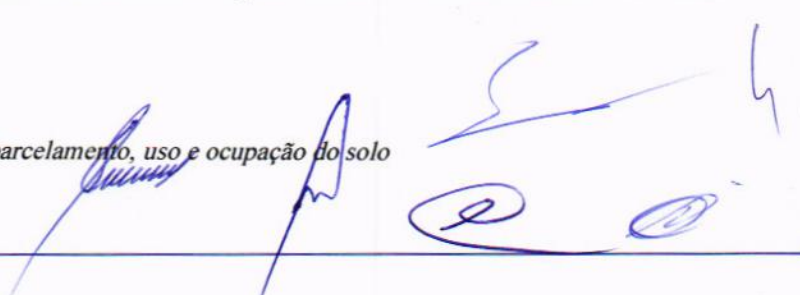
I. a requerimento do interessado;

II. uma vez cessadas as condições que facultaram a alteração de uso ou se constatada pela Administração que a mesma está a prejudicar o interesse público, caso em que a reclassificação para a categoria inicial (residencial) se dará de ofício pela Autoridade Administrativa.

Parágrafo único - Na hipótese inciso I deste artigo, deverá ser comprovada a baixa do Alvará de Localização e Funcionamento em validade no local.

Art. 108. A mudança provisória de uso permitida pela Administração Pública, com base nesta Seção, não autoriza o proprietário do imóvel ou seu locatário a executar reformas e/ou benfeitorias que descaracterizem o uso original do imóvel.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

50

CAPÍTULO IV - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO

Art. 109. As Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC) são porções do território municipal de ocupação especial na forma de sítios de recreio, nos termos do art. 160 e da delimitação contida no mapa do Anexo X do Plano Diretor do Município de Varginha.

Art. 110. Os empreendimentos de parcelamento do solo denominados chacreamentos e similares que comprovadamente forem consolidados e integrarem programa de regularização fundiária urbana conduzido pelo poder Executivo Municipal, estão dispensados de cumprir os requisitos previstos neste capítulo.

Art. 111. A Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos empreendimentos previstos no artigo anterior, poderá ser requerida segundo as determinações da Lei Municipal 6.964 de 12 de abril de 2022, enquanto durar sua vigência.

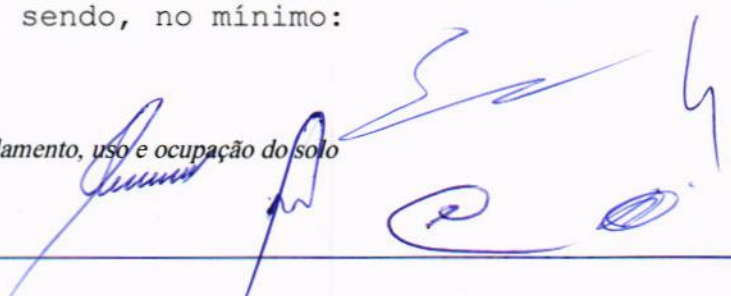
Parágrafo único - O Município deverá realizar ações de fiscalização para identificar os empreendimentos passíveis de regularização fundiária urbana localizados nas ZUEC e notificar os seus responsáveis para a adoção das medidas e procedimentos necessários à promoção da regularização fundiária urbana, sem prejuízo da aplicação de sanções administrativas caso sejam constatadas infrações às normas urbanísticas e/ou ambientais do Município de Varginha.

Art. 112. Os novos chacreamentos a serem implantados nas ZUEC como empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos no art. 7º e seus parágrafos desta Lei, deverão atender aos seguintes requisitos:

I. área mínima dos lotes (chácaras) de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área total e testada mínima de 35 m (trinta e cinco metros);

II. destinação de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba parcelada para a implantação de equipamentos públicos e comunitários e de espaços livres de uso público a serem transferidas ao domínio municipal a partir do registro do parcelamento, sendo, no mínimo:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

51

a. 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos públicos e comunitários;

b. 10% (dez por cento) destinados a área verde.

III. a área destinada a equipamento público comunitário deverá apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 30% (trinta por cento);

IV. reserva de uma faixa não edificante de 09 m (nove metros) a partir do eixo das estradas/rodovias, conforme art. 4º, inciso IV da Lei Municipal 5.949 de 23 de dezembro de 2014;

V. implantação das vias de circulação e acesso aos lotes (chácaras) do parcelamento do solo, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI. implantação de sinalização das vias, que deverão ser calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VII. contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII. obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX. implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da concessionária do serviço público respectivo, com redes de água abaixo de 100mm (cem milímetros), executadas nas calçadas;

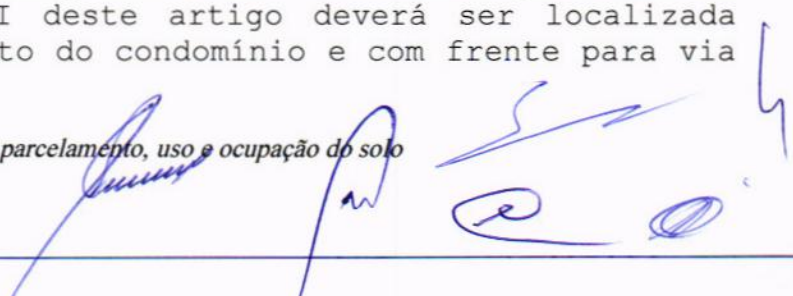
X. implantação de sistema coletor de esgoto doméstico, de acordo com as normas ambientais vigentes;

XI. implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária do serviço público respectivo;

XII. implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

Parágrafo único - a área prevista na alínea "a" do inciso II deste artigo deverá ser localizada fora da área de fechamento do condomínio e com frente para via

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

52

oficial.

Art. 113. As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei.

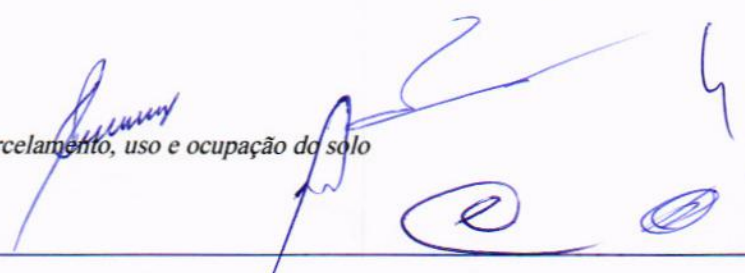
Art. 114. Os empreendimentos de chacreamento deverão ser implantados na modalidade de "condomínio de lotes" prevista na Seção IV do Capítulo I deste Título e atender às respectivas exigências e procedimentos para o seu licenciamento.

Parágrafo único - Em se tratando de chacreamento em ZUEC, o condomínio de lotes poderá ser instituído em área que não foi previamente objeto de parcelamento de solo.

Art. 115. As edificações a serem implantadas em lotes (chácaras) localizados na ZUEC deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II. edificações com gabarito máximo igual a 6m (seis metros);
- III. afastamentos mínimos em relação à construção:
 - a. 5 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;
 - b. 5 m (cinco metros) em relação às divisas laterais.
- IV. permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- V. taxa de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, sendo:
 - a. 30% (trinta por cento) ou mais com cobertura vegetal;
 - b. até 20% (vinte por cento) com piso permeável.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

53

VI. obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais.

Art. 116. Naquilo que não contrariar as disposições específicas contidas neste Capítulo, ao parcelamento, ocupação e uso do solo nas áreas de ZUEC aplicam-se todas demais disposições previstas nesta Lei.

TÍTULO III - DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO

Art. 117. O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), instituído no Capítulo I do Título IV da Parte I (artigos 191 a 197) do Plano Diretor do Município de Varginha, deve ser aplicado observando-se as normas complementares previstas nesta Lei.

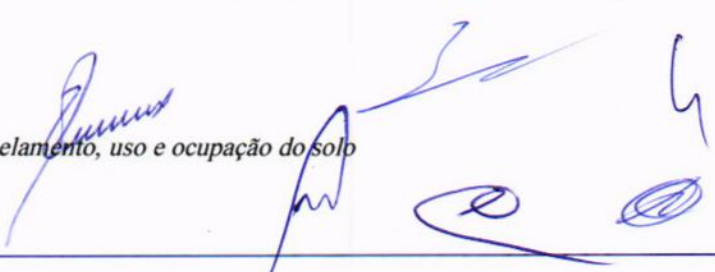
Art. 118. Submetem-se a licenciamento urbanístico diferenciado pelo CONCIDADE e dependem da elaboração do EIV para obter a licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, os empreendimentos e atividades de impacto urbanístico previstos no Capítulo VI do Título III da Parte I (artigos 184 a 189) do Plano Diretor do Município de Varginha.

§1º Ficam submetidos a licenciamento urbanístico diferenciado os empreendimentos que, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, causem potencial impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhaça, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

§ 2º Considera-se licenciamento urbanístico diferenciado o licenciamento sujeito a diretrizes urbanísticas emitidas pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), com base em EIV.

§ 3º O funcionamento de empreendimento de impacto já instalado poderá ficar condicionado ao licenciamento urbanístico diferenciado, quando convocado pelo CONCIDADE.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

54

Art. 119. O EIV deverá possuir os seguintes conteúdos e estrutura mínimos:

I. caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos, e justificativas do empreendimento proposto;

II. caracterização da vizinhança: definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento, antes da sua implantação;

III. caracterização dos impactos: identificação e avaliação dos efeitos positivos e negativos, decorrentes da instalação do empreendimento ou atividades quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões, conforme art. 37 do Estatuto da Cidade:

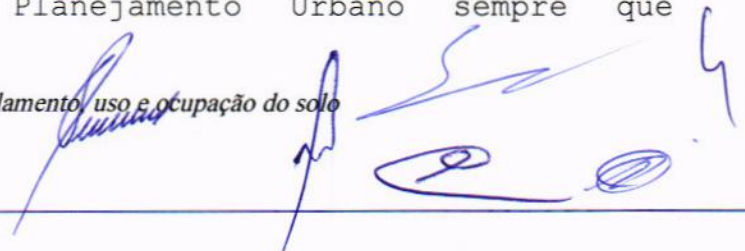
a. adensamento populacional;
b. equipamentos urbanos e comunitários;
c. uso e ocupação do solo;
d. valorização imobiliária;
e. geração de tráfego e demanda por transporte público;
f. ventilação e iluminação;
g. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;.

IV. caracterização das medidas mitigadoras: proposição de soluções e medidas preventivas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, causados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

Art. 120. Cabe ao colegiado multidisciplinar composto por membros da administração direta e indireta, a emissão de Termo de Referência contendo as diretrizes, aspectos e conteúdo a serem analisados pelo EIV em cada caso.

Parágrafo único - os membros do colegiado deverão ser detentores de conhecimento técnico e/ou membros de setores específicos e serão convocados pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano sempre que

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

55

necessário.

Art. 121. O EIV será elaborado por profissional ou equipe de profissionais legalmente habilitados, contratados pelo Empreendedor, com base no Termo de Referência emitido pelo Poder Público Municipal.

Art. 122. Apresentado o EIV pelo empreendedor, o órgão colegiado emitirá parecer técnico que subsidiará a análise e deliberação do CONCIDADE.

§ 1º O parecer técnico deverá indicar uma das três situações:

I. aprovação do EIV e emissão de proposta de diretrizes urbanísticas, discriminando as condicionantes e contrapartidas necessárias à implantação do empreendimento ou atividade;

II. solicitação de esclarecimentos, correções e complementações, em decorrência da análise técnica efetuada;

III. indeferimento do empreendimento contendo justificativa técnica.

§ 2º O parecer técnico deverá ser divulgado e será objeto de deliberação pelo CONCIDADE.

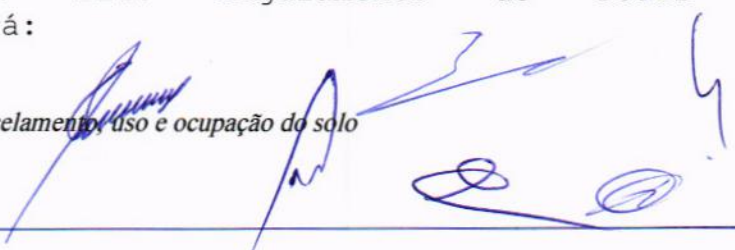
Art. 123. As diretrizes urbanísticas somente serão emitidas quando o EIV do empreendimento for apreciado pelo CONCIDADE.

§ 1º A partir do projeto elaborado, com base nas diretrizes emitidas, cabe ao CONCIDADE, subsidiado por pareceres técnicos do órgão municipal competente pelo licenciamento urbanístico, a verificação do cumprimento das diretrizes e a emissão do parecer de cumprimento das mesmas, caso estejam satisfeitas todas as exigências.

§ 2º As exigências que não puderem ser cumpridas em projeto deverão ser registradas em Termo de Compromisso, para serem atendidas até a implantação do empreendimento ou até a concessão do "Habite-se".

Art. 124. Regulamento do Poder Executivo Municipal definirá:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

56

I. o modelo básico de Termo de Referência a ser utilizado e quadros orientadores para a análise do EIV, a fim de auxiliar os técnicos municipais na definição dos conteúdos que serão exigidos no EIV de cada empreendimento;

II. os prazos relacionados aos procedimentos administrativos envolvidos referentes ao Empreendedor e ao Poder Público Municipal.

Art. 125. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 126. O Poder Executivo Municipal, em observância ao disposto no art. 2º, XIII, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, promoverá audiências públicas durante o processo de licenciamento da implantação de empreendimentos ou de atividades públicas ou privadas suscetíveis de significativo impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

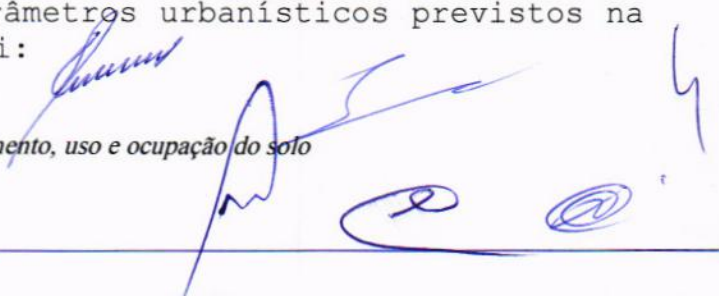
Art. 127. Nos casos em que o empreendimento seja também objeto de licenciamento ambiental municipal, os conteúdos do EIV serão incorporados ao EIA, produzindo-se um documento único.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 128. As infrações aos dispositivos desta Lei, as respectivas penalidades, as normas relativas à ação fiscalizadora e ao processo administrativo de apuração das infrações estão definidas na Lei de Infrações e Penalidades à Legislação Municipal, instituída pela Lei nº 2.988, de 22 de dezembro de 1997, que deverá ser revista em relação às infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo as disposições desta Lei.

Art. 129. Nas seguintes situações é garantida a aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos na legislação anterior a esta Lei:

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

57

I. Em relação ao parcelamento do solo:

a. projetos apresentados para aprovação até a data de publicação desta Lei, desde que devidamente aprovados;

b. projetos aprovados até a data de publicação desta Lei, desde que as obras sejam iniciadas conforme prazo fixado no cronograma de obras e execução do loteamento, observado o Alvará de Urbanização.

II. Em relação à construção de edificações:

a. projetos apresentados para aprovação até a data de publicação desta Lei, desde que devidamente aprovados;

b. projetos aprovados até a data de publicação desta Lei, desde que as obras sejam iniciadas conforme prazo previsto no Alvará de Licença para Construção.

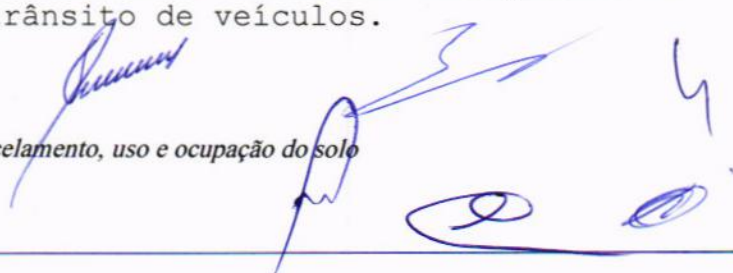
§ 1º - Nas situações previstas na alínea "a" do inciso I e na alínea "a" do inciso II deste artigo, caso no decorrer dos procedimentos relacionados à avaliação do projeto o empreendedor se mantiver inerte por mais de 1 (um) mês em momento que lhe cabia tomar providências, o processo administrativo de aprovação será encerrado, não cabendo reconsideração.

§ 2º - Os prazos mencionados neste artigo não correrão durante impedimento judicial, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil.

Art. 130. São partes integrantes desta Lei os seguintes Anexos:

- I.** Anexo I - Conceitos;
- II.** Anexo II - Quadro de percentuais de destinação de áreas públicas;
- III.** Anexo III - Cota de terreno por unidade residencial;
- IV.** Anexo IV - Medidas mitigadoras do impacto das atividades no trânsito de veículos.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

58

Art. 131. Ficam revogadas as seguintes

Leis:

I. de forma integral:

a. Lei nº 3.181, de 08 de setembro de 1999, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano do Município de Varginha, incluindo-se as alterações posteriores;

b. Lei nº 3.180, de 08 de setembro de 1999, que estabelece normas sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Varginha, incluindo-se as alterações posteriores;

c. Lei nº 3.510, de 23 de agosto de 2001, que dispõe sobre a autorização para que microempresas e empresas de pequeno porte funcionem nas residências de seus titulares.

II. de forma parcial, naquilo que contrariar as disposições desta Lei:

a. Lei nº 2.962, de 23 de dezembro de 1997, que institui o Novo Código de Posturas do Município de Varginha, incluindo-se as alterações posteriores, especialmente as normas relacionadas à instalação e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços.

Art. 132. Os casos omissos ou controversos decorrentes da aplicação desta Lei, serão dirimidos pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), criado pelo art. 237 do Plano Diretor do Município de Varginha, cabendo recurso em primeira instância ao Secretário Municipal de Planejamento Urbano e em última instância ao Chefe do Executivo.

Art. 133. Os procedimentos complementares que se fizerem necessários para a execução desta Lei com transparência e garantia do direito de acesso à informação serão fixados em regulamentos do Poder Executivo.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

59

Art. 134. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Varginha, 21 de outubro de 2022.



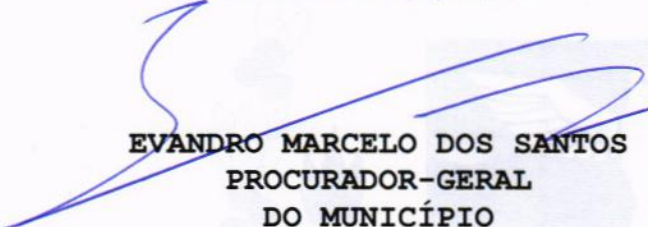
VÉRDI LÚCIO MELO
PREFEITO MUNICIPAL



CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO



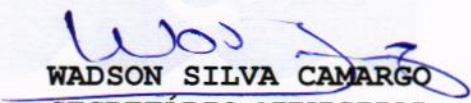
LEONARDO VINHAS CIACCI
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO



EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR-GERAL
DO MUNICÍPIO



RONALDO GOMES DE LIMA JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE PLANEJAMENTO URBANO



WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DA FAZENDA

ANEXOS

ANEXO I - CONCEITOS E TERMOS TÉCNICOS

ADENSAMENTO - Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO - Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente a essas.

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até a cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

AMBIÊNCIA - Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos - naturais e construídos -, estéticos, repletos de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que, historicamente, constroem a cidade.

APARTAMENTO DE COBERTURA - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

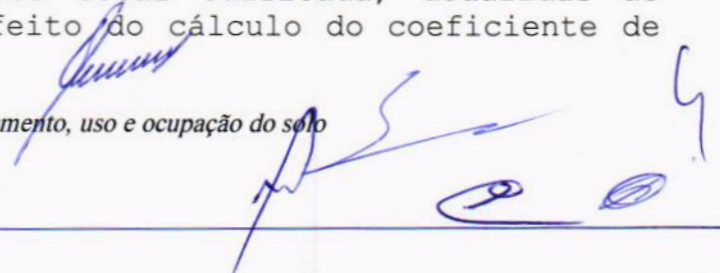
ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

61

aproveitamento, conforme previsto nesta Lei.

ÁREA TOTAL EDIFICADA - Soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo contorno externo da construção;

ÁREA DE USO COMUM - Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas, de elevadores e rampas.

COBERTURA - É a parte superior da edificação constituída por um elemento de suporte resistente (laje, estrutura metálica e ou madeira), podendo apresentar ainda isolamento térmica, acústica, forro ou impermeabilização.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL - Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, excluídos os subsolos.

EDIFÍCIO-GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

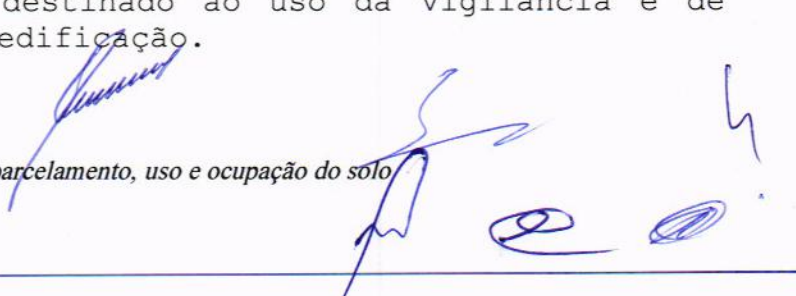
FACHADA - Face externa da edificação.

GABARITO - medida em altura, contada a partir do nível mais alto do meio-fio onde se situa a entrada principal à edificação até a cobertura do último andar, excetuando obras da caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

GLEBA - área de terra que não foi objeto de parcelamento - loteamento ou desmembramento.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância e de proteção do acesso a uma edificação.

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

62

PASSEIO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso.

PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

POTENCIAL CONSTRUTIVO - É a área líquida edificável em um terreno, calculada como o produto da área do mesmo pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa.

QUADRA - Área resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

SUBSOLO: Pavimento no qual o nível da laje do teto é igual ou inferior à cota máxima do segmento da rua confrontante à testada do lote.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento de um lote voltada para uma mesma via.

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL - O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais.

ZELADORIA - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

63

ANEXO II - QUADRO DE PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Macrozoneamento	Zoneamento	Percentual mínimo de área para espaço livre de uso público ou área verde (%)	Percentual mínimo de área para equipamentos urbanos e comunitários (%)	Percentual mínimo de área para o sistema viário (%)	Total do percentual mínimo de destinação de área pública (%)
ZUC	ZICT	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZCA	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZAP	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZAC	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZEIS	10%	5%	20%	35%
ZUNC	ZAR	10%	5%	20%	35%
ZUC e ZUNC	ZE	10%	5%	20%	35%
ZUNC	ZEP	10%	5%	20%	35%
ZUE	ZUE	10%	5%	20%	35%
ZUE	ZUEC	Artigos 127 a 134 desta Lei ou em lei específica de regularização fundiária e urbanística			
ZUC	ZIA	10%	5%	20%	35%
ZUC	ZPAM	NA	NA	NA	NA
ZR	ZR	NA	NA	NA	NA

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

64

Legenda das macrozonas:

- I - Zona Urbana Consolidada (ZUC);
- II - Zonas Urbanas Não Consolidadas (ZUNC);
- III - Zonas Urbanas Especiais (ZUE);
- IV - Zonas Rurais (ZR).

Legenda das zonas:

- I - Zona de Interesse Cultural e Turístico (ZICT);
- II - Zona Consolidada Adensada (ZCA);
- III - Zona de Adensamento Preferencial (ZAP);
- IV - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
- V - Zona de Interesse Social (ZEIS);
- VI - Zona de Adensamento Restrito (ZAR);
- VII - Zona Econômica (ZE);

- VIII - Zona Econômica de Porte (ZEP);
- IX - Zona Urbana Especial (ZUE);
- X - Zona Urbana Especial de Chacreamento (ZUEC);
- XI - Zona de Interesse Aeroportuário (ZIA);
- XII - Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);
- XIII - Zonas Rurais (ZR)



Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

65

ANEXO III - COTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL

ANEXO III - COTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL Macrozoneamento	Zoneamento	Cota de terreno por unidade habitacional (metros quadrados por unidade residencial - m ² /un)	
		Multifamiliar vertical	Multifamiliar horizontal
ZUC	ZICT	20	160
ZUC	ZCA	40	160
ZUC	ZAP	30	140
ZUC	ZAC	50	150
ZUC	ZEIS	30	100
ZUNC	ZAR	60	160
ZUC e ZUNC	ZE	60	NA
ZUNC	ZEP	NA	
ZUE	ZUE	NA	250
ZUE	ZUEC	NA	
ZUC	ZIA	NA	
ZUC	ZPAM	NA	
ZR	ZR	NA	

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

66

ANEXO IV - EXIGÊNCIA POR TIPO DE USO

SIGLA	USO	GABARITO	RECUOS MÍNIMOS (m)			VAGA P/AUTO
			FRENTE	LATERAIS	FUNDO	
R1	Residencial unifamiliar até 2 pavimentos	Até 7m	0	0	0	1 Vaga
S1 C1 E1 I1	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Pequeno Porte Até 100,00 A.C.	Até 7 m	0	0	0	Isento
S2 C2 E2	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Médio e Grande Porte acima de 100,00 A.C.	Até 7 m	5,00	0	0	1 vaga p/ 75,00 m² de A.C.
		Até 10 m		1 lado 1,50 m		
S3 C3 E3	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Médio e Grande Porte acima de 100,00 A.C.	H	5,00	De cada Lado H/6	H/6	1 vaga p/ 75,00 m² de A.C.
				Mínimo 1,50 m		
R2	Residencial unifamiliar ou Multifamiliar ou combinada com C1 / S1	Até 7 m.	0	0	0	1 vaga p/ cada residência + 1 vaga p/ atividade > 75 m² A.C.
		Até 10 m		1 lado 1,50 m		
R3	Residência Multifamiliar de uso Misto acima do gabarito de 10m	H	5,00 m	De cada lado H/6	H/6	1 vaga p/ cada residência + 1 vaga p/ atividade a cada 75 m² A.C.
				Mínimo 1,50 m		

Proj institui normas e procedimentos para o parcelamento, uso e ocupação do solo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

67

I2	Indústria Até 1.000 m ²	Até 10 m	2	De cada lado 2,00 m	2,00	1 vaga p/ 75,00 m ² A.C.
I3	Industria Até 2.000 m ²	Até 10 m	6,00	De cada lado 3,00 m	5,00	1 vaga p/ 100,00 m ² A.C.
I4	Indústria Acima de 5.000 m ²	H	10,00	De cada lado H/2	H/2	1 vaga p/ 120,00 m ² A.C.

- Recuo Frontal - a área dos recuos poderá ser utilizada como estacionamento, resguardando 2,00m da testada dessa área para acesso de pedestre à construção.
- Recuo Lateral - A área deste recuo poderá ser utilizada como garagem permitindo apenas usar uma profundidade de 5,20 m.
- A.C. - Soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo contorno externo da construção.
- Vaga p/ Auto - Determina-se a relação entre a área construída e a fração de 75,00 m² (com exceção de galpões de armazenamento). Para efeito do cálculo, o arredondamento é determinado de modo que até 0,5 arredonda-se para menos e acima de 0,5 para mais.

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012.

Texto compilado
Mensagem de veto
(Vide ADIN 4937)
(Vide ADIN 4901).

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º (VETADO).

~~Art. 1º-A. Esta Lei estabelece normas gerais com o fundamento central da proteção e uso sustentável das florestas e demais formas de vegetação nativa em harmonia com a promoção do desenvolvimento econômico, atendidos os seguintes princípios: (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~I – reconhecimento das florestas existentes no território nacional e demais formas de vegetação nativa como bens de interesse comum a todos os habitantes do País; (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~II – afirmação do compromisso soberano do Brasil com a preservação das suas florestas e demais formas de vegetação nativa, da biodiversidade, do solo e dos recursos hídricos, e com a integridade do sistema climático, para o bem-estar das gerações presentes e futuras; (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~III – reconhecimento da função estratégica da produção rural na recuperação e manutenção das florestas e demais formas de vegetação nativa, e do papel destas na sustentabilidade da produção agropecuária; (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~IV – consagração do compromisso do País com o modelo de desenvolvimento ecologicamente sustentável, que concilie o uso produtivo da terra e a contribuição de serviços coletivos das florestas e demais formas de vegetação nativa privadas; (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~V – ação governamental de proteção e uso sustentável de florestas, coordenada com a Política Nacional do Meio Ambiente, a Política Nacional de Recursos Hídricos, a Política Agrícola, o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, a Política de Gestão de Florestas Públicas, a Política Nacional sobre Mudança do Clima e a Política Nacional da Biodiversidade; (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~VI – responsabilidade comum de União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em colaboração com a sociedade civil, na criação de políticas para a preservação e restauração da vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais nas áreas urbanas e rurais; (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~VII – fomento à inovação para o uso sustentável, a recuperação e a preservação das florestas e demais formas de vegetação nativa; e (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

~~VIII – criação e mobilização de incentivos jurídicos e econômicos para fomentar a preservação e a recuperação da vegetação nativa, e para promover o desenvolvimento de atividades produtivas sustentáveis. (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012);~~

Art. 1º-A. Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

Parágrafo único. Tendo como objetivo o desenvolvimento sustentável, esta Lei atenderá aos seguintes princípios: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

I - afirmação do compromisso soberano do Brasil com a preservação das suas florestas e demais formas de vegetação nativa, bem como da biodiversidade, do solo, dos recursos hídricos e da integridade do sistema climático, para o bem-estar das gerações presentes e futuras; (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

➤ Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

~~I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:~~

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

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

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

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

~~III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento, observado o disposto nos §§ 1º e 2º;~~

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento; (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.903).

~~IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;~~

~~IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903).

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

~~XI - as veredas;~~

~~XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado. (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

~~§ 1º Não se aplica o previsto no inciso III nos casos em que os reservatórios artificiais de água não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água.~~

§ 1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.903).

~~§ 2º No entorno dos reservatórios artificiais situados em áreas rurais com até 20 (vinte) hectares de superfície, a área de preservação permanente terá, no mínimo, 15 (quinze) metros.~~

§ 2º (Revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 3º (VETADO).

~~§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput.~~

~~§ 4º Fica dispensado o estabelecimento das faixas de Área de Preservação Permanente no entorno das acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa. (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.903).

§ 5º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre. (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.903).

§ 6º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que: (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.903).

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

~~V - não implique novas supressões de vegetação nativa. (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

V - não implique novas supressões de vegetação nativa. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 7º (VETADO).

§ 8º (VETADO).

~~§ 9º Em áreas urbanas, assim entendidas as áreas compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural que delimitem as áreas da faixa de passagem de inundação terão sua largura determinada pelos respectivos Planos Diretores e Leis de Uso do Solo, ouvidos os Conselhos Estaduais e Municipais de Meio Ambiente, sem prejuízo dos limites estabelecidos pelo inciso I do caput. (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

§ 9º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

~~§ 10. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, observar-se-á o disposto nos respectivos Planos Diretores e Leis Municipais de Uso do Solo, sem prejuízo do disposto nos incisos do caput. (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

§ 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam: (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021).

I - a não ocupação de áreas com risco de desastres; (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021).

II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021).

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021).

~~Art. 5º Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural e a faixa mínima de 15 (quinze) metros em área urbana.~~

~~Art. 5º Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana. — (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

✎ Art. 5º Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

~~§ 1º Na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o caput, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, não podendo exceder a 10% (dez por cento) da área total do entorno.~~

~~§ 1º Na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o caput, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, não podendo exceder a dez por cento do total da Área de Preservação Permanente. — (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

§ 1º Na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o caput, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama, não podendo o uso exceder a 10% (dez por cento) do total da Área de Preservação Permanente. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

§ 2º O Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial, para os empreendimentos licitados a partir da vigência desta Lei, deverá ser apresentado ao órgão ambiental concomitantemente com o Plano Básico Ambiental e aprovado até o início da operação do empreendimento, não constituindo a sua ausência impedimento para a expedição da licença de instalação.

§ 3º (VETADO).

✎ Art. 6º Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

- I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;
- II - proteger as restingas ou veredas;
- III - proteger várzeas;
- IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;
- VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- VII - assegurar condições de bem-estar público;

VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares.

~~IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional. (Incluído pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

Seção II

Do Regime de Proteção das Áreas de Preservação Permanente

➤ Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

§ 2º A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 3º No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no § 1º. (Vide ADIN Nº 4.937). (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.902).

➤ Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda. (Vide ADC Nº 42). (Vide ADIN Nº 4.903).

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.

➤ Art. 9º É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água e para realização de atividades de baixo impacto ambiental.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO RESTRITO

~~Art. 10. Na planície pantaneira, é permitida a exploração ecologicamente sustentável, devendo-se considerar as recomendações técnicas dos órgãos oficiais de pesquisa, ficando novas supressões de vegetação nativa para uso alternativo do solo condicionadas à autorização do órgão estadual do meio ambiente, com base nas recomendações mencionadas neste artigo.~~

~~Art. 10. Nos pantanais e planícies pantaneiras é permitida a exploração ecologicamente sustentável, devendo-se considerar as recomendações técnicas dos órgãos oficiais de pesquisa, ficando novas supressões de vegetação nativa para uso alternativo do solo condicionadas à autorização do órgão estadual do meio ambiente, com base nas recomendações mencionadas neste artigo. (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).~~

➤ Art. 10. Nos pantanais e planícies pantaneiras, é permitida a exploração ecologicamente sustentável, devendo-se considerar as recomendações técnicas dos órgãos oficiais de pesquisa, ficando novas supressões de vegetação nativa para uso alternativo do solo condicionadas à autorização do órgão estadual do meio ambiente, com base nas recomendações mencionadas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

➤ Art. 11. Em áreas de inclinação entre 25º e 45º, serão permitidos o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades agrossilvipastoris, bem como a manutenção da infraestrutura física associada ao



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Texto compilado

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

~~§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.~~ (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 8º ~~Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.~~
~~(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).~~

Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser: ~~(Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021).~~

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado; ~~(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021).~~

b) o compromissário 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; ~~(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021).~~

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse; ~~(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021).~~

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 competente registro de imóveis; ~~(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021).~~

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento. ~~(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021).~~

~~Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.~~

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. ~~(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).~~

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

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

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

~~I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;~~

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

~~III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;~~

~~III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)~~

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. (Redação dada pela Lei nº 13.913, de 2019)

~~III-A - ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado; (Incluído pela Lei nº 13.913, de 2019)~~

III-A - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado; (Redação dada Lei nº 14.285, de 2021)

III-B - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município; (Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021)

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

~~§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.~~

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessarem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. (Incluído pela Lei nº 13.913, de 2019)

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

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

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

~~*Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.*~~

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).*

~~*Art. 8º. O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.*~~

Art. 8º. Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).*

~~*Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.*~~

Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).*

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

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

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

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

~~III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;~~

~~III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

~~Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:~~

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

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

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

~~Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.~~

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

~~Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).~~

~~§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).~~

~~§ 2º § 2º Nos municípios inseridos no cadastro nacional de que trata o art. 3º A da Lei nº 12.340, de 2010, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização prevista no inciso V do § 2º do referido dispositivo. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011). (Vigência).~~

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 2º Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012). (Vigência).

§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

~~Art. 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:~~

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).

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

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

~~Art. 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado:~~

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

~~I - título de propriedade do imóvel;~~

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

~~a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;~~

~~a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de cinco anos; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).~~

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

~~b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;~~

~~b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de dez anos; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).~~

b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

~~c) de ônus reais relativos ao imóvel;~~

~~c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).~~

c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

~~d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;~~

~~d) de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).~~

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

~~V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;~~

~~V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).~~

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021).

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

~~§ 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea "c" do inciso III e nas alíneas "a", "b" e "d" do inciso IV do caput poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).~~

§ 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea c do inciso III e nas alíneas a, b e d do inciso IV do **caput** deste artigo poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

~~§ 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).~~

§ 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo

digital. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

~~Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.~~

~~Art. 19. O oficial do registro de imóveis, examinada a documentação e encontrada em ordem, deverá encaminhar comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em três dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de quinze dias corridos, contado da data da última publicação. (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)~~

Art. 19. O oficial do registro de imóveis, após examinar a documentação e se encontrá-la em ordem, deverá encaminhar comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, o qual poderá ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da última publicação. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

~~Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010).~~

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

~~§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).~~

~~§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil. (Redação dada pela Medida Provisória nº 700, de 2015) Vigência encerrada~~

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

I - o preço total a ser pago pelo imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em stands de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no **caput** deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do **caput** deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

~~Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.~~

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei. (Redação dada pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do **caput** deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

~~Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.~~

Art. 35. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no

ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis. *(Redação dada pela Lei nº 13.786, de 2018)*

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no **caput** deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado. *(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)*

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

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

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso,

nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

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

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

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.
(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.
(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX

Disposições Penais

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

~~II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.~~

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.
(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO)

(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999).

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento 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 loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

*JOÃO FIGUEIREDO
Petrônio Portella
Angelo Amaury Stábile
Mário David Andreazza*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979

*



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Mensagem de Veto nº 730

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Vigência

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

~~h) a exposição da população a riscos de desastres naturais; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011);~~

h) a exposição da população a riscos de desastres. (Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012).

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII – estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013).

XVIII – tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015).

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018).

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

~~III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;~~

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015). (Vigência).

~~IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;~~

~~IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transportes urbanos e infraestrutura de energia e telecomunicações; (Redação dada pela Lei nº 13.116, de 2015)~~

IV - instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015). (Vigência).

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- ~~t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- ~~u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º *Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:*

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º *Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.*

Art. 6º *A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.*

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º *Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.*

§ 1º *O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.*

§ 2º *Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.*

§ 3º *É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.*

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º *Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.*

§ 1º *Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.*

§ 2º *O valor real da indenização:*

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º *Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.*

§ 4º *O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.*

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

~~Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.~~

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composses;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.
- III – a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

~~VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;~~

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013).

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013).

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas. (Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015).

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no **caput** deste artigo, no que couber. (Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015).

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3º As cidades de que trata o **caput** deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. (Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015). (Vigência).

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

~~Art. 42-A. Os municípios que possuam áreas de expansão urbana deverão elaborar Plano de Expansão Urbana no qual constarão, no mínimo:~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~I – demarcação da área de expansão urbana;~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~II – delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~III – definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~IV – definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~V – a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~VI – definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

~~VII – definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.~~ (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

§ 1º Consideram-se áreas de expansão urbana aquelas destinadas pelo Plano Diretor ou lei municipal ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, bem como aquelas que forem incluídas no perímetro urbano a partir da publicação desta Medida Provisória. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

§ 2º O Plano de Expansão Urbana deverá atender às diretrizes do Plano Diretor, quando houver. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

§ 3º § 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano em áreas de expansão urbana ficará condicionada à existência do Plano de Expansão Urbana. (Vide Medida Provisória nº 547, de 2011). Vigência)

§ 4º Quando o Plano Diretor contemplar as exigências estabelecidas no **caput**, o Município ficará dispensado da elaboração do Plano de Expansão Urbana. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. (Incluído pela Lei nº 12.983, de 2014).

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

CAPÍTULO IV

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

~~Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.~~

Art. 46. O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

~~§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.~~

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

~~§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.~~

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal (incluído pela lei nº 13.465, de 2017)

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

~~Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.~~

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008). Vigência

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

~~Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: (Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001).~~

~~"Art. 1º~~

~~.....~~

~~III – à ordem urbanística;~~

~~....." (NR)~~

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I -

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167.

I -

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167.

II -

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

~~Art. 57-A. A administradora ferroviária, inclusive metroferroviária, poderá constituir o direito real de faixas de que trata a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e de superfície de que trata esta Lei, sobre ou sob a faixa de domínio~~

~~de sua via férrea, observado o Plano Diretor e o procedimento a ser delineado em ato do Poder Executivo Federal. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.065, de 2021). Vigência encerrada~~

~~Parágrafo único. A constituição do direito real de laje ou de superfície de que trata o caput é condicionada a licenciamento urbanístico municipal, que estabelecerá os ônus urbanísticos a serem observados e o direito de construir incorporado a cada unidade imobiliária. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.065, de 2021). Vigência encerrada~~

Art. 57-A. A operadora ferroviária, inclusive metroferroviária, poderá constituir o direito real de laje de que trata a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e o de superfície de que trata esta Lei, sobre ou sob a faixa de domínio de sua via férrea, observado o plano diretor e o respectivo contrato de outorga com o poder concedente. (Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021). Vigência

Parágrafo único. A constituição do direito real de laje ou de superfície a que se refere o caput deste artigo é condicionada à existência prévia de licenciamento urbanístico municipal, que estabelecerá os ônus urbanísticos a serem observados e o direito de construir incorporado a cada unidade imobiliária. (Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021). Vigência

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180^o da Independência e 113^o da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Benjamin Benzaquen Sicsú

Martus Tavares

José Sarney Filho

Alberto Mendes Cardoso

Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.7.2001 e retificado em 17.7.2001

*