



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 28 DE ABRIL DE 2021.

(Projeto Legislativo nº 043/2021)

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE COROACI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Coroaci, Estado de Minas Gerais, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal decretou, e eu, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei estabelece normas gerais sobre as diversas formas de parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Coroaci, sendo elaborado nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

**Art. 2º.** O parcelamento do solo, para fins urbanos, será realizado sob a forma de loteamentos abertos ou de Acesso Controlado, desmembramento e condomínio de lotes por unidade autônoma, conforme segue:

**§1º.** Considera-se loteamento aberto ou de acesso controlado; a subdivisão de gleba em lotes, que implique na abertura de novos logradouros ou vias de circulação, ou ainda o prolongamento, modificação e ampliação dos já existentes, com a implantação da infraestrutura prevista nesta Lei.

**§2º.** Considera-se desmembramento, a subdivisão do imóvel em unidades juridicamente independentes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem de prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

**§3º.** Os Condomínios de lotes, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, registrada no Cartório de Registros de Imóveis, conforme o capítulo exclusivo desta Lei, bem como o disposto na Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, o Decreto Lei 271/67, Artigo 3º. e outras pertinentes.

### CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

**Art. 3º.** Para efeitos desta Lei, considera-se:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000  
CNPJ: 18.085.647/0001-29

**I - Áreas de Uso Comum;** as áreas destinadas à circulação de veículos, pedestres e outros, de acesso aos lotes, quando se tratar de condomínio de lotes por unidade autônoma e as demais áreas de lazer, equipamentos urbanos e comunitários pertencentes a esta modalidade de parcelamento do solo, excluindo-se as Áreas de Preservação Permanente - APP;

**II - Áreas para Equipamentos Urbanos;** são áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, como os de abastecimento de água, esgoto cloacal, telefone, energia elétrica, redes de coletas de águas pluviais, gás canalizado e outros previstos no parcelamento;

**III - Áreas para Equipamentos Comunitários;** são áreas destinadas à implantação de serviços de infraestrutura comunitária tais como, educação, segurança, saúde, transportes, lazer, cultura, entre outros;

**IV - Áreas Livres de Uso Público;** são as áreas destinadas a praças e/ou jardins;

**V - Áreas não edificáveis;** são áreas onde não será permitida a edificação de caráter privado, podendo existir prédios públicos, mas somente aqueles necessários a atender o objetivo afim, respeitando a legislação pertinente, bem como, devidamente aprovadas pelos órgãos competentes;

**VI - Lote Urbanizado;** área resultante dos diversos tipos de parcelamentos, previstos nesta Lei, devidamente individualizada, com a respectiva matrícula, dotada da respectiva, infraestrutura passível de comercialização e edificação;

**VII - Loteamentos Abertos;** são aqueles que integram a malha viária urbana, sem guarita e muros de fechamento, sem controle de acesso de veículos e/ou pessoas, onde os serviços essenciais básicos são prestados e custeados pelo Município, após a conclusão e entrega do mesmo;

**VIII - Loteamento de Acesso Controlado;** são aqueles que possuem fechamento com muros e guaritas, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso" a título oneroso ou gratuito, cujas concessões serão feitas entre a Associação de Moradores, devidamente constituída, e o Município, por tempo determinado; ficam isolados da malha viária urbana, com acesso controlado, não restrito, sendo que os serviços básicos serão realizados e custeados pelos moradores; também deverão ter um "Regulamento Interno" aprovado em Assembleia;

**IX - Condomínio de Lotes por Unidades Autônomas;** são parcelamentos do solo que tem legislação própria, no caso a "Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno", a qual será registrada no Cartório de Imóveis juntamente com o mesmo,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP 39 710-000

com exceção das áreas livres de uso público, que serão de domínio público e, portanto, deverão ser destacadas da matrícula, antes do processo de incorporação ou de instituição do condomínio, na primeira situação que ocorrer, as demais áreas e equipamentos serão de uso comum de todos os condôminos, neste caso os proprietários dos lotes, na proporção de suas frações ideais.

**X** - Sítios de lazer - são áreas resultantes de parcelamentos, que tenham no mínimo 2.500,00 m<sup>2</sup> e se localizam na zona rural, desde que não tenham utilização agropastoril.

**XI** - Perímetro Urbano - o definido em Lei Municipal, observada a existência de, no mínimo, três dos seguintes melhoramentos:

- a) atividades urbanas de habitação
- b) abastecimento de água
- c) sistema de esgotamento sanitário
- d) rede de iluminação pública
- e) equipamentos públicos (escolas, creches, postos de saúde etc.)

**XII** - Área Rural - é a parte do território do Município situada fora da área urbana, caracterizada pela utilização de atividades agropastoril.

**XIII** - Área De Recreação - é a área reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas, contemplativas, e de lazer da população, como parques, praças, bosques e jardins;

**XIV** - Áreas De Uso Institucional - é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, administração etc.

**XV** - Quarteirão - é a área de terras delimitada por vias de comunicação subdividida, ou não em lotes.

**XVI** - Via De Comunicação - É todo o espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município. Classificam-se em:

- a) Estradas vicinais - são as rodovias, de caráter secundário, que interligam as comunidades, povoações e localidades na zona rural do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/MG - CEP: 39.710-000

b) Vias Estruturais - são as rodovias Estaduais e Federais que atravessam a área urbana e rural do Município, em que as faixas de domínio e os recuos para edificações deverão obedecer aos parâmetros expressos em norma do Órgão Estadual ou Federal responsável.

c) Vias Arteriais - denominam-se vias arteriais, aquelas localizadas dentro da malha urbana e de domínio do Município, sendo:

1. de Acesso Rápido - as "Avenidas", incluindo as "Perimetrais", com divisor físico central e destina-se a minimizar o efeito centralizador do tráfego, com vistas a proporcionar rápida vazão do fluxo de trânsito ao longo da malha viária.

2. de escoamento Normal - são as "Avenidas", incluindo as "Perimetrais", com ou sem divisor físico central, possibilitam a racionalização do fluxo de trânsito setorialmente, proporcionando trafegabilidade entre polos urbanos.

d) Vias Coletoras - são aquelas que permitem a interligação com as vias estruturais e arteriais, a saber:

1. Ruas Principais de Grande Fluxo - são aquelas que permitem o relacionamento da malha viária, fora dos grandes eixos, interligando-se com os mesmos.

2. Ruas Principais de Fluxo Normal - são aquelas vias que servem de acesso e escoamento aos bairros.

e) Vias Locais - são aquelas localizadas internamente nos bairros, distribuído o fluxo até as quadras, a saber.

1. Ruas de Fluxo Normal - são aquelas de fluxo normal, constituindo-se nos terminais da malha viária geral, e de acesso interno dos bairros.

2. Ruas de Fluxo Pequeno - são aquelas de pequeno tráfego, constituindo-se nos terminais da malha viária e de acesso interno às quadras.

XVII - Área Para Loteamentos Populares - é todo o fracionamento de terras, com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica destinado a atender as populações de baixo poder aquisitivo.

§1º. Nos parcelamentos definidos pelo Município, como de "interesse social", poderá ser admitido gabarito dos logradouros ou vias de circulação, diferente daqueles fixados neste Artigo, desde que fique comprovada a impossibilidade de se manter o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

mínimo exigido, inclusive por motivos ambientais, culturais e paisagísticos, justificado através de estudo técnico.

§2º. A declividade dos logradouros ou vias de circulação dependerá da topografia do terreno, devendo obedecer às normas específicas, e, em nenhum caso ser superior a 30% (trinta por cento).

§3º. Havendo a separação dos logradouros ou vias de circulação, em pistas de sentido único, para colocação de elementos físicos como pórticos, guaritas, ou outros motivos, cada uma delas deverá observar a largura mínima de 50% (cinquenta por cento), da original, antes da separação.

§4º. Os condomínios de lotes por unidades autônomas, também estão sujeitos a obedecer nas vias de acesso aos lotes e a outras áreas de uso comum internas, os gabaritos previstos no "caput", incisos I a IV desta Lei e ainda o que determina os §2º. e §3º. do mesmo Artigo.

## CAPÍTULO II DOS QUARTEIRÕES, DOS LOTES, DIMENSÕES E ÁREAS

**Art. 4º.** O comprimento dos quarteirões, não poderá ser superior a 150 metros e a largura máxima permitida será de 100 metros.

**Parágrafo único.** Excetua-se do previsto neste artigo quando as áreas com condições topográficas, urbanísticas ou obstáculos necessitarem de maiores metragens, o que deverá ser demonstrado através de justificativas técnicas aprovadas pelos órgãos técnicos do Município.

**Art. 5º.** Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

**Art. 6º.** Nos loteamentos implantados pela Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular destinados a Zonas Especiais de Interesse Social os lotes não poderão ter dimensões e áreas inferiores aos seguintes parâmetros:

I - Quando localizados em meio de quadra:

- a) testada mínima de 5,00m (cinco metros);
- b) largura média mínima de 5,00m (cinco metros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/MG – CEP: 39.710-000

c) área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

II - Quando situados em esquina:

a) mínimo de 8,00m (oito metros) em todas as suas testadas;

b) largura média mínima de 8,00m (oito metros);

c) área mínima de 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco reais).

**Art. 7º.** Não serão permitidos lotes encravados, a não ser em casos especiais, apenas para desmembramentos, quando possuírem servidão de passagem, conforme disposto em legislação específica.

**Parágrafo único.** Nos lotes que possuam frente para dois ou mais logradouros ou vias de circulação, deverá observar-se uma testada mínima principal, para via de maior importância viária, sempre respeitando a área mínima do lote, conforme o tipo que se destina.

## CAPÍTULO III DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

**Art. 8º.** É vedada a abertura de novas vias de comunicação na zona urbana, sem previa autorização do Município.

**Art. 9º.** A abertura, ou prolongamento de rua deverá ser requerido ao Chefe do Executivo, acompanhada de prova de domínio do imóvel e mapa de situação no qual constem as divisas, áreas de rua, metragem da área remanescente e ruas próximas emitido por profissional habilitado com sua respectiva responsabilidade técnica.

**§1º.** A autorização será concedida por despacho do Chefe do Executivo constatada a existência de interesse público e verificada a conciliação da rua com o sistema viário local.

**§2º.** O Chefe do Executivo exigirá sempre, sob pena da responsabilidade funcional, o cumprimento do que trata a presente Lei, no que concerne a serviços de infraestrutura, tais como pavimentação, meio-fio, rede de água tratada, energia elétrica, esgotos pluviais e cloacais, independente da área de recreação, institucional e aquelas de que trata o §1º. do Art. 14 da presente Lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

§3º. Em quarteirões de grande profundidade poderão ser permitidas ruas "cul-de-sac", com comprimento máximo de 80 metros e largura de 15 (quinze) metros.

Art. 10. A denominação das vias e logradouros públicos é da competência da Administração Municipal.

## CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO URBANO

Art. 11. Desmembramento é a subdivisão de imóvel em unidades juridicamente independentes, ou seja, em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem de prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§1º. Nos desmembramentos decorrentes de loteamentos aprovados após a vigência da Lei Federal nº. 6766/79, os lotes não poderão ter área total inferior a 360 m<sup>2</sup> e nem testada inferior a 12m. Nos demais desmembramentos, a área mínima de cada lote será de 250 m<sup>2</sup> e testada mínima de 10 m.

§2º. É permitido o fracionamento de área ou lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações, na mesma oportunidade, sejam anexadas por fusão aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a remanescente continue com as dimensões e área mínima, estabelecidas nesta Lei, devendo em qualquer caso ter a aprovação dos órgãos responsáveis do Município.

## CAPÍTULO V DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DESMEMBRAMENTO DE LOTE URBANO

Art. 12. O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil) e/ou em escala apropriada, contendo as seguintes indicações:

- I. Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. Tipo de uso predominante no local;
- III. Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

- IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. Dimensões lineares e angulares;
- VI. Relevo, por curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
- VII. Indicação das edificações existentes.

§1º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º. Verificadas as condições apresentadas neste artigo, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

§3º. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO VI

### DOS LOTEAMENTOS ABERTOS OU DE ACESSO CONTROLADO

**Art. 13.** Nos parcelamentos do solo, na forma de loteamento, aberto ou de acesso controlado, o somatório das áreas públicas não deverá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), da área total loteada; incluindo os logradouros ou vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e as áreas livres de uso público.

**Art. 14.** As áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e às áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da área total do imóvel a ser loteado.

**Parágrafo único.** O Município, atendendo ao interesse público, poderá remanejar, no projeto, áreas de que trata o presente artigo.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 15.** Preliminarmente à elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a viabilidade do parcelamento pretendido, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro.

III - As divisas da gleba; suas dimensões e confrontações, medidas conforme matrícula e conforme levantamento no local (as quais, se forem diferentes, deverá haver a retificação da matrícula por ocasião da aprovação do projeto definitivo);

IV - Localização de edificações existentes; levantamento das edificações das áreas existentes e quando se tratar de prédios históricos, anexar laudo técnico arquitetônico da edificação;

V - Levantamento da hidrografia; cursos d'água, rios, cascatas, nascentes, demais áreas consideradas APP e outros.

VI - Laudo de cobertura vegetal e de fauna, elaborado por profissional habilitado;

VII - O tipo de uso a que se destina o loteamento, bem como, se será aberto ou de acesso controlado e neste caso, croquis dos muros de fechamento, pórtico, guaritas e outras obras necessárias.

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança, - EIV, conforme determina a legislação específica;

IX - Anteprojeto das obras viárias, que se fizerem necessárias, fora do parcelamento, de modo a viabilizar o acesso ao mesmo, ou outras com o objetivo de solucionar o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

impacto causado com a implantação do parcelamento pretendido, previstas no EIV;

**X** - Laudo geológico; definindo o tipo e as características de solo existente no local do parcelamento.

**XI** - Anteprojeto do Sistema de Tratamento de Esgoto Cloacal; uma proposta simplificada de como será o sistema de tratamento dos "efluentes cloacais", eventuais alterações e/ou modificação de redes públicas existentes, dentre outras alternativas legais existentes.

**XII** - Planta de situação impressa e digital, da área a ser loteada, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:

**a)** norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de georreferenciamento, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

**b)** arruamentos contíguos a todo o perímetro;

**c)** localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

**XIII** - Matrícula do registro de imóveis;

**XIV** - Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel.

**Art. 16.** Admitida a viabilidade do parcelamento na forma de loteamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Poder Público Municipal, através do órgão responsável, devolverá uma cópia do planialtimétrico autenticada e o parecer técnico de análise, onde constarão as diretrizes mínimas a serem respeitadas, por ocasião da elaboração do projeto definitivo como:

**I** - Logradouros ou vias de circulação projetadas ou que se pretenda projetar, sobre a área, integrantes do sistema viário municipal e que devam ser respeitadas e executadas por ocasião da implantação do parcelamento, incluindo-se rótulas de acesso e assemelhados;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

II - A localização aproximada das áreas para equipamentos urbanos e comunitários e as áreas livres de uso público e outras a serem preservadas e/ou doadas ao Município;

III - As faixas, não edificáveis, ou necessárias ao escoamento de águas pluviais, ou outras definidas nesta Lei;

IV - O uso característico e admitido, bem como demais limitações naquela zona;

V - Minuta do "termo de concessão administrativa de uso", quando se tratar de loteamento de acesso controlado;

VI - Cópia da viabilidade emitida pela Órgão do Meio Ambiente do Município;

VII - Demais normas necessárias para a implantação do parcelamento pretendido.

§1º. É de responsabilidade do proprietário, ou responsável pelo Loteamento, a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando-o às "vias estruturais, arteriais ou outras", obedecendo às regulamentações específicas.

§2º. A real necessidade de adaptação ou melhoria na malha viária urbana existente, deverá fazer parte do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 17.** As diretrizes a que se refere o artigo anterior, terão validade pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data da expedição das mesmas.

**Art. 18.** O projeto elaborado a partir das diretrizes expedidas, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, em 05 (cinco) vias, mediante protocolo instruído com as seguintes peças, obrigatórias:

I - Requerimento de solicitação de aprovação, endereçado a Secretaria Municipal de Fazenda.

II - Matrícula Atualizada, unificado quando for mais de um, já retificado quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, e ainda certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado no parcelamento;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

III - Levantamento planialtimétrico; onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

IV - Projeto da gleba; contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georeferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

V - Projeto urbanístico do loteamento; contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grades", quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas destinadas ao Município e quando for o caso, as áreas "não-edificáveis", de preservação permanente APP e outras, que porventura existirem;

VI - Quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo.

VII - Memorial descritivo, com a identificação do tipo de loteamento, eventuais limitações incidentes sobre o uso dos lotes, qualificação das edificações, descrição dos equipamentos urbanos e comunitários, de que será provido o parcelamento, com suas respectivas áreas, e ainda a descrição das demais áreas citadas no inciso V, deste Artigo;

VIII - Descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;

IX - Identificação da hidrográfica, arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

X - Quando se tratar de loteamento de acesso controlado deve ser anexado ao processo o "Regulamento do Loteamento" e declaração de que não será cerceado o "direito de ir e vir" da população;

XI - Cronograma de execução das obras; (físico - financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e ser for de grande porte, de 04 (quatro) anos;

XII - Termo de garantia de execução de obras; podendo ser hipoteca de lotes, num percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes de cada quadra resultantes do loteamento, o qual deverá ser feito mediante Escritura Pública averbada em matrícula do imóvel. A averbação das hipotecas será realizada somente após a aprovação do Projeto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**XIII** - Licença Prévia - LP - do órgão ambiental responsável; onde constem as diretrizes básicas a serem seguidas para elaboração do projeto definitivo do parcelamento.

**XIV** - Projetos complementares de esgoto cloacal com ETE - Estação de Tratamento de Esgoto - ou ligação à rede pública, pluvial, elétrico, iluminação pública, água, pavimentação, arborização e outros, se for o caso.

**XV** - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada.

**XVI** - Laudo do Conselho responsável do Município, quando existir, sobre a gleba a ser parcelada, edificação de relevância histórica ou cultural, ou mesmo que deva ser preservada por razões notórias por se identificar com o aspecto cultural da cidade.

**XVII** - Anotação de responsabilidade técnica – ART de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determina.

**Parágrafo único.** As áreas públicas, constantes no projeto básico de urbanismo e no memorial descritivo, passarão para o domínio público, na ocasião do registro do parcelamento, e não poderão ter sua destinação alterada após a aprovação deste, salvo nas hipóteses autorizadas em lei.

**Art. 19.** Fica autorizado o Município de Coroaci a conceder, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso", a título precário que será outorgada por ocasião da aceitação do mesmo, devendo constar todos os encargos da "concessionária" relativa à destinação, ao uso, à ocupação, conservação e manutenção dos objetos da concessão, bem como as penalidades no caso do seu descumprimento e o prazo de concessão.

**§1º.** Tem por objetivo a "concessão pública" acima referida, tornar os parcelamentos na forma de loteamento, instituídos pela Lei federal 6.766/79, como sendo "loteamentos de acesso controlado" previsto no artigo 3º, inciso VIII desta Lei.

**§2º.** A concessão pública a que se refere o "caput" do presente artigo será sempre em favor da "Associação de Moradores do Loteamento", que reúna no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários ou promitentes compradores dos lotes e deverá abranger os logradouros ou vias de circulação, áreas para equipamentos urbanos e comunitários com os respectivos equipamentos, as áreas livres de uso

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

público, áreas não edificáveis, áreas de preservação permanente (APP) e outras que porventura existirem.

§3º. O "Termo de Concessão Administrativa de Uso" previsto no "caput", deve assegurar o "livre acesso" da população a todos os bens públicos pertencentes ao parcelamento, bem como não poderá haver obstrução da malha viária do Município.

§4º. A extinção ou dissolução da "entidade concessionária", a alteração da destinação de uso de qualquer bem público concedido implicará na automática extinção da concessão, revertendo, no mesmo ato, ao Município, os bens públicos concedidos.

## CAPÍTULO VII DA INFRAESTRUTURA BÁSICA DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 20. Os parcelamentos do solo sob a forma de loteamentos, abertos ou de Acesso Controlado e condomínios de lotes por unidade autônoma, deverão obrigatoriamente ser providos de:

- I - Rede de distribuição de água potável, ramais prediais instalados para todos os lotes;
- II - Rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da CEMIG, podendo ser "aérea" ou "subterrânea";
- III - Logradouros ou vias de circulações pavimentadas com asfalto, Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ - ou bloquetes de concreto fck 350-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- IV - Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale
- V - Rede de drenagem pluvial até o destino final, rede pública ou córrego mais próximo.
- VI - Acesso ao loteamento em perfeitas condições de trafegabilidade, pavimentados, inclusive a execução das obras como; refúgios, rótulas e outras que se fizerem necessárias ao escoamento do tráfego, conforme previsto no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

**VII** - Redes, ramais domiciliares e estação de tratamento de esgoto cloacal - ETE -, com destino dos resíduos, ou quando existir rede pública próxima, conectá-la e, em havendo necessidade, deverá ser executado o prolongamento de redes em vias públicas, ficando a cargo do órgão responsável do Município a solução a ser adotada;

**VIII** - Recuperação de taludes e outras áreas, que por sua natureza exijam tratamento especial;

**IX** - Áreas livres de uso público, áreas de preservação permanente - APP- e outras, deverão ser cercadas com elementos que não prejudiquem a fauna, conforme indicação da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente e ainda terem os passeios pavimentados com basalto ou material indicado pelo Município;

**X** - Rede de Iluminação dos logradouros ou vias de circulação, com luminárias de acordo com o padrão do Município, que deverá ser solicitado ao setor técnico competente;

**XI** - Placas com a nomenclatura das ruas conforme padrão;

**XII** - Sinalização de trânsito conforme legislações federais e estaduais

**XIII** - Placas indicando as áreas de preservação - APP, áreas livres de uso público, áreas "não edificáveis" e outras áreas que porventura existirem no parcelamento;

**XIV** - Os quarteirões devem ser demarcados, com marcos de concreto e os lotes com marcos de concreto ou pedra;

**§1º.** Em se tratando de condomínio de lotes por unidade autônoma, as "áreas livres de uso público", descritas no inciso IX e XII do presente artigo, mesmo estando fora dos limites do condomínio, devem ser entregues ao Município nas mesmas condições.

**§2º.** Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

**§3º.** Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para Pessoas portadoras de necessidades especiais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

§4º. Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no Inciso IV deste Artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote.

§5º. Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§6º. Para loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social, em parceria com o Poder Público, as exigências serão estabelecidas em legislação específica.

**Art. 21.** Os projetos de equipamentos urbanos, tais como meio-fio, passeio, pavimentação, iluminação pública, rede de drenagem pluvial, entre outros, também deverão ser submetidos, previamente, à aprovação dos órgãos responsáveis da administração pública.

§1º. A critério do órgão responsável, poderá ser exigida a adequação dos equipamentos projetados, com aqueles de uso padrão do Município.

§2º. Em loteamentos novos, abertos ou de acesso controlado, o Município poderá exigir a implantação de equipamentos urbanos iguais aos existentes, nos logradouros ou vias de circulação de que os mesmos serão continuidade.

§3º. Nos condomínios de lotes por unidade autônoma, a pavimentação das vias de acesso aos lotes e as áreas de uso comum, deverão ser com bloquetes de concreto FCK 350- MPA, ou asfalto Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ ou paralelepípedo de basalto, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Art. 22.** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I - Declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- II - Revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
- III - Canaletes de drenagem para taludes com altura superior a 3m (três metros).





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Parágrafo único.** Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

**Art. 23.** Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

**Art. 24.** O projeto da rede de distribuição de energia elétrica deverá submeter-se à aprovação da concessionária de energia elétrica - CEMIG.

**Parágrafo único.** O projeto de eletrificação, assim como o de iluminação pública, poderão ser subterrâneos.

**Art. 25.** Em qualquer tipo de loteamento caberá ao Município, fixar as diretrizes sobre o traçado, largura, declividade máxima, raios mínimos e demais especificações dos logradouros ou vias de circulação, nos trechos que os mesmos interfiram na malha urbana existente ou projetada.

**Art. 26.** Os logradouros ou vias de circulação terão dimensionamentos transversais mínimos, de acordo com gabaritos fixados em lei específica.

**Parágrafo único.** No caso de continuidade de logradouro ou via de circulação existente, e com gabarito superior ao mínimo estabelecido para o parcelamento em questão, prevalecerá o maior dimensionamento, no caso o existente.

**Art. 27.** Nos projetos dos logradouros ou vias de circulação, deverá ser observado, necessariamente o que segue:

I - Ângulo mínimo de 60°. (sessenta graus) nas intersecções;

II - Raios de curvatura mínima de 100,00 (cem metros), em vias principais, e de 60,00 (sessenta metros) nas vias secundárias;

III - Raio de curvatura nos passeios públicos, nos cruzamentos, de 4,00 (quatro metros);

IV - Tangente mínima de 25,00 (vinte metros) em curvas reversas, para vias principais e de 15,00 (quinze metros) para vias secundárias.

**Art. 28.** As vias de acesso local poderão terminar em praça de retorno denominada "cul-desac", não podendo as mesmas, ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros).

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Parágrafo único.** A praça de retorno terá diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros), entre os meios fios, mais as dimensões fixadas para os passeios.

**Art. 29.** A arborização dos loteamentos ou condomínios será executada de acordo com as normas expedidas pelo Órgão do Meio Ambiente, respeitando as exigências legais competentes previstas nesta lei;

**Art. 30.** As obras de infraestrutura prevista no artigo 20, incisos I a XIII, deverão fazer parte do cronograma de execução, o qual obrigatoriamente deverá ser submetido à aprovação do Município.

**§1º.** Todos os loteamentos, inclusive os condomínios de lotes por unidade autônoma, estarão sujeitos ao que determina o presente artigo, sendo que o prazo máximo para conclusão das obras será de 02 (dois) anos prorrogáveis por igual período, a contar da data da expedição da Licença de Instalação, fornecida pelo órgão ambiental responsável e cujo cronograma deverá ser físico-financeiro.

**§2º.** Em empreendimentos considerados de grande porte, com mais de 100 (cem) lotes e com parecer favorável do órgão municipal competente, poderá a execução ser feita em etapas, desde que:

I - As etapas estejam perfeitamente definidas no cronograma de obras o qual, necessariamente deverá conter sua totalidade;

II - Sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas nesta Lei, assegurando-se aos adquirentes de lotes o pleno uso dos equipamentos urbanos e comunitários, necessários para a condição de urbanização;

III - O prazo máximo para conclusão do cronograma não seja superior a 04 (quatro) anos.

**§3º.** Somente será permitida a edificação em lotes oriundos de qualquer tipo de loteamento, quando providos da infraestrutura exigida pela presente Lei e que tenha consequentemente a Licença de Operação ou instrumento similar.

**Art. 31.** Os loteamentos, situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, quando necessário, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio, estabelecida pelo órgão competente e com os gabaritos previstos nesta Lei.

## CAPÍTULO VIII DO PROCESSO DE LOTEAMENTO

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

**Art. 32.** O projeto elaborado a partir das diretrizes expedidas, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, em 05 (cinco) vias, mediante protocolo instruído com as seguintes peças, obrigatórias:

**I** - Requerimento de solicitação de aprovação, endereçado a Secretaria Municipal de Fazenda.

**II** - Especificação do tipo de uso predominante no local.

**III** - Levantamento planialtimétrico onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

**IV** - Projeto da gleba contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georeferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

**V** - Projeto urbanístico do parcelamento contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grides", quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas destinadas ao Município e quando for o caso, as áreas "não edificáveis", de preservação permanente APP e outras, que porventura existirem;

**VI** - Quadro resumo de áreas; onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo.

**VII** - Memorial descritivo, em cinco vias, assinado por um profissional habilitado, contendo os seguintes elementos:

**a)** Descrição minuciosa do imóvel a ser loteado, da qual conste a denominação exata, área total, limites, situação e outras características identificadoras, especialmente serviços públicos mais próximos;

**b)** Descrição, denominação e identificação dos quarteirões;

**c)** Especificação das metragens das vias de comunicação, das áreas de recreação, das áreas de uso institucional, dos lotes a serem vendidos e demais áreas encontradas no loteamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

- d) Especificação da porcentagem de cada área do loteamento em comparação com a área total do imóvel a ser loteado.
  - e) Descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no loteamento.
  - f) Descrição do meio-fio, tipo de pavimentação, respectivos canteiros centrais quando exigidos, esgotos pluviais cloacais;
  - g) Perfis longitudinais e transversais das vias de comunicação e áreas de recreação;
  - h) Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;
  - i) Especificação das obras públicas que se propõe a executar;
  - j) Especificação do prazo previsto para execução de cada um dos projetos que integrem o pedido de loteamento;
- VIII** - Descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;
- IX** - Identificação da hidrográfica; arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;
- X** - Planta do imóvel em cinco vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, na escala de 1:1000, contendo os seguintes elementos:
- a) Curvas de nível de metro em metro;
  - b) Divisas do imóvel perfeitamente definidas;
  - c) Localização dos cursos d'água, bosques, monumentos, acidentes geográficos, edificações e outros pontos relevantes;
  - d) Projetos individuais das vias de comunicação, da rede elétrica, de esgotos, de água, de arborização e do meio-fio da sarjeta ou projeto único, se houver;
  - e) Identificação do sistema viário existente nas proximidades do imóvel a ser loteado;
  - f) Identificação das áreas de recreação, áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitária e as áreas livres de uso público;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

g) Identificação dos marcos de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;

XI - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel.

XII - Cronograma de execução das obras; (físico-financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e ser for de grande porte, de 04 (quatro) anos;

XIII - Termo de garantia de execução de obras; podendo ser hipoteca de lotes, num percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes de cada quadra resultantes do loteamento, o qual deverá ser feito mediante Escritura Pública averbada em matrícula do imóvel. A averbação das hipotecas será realizada somente após a aprovação do Projeto.

XIV - Licença Prévia - emitida pelo órgão ambiental responsável, onde constem às diretrizes dos projetos complementares, de esgoto cloacal, drenagem pluvial, instalações elétricas, iluminação pública, água, pavimentação e arborização.

XV - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada.

XVI - Projeto de cordão (meio-fio), pavimentadas com asfalto, Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ ou bloquetes de concreto fck 350-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nas vias públicas a serem abertas, dos canteiros centrais incluindo aquelas áreas de recreação, tudo acompanhado de memorial descritivo.

XVII - Projeto de arborização, com o respectivo memorial descritivo.

XVIII - Projeto de instalação de rede de água acompanhado de memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente.

XIX - Projeto de rede de distribuição domiciliar de energia elétrica com memorial descritivo, aprovado pelos órgãos competentes.

XX - Anotação de responsabilidade técnica – ART de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/MG - CEP: 39.710-000

§1º. Quando se tratar de loteamento de Acesso Controlado; deve ser anexado ao processo o "Regulamento do Loteamento" e declaração, onde deverá constar que não será cerceado o "direito de ir e vir" da população;

§2º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

## CAPÍTULO IX DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

**Art. 33.** Fica autorizada a implantação de "condomínios de lotes"; bem como "condomínios de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", ambos constituídos por unidades autônomas, quando localizados na Zona Urbana do Município, observando o estabelecido e demais limitações previstas nesta Lei, bem como na Lei federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no decreto-lei nº. 271/67, artigo 3º, e no que couber e outras pertinentes.

§1º. Os condomínios, a que se refere o "caput" deste artigo, obrigatoriamente, deverão ser constituídos na forma da Lei citada e são divididos em;

I - Condomínio de lotes: quando da gleba, objeto do parcelamento, resultam lotes, sem edificações.

II - Condomínio de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas: quando sobre a gleba são edificados prédios, residenciais, comerciais, ou outro e o terreno é fracionado na proporção correspondente a área das edificações.

§2º. Os condomínios que trata esta Lei deverão respeitar os seguintes requisitos:

I - Não poderão obstruir o sistema viário existente ou projetado do município, devendo ser previsto, se necessário, uma ligação com o mesmo a cada 400,00m (quatrocentos metros) de distância;

II - Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverão ser previstos e executados pelo proprietário do condomínio, um logradouro ou via de circulação, respeitando-se a viabilidade topográfica;

III - Quando os muros dos condomínios fizerem frente para os logradouros ou vias de circulação, inclusive aquela a que se refere o inciso acima, deverá ser prevista uma



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

faixa de terras "não-edificável" de no mínimo 5,00 m (cinco metros) de largura, para arborização e ajardinamento, com objetivo de amenizar o impacto visual.

**IV** - Quando os condomínios fizerem frente para rodovias estaduais ou federais, também deverão respeitar as exigências do órgão responsável.

**§3º.** Na instituição de condomínios previstos no "caput", deverá ser observado o limite máximo de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200 m (duzentos metros).

**§4º.** O município poderá excepcionar o disposto no §2º. deste artigo, para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.

**§5º.** Quando se tratar de "condomínio de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", o terreno deverá ser "fracionado" na proporção correspondente a área de cada edificação, conforme determina a legislação pertinente.

**Art. 34.** Nos condomínios citados nesta Lei, são considerados áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos:

- I - As vias de acesso aos lotes,
  - II - As edificações e as demais áreas de uso comum,
  - III - As áreas de lazer e recreação,
  - IV - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários com seus respectivos equipamentos,
  - V - Os muros e cercas externas e as faixas "não-edificáveis" ao longo dos mesmos,
  - VI - As guaritas,
  - VII - As obras de infraestrutura previstas nesta Lei e outras que porventura existirem,
  - VIII - Todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinarem-se ao uso comum de todos os condôminos, que constam na convenção do condomínio, demarcado em planta e memorial descritivo.
- §1º.** As Áreas de Preservação Permanentes - APP - serão consideradas áreas de uso comum, devendo permanecer de propriedade de todos os condôminos, na



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

proporção de suas frações ideais. Se houver interesse do condomínio, poderão ser desmembradas da matrícula original e passar para o domínio público, desde que o Poder Público manifeste interesse em receber a APP. Independente da propriedade, a manutenção e a conservação destas áreas deverão ser feitas pelo condomínio e permanecer sob sua responsabilidade.

§2º. As Áreas de Preservação Permanentes - APP, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum e outras áreas consideradas de preservação ambiental, bem como aquelas "não-edificáveis", estão sujeitas a cobrança do IPTU ou qualquer outro tipo de imposto municipal, de acordo com o estabelecido no Código Tributário do Município.

§3º. Será de responsabilidade exclusiva dos condôminos, a manutenção das áreas e bens de uso comum de propriedade de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

**Art. 35.** Nos "condomínios de lotes", ou nos "condomínios de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condomínios a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 36.** Os condomínios, de qualquer modalidade, estão sujeitos a apresentação dos documentos citados no artigo 20, incisos I a XI, por ocasião do estudo de viabilidade e os previstos no artigo 32, incisos I a XXIV, quando da apresentação do projeto definitivo.

§1º. Os "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", por ocasião da aprovação deverão apresentar a "minuta de convenção" e o regimento interno, com a descrição exata das áreas, bens e edificações de uso comum, áreas de uso privativo, APP, áreas "não - edificáveis" e outras se existirem e ainda, os quadros de I a VIII da Norma Brasileira - NBR - 12.721 e da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º. Os documentos acima citados deverão ser submetidos à aprovação do município e ainda averbados e/ou registrados no Cartório de Registro de Imóveis, como condição de validade contra terceiros.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

§3º. A tramitação dos processos de condomínios, junto aos órgãos municipais, será a mesma estabelecida para os parcelamentos na forma de loteamentos, conforme artigos 16 e seguintes desta Lei.

**Art. 37.** Os critérios de uso e ocupação do solo dos "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Código de Obras e demais legislações pertinentes.

§1º. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e a ocupação do solo, desde que não transgridam as leis municipais, estaduais e federais pertinentes, bem como devem sempre com o intuito de restringir as exigências contidas nas leis.

§2º. O Município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios desde que não conflitam com nenhuma disposição legal.

§3º. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, estando o mesmo sujeito diretamente às penalidades que lhes couberem.

**Art. 38.** O Município, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução do cronograma de obras de implantação dos condomínios, cujo prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos a contar da licença para início de obra.

**Parágrafo único.** Os proprietários e/ ou responsáveis pelos condomínios estão sujeitos às penalidades previstas nesta lei, conforme capítulo DAS DISPOSIÇÕES PENAIS.

**Art. 39.** As vias de acesso aos lotes, as edificações, isoladas e/ou geminadas e ainda, as áreas de usos comum internas dos condomínios, deverão observar os gabaritos mínimos abaixo:

I - De fluxo normal - são aquelas que dão acesso principal às quadras; largura de 15,00m (quinze metros), dois passeios laterais de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada e 8,00m (oito metros) de pista de rolamento;

II - De fluxo pequeno - são aquelas de pequeno tráfego que dão acesso aos lotes, internamente das quadras; largura de 12,00m (doze metros), dois passeios laterais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) cada e 7,00m (sete metros) de pista de rolamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**III** - De dois fluxos - havendo a necessidade de separação de fluxos em dois sentidos, cada uma das pistas deverá obedecer a largura mínima de 50% (cinquenta por cento), do previsto nos incisos I e II, deste Artigo;

**IV** - Os gabaritos das vias acima referidas poderão ter um tratamento especial, quanto à largura dos passeios, das pistas de rolamento, bem como suas pavimentações.

**§1º.** Nos condomínios com mais de 100 (cem) unidades, (lotes e/ou edificações) o município poderá exigir um gabarito maior do que os previstos nos incisos I e II do presente artigo, observando as limitações previstas nesta Lei.

**§2º.** É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo condomínio a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

**§3º.** Qualquer tipo de melhoria acima prevista terá sua necessidade avaliada pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**Art. 40.** Fica instituído para os "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", um percentual mínimo de áreas de uso comum de 30 % (trinta por cento) da área total parcelada, e 15% (quinze por cento) como "área livre de uso público", que deverá ser prevista fora dos limites do condomínio, e que será de propriedade do município, sendo incorporada ao patrimônio público por ocasião do registro do condomínio.

**§1º.** Quando sobre a gleba onde será implantado o condomínio, existir área de APP, ou outra que deva ser de preservação ambiental, maior que 10% (dez por cento) do total da área do empreendimento, o percentual de "áreas livres de uso público" será reduzido para 12% (doze por cento) e quando as áreas de preservação forem maiores que 20% (vinte por cento) da área total do condomínio, o percentual de "áreas livres de uso público", será reduzido para 10% (dez por cento).

**§2º.** A critério da Administração Pública, e mediante parecer favorável dos órgãos responsáveis, o percentual de 15% (quinze por cento) citado no "caput", ou aqueles previstos no §1º. deste artigo, de "área livre de uso público", poderão ser em outro local, desde que mantida uma equivalência de preço entre ambas, de acordo com a planta de valores do município antes da implantação do condomínio, ou avaliação feita por profissional habilitado, devendo ainda estar livre e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

desembaraçada, devidamente registrada no Registro de Imóveis e sem edificações a não ser quando de caráter histórico e/ ou cultural.

§3º. O percentual de área acima prevista poderá ser fracionado, no máximo, em 03 (três) módulos respeitando-se o mínimo de 30% (trinta por cento) do previsto para o menor deles, devendo tal fracionamento ser aprovado pelo município.

§4º. Nas "áreas livres de uso público", originadas dos condomínios, deverá constar na matrícula, o condomínio que a originou e quando esta for em outro local, sua área deverá inicialmente ser somada como se fosse parte da área a ser parcelada, para efeito de se estabelecer o percentual de área livre total de uso público.

**Art. 41.** Os condomínios poderão ser cercados com muros até uma altura máxima de 3,00m (três metros) com elementos vazados, de acordo com aprovação pelo órgão responsável do município.

§1º. Somente será autorizada altura superior à prevista neste artigo, levando-se em consideração o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, como também a aprovação do CMDI, limitando-se a 4,00m (quatro metros), sempre com elementos vazados.

§2º. Adotada uma altura maior de que a de 3,00m (três metros), além do cumprimento acima exposto, a faixa "não - edificável" externa aos muros deverá ser aumentada em 01m (um metro).

## CAPÍTULO X DOS SÍTIOS DE LAZER

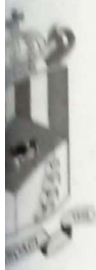
**Art. 42.** O sítio de lazer tem como característica o uso predominante de residências unifamiliares voltados ao lazer, com lote mínimo de 2.500,00m<sup>2</sup> e se localizam na zona rural, desde que não tenham utilização agropastoril.

**Art. 43.** São índices construtivos permitidos nos Sítios de Lazer:

I - IA (índice de aproveitamento): 0.4;

II - TO (taxa de ocupação): 50%.

**Parágrafo único.** São usos permitidos, o residencial temporário e o residencial unifamiliar.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29  
Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG - CEP: 39.710-000

**Art. 44.** Na zona rural serão admitidos chácaras ou sítios de recreio, desde que atendido o módulo mínimo rural.

## CAPÍTULO XI LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

**Art. 45.** Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei 6.803 de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente.

**Art. 46.** Os lotes e quarteirões terão as seguintes dimensões mínimas:

I - Testada mínima de 20,00 (vinte metros);

II - Área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

III - Relação máxima entre a testada e a profundidade 1:2,5 (um por dois virgula cinco);

IV - Relação mínima entre a testada e a profundidade 1:1 (um por um);

V - O quarteirão industrial obedecerá de profundidade um intervalo de 100 (cem) a 200 (duzentos) metros, podendo as quadras apresentarem continuidade ao longo de uma faixa de no máximo 600m (seiscentos metros).

## CAPÍTULO XII DOS LOTEAMENTOS EM ÁREAS RURAIS

**Art. 47.** Os loteamentos em áreas rurais, para fins de expansão urbana ou destinados à formação de núcleos urbanos e de sítio de recreio, obedecerão às disposições da Legislação Federal e metodologia fixada pela instrução nº. 17/76 do INCRA, e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

**Art. 48.** Nenhum parcelamento do solo será liberado pelo Poder Público Municipal, quando houver alteração de Zona Rural para Zona Urbana.

**Art. 49.** Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia aprovação do Município, segundo exigências da legislação pertinente.

## CAPÍTULO XIII DAS GARANTIAS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaçá/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 50.** O parcelamento do solo através de loteamento, uma vez aprovado pelo Município, passa a ser de "interesse público", devendo o proprietário e o poder público garantir sua completa e efetiva conclusão, nos prazos estabelecidos na presente Lei.

**Art. 51.** As obras de infraestrutura dos loteamentos, somente poderão ter a licença para início, após a assinatura do "termo de compromisso e garantia de execução de obras", na forma de hipoteca de lotes, mediante escritura pública registrada no Registro de Imóveis, onde se compromete a executar todas as obras, no prazo estabelecido no cronograma.

**Art. 52.** Mediante o "termo de compromisso e garantia de execução de obras", o proprietário do parcelamento ou o responsável estará obrigado:

I - A executar as suas expensas, no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos e de conformidade com o artigo 32, incisos I a XIV, desta Lei;

II - A colocar marcos de alinhamento e nivelamento em concreto, georeferenciados de acordo com as coordenadas do Município.

III - A facilitar a fiscalização do Poder Público, em qualquer tempo, durante a execução das obras;

IV - A fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação dos lotes, a condição de que somente será permitida a edificação nos lotes, quando providos da infraestrutura exigida pela presente Lei e que tenha consequentemente a Licença de Operação ou instrumento similar.

V - Hipotecar em favor do Município no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos lotes de cada quadra, do loteamento.

**Art. 53.** Antes da expedição do alvará de licença para o loteamento, o loteador deverá hipotecar ao Município, 50% dos lotes, de cada quadra.

§1º. A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas nos projetos previstos no artigo Art. 32 desta lei.

§2º. Os lotes a serem hipotecados deverão estar livres e desembaraçados de qualquer ônus.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

§3º. Ao processo de loteamento deverá ser anexada a certidão do Registro de Imóveis, da inscrição da hipoteca.

§4º. O Município poderá dar quitação parcial e sucessiva da hipoteca dos lotes cujos quarteirão já estejam concluídas as obras, desde que aprovadas pelo Município.

§5º. Verificado, ao término do prazo ou da prorrogação, o inadimplemento de qualquer uma das condições de licenciamento do loteamento, a hipoteca será executada pelo Município.

§6º. Se da execução da hipoteca na forma do parágrafo anterior, não resultar recurso suficiente para a conclusão das obras restantes, será apurado o saldo e levado à débito do loteador para a devida cobrança Judicial.

§7º. O recurso financeiro oriundo da execução hipotecaria, será levado à cobertura das despesas de execução das obras não realizadas.

## CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 54.** Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o órgão responsável do Município notificará o proprietário do loteamento ou seu responsável técnico e concederá prazo de até 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência.

§1º. A verificação de infração poderá ser feita a qualquer tempo, durante a execução das obras.

§2º. No caso de descumprimento do Auto de Infração, inclusive o pagamento da multa, será Lavrado o Auto de Embargo de Obra, ficando proibida a continuidade das obras, se necessário com a intervenção da autoridade policial, até sua regularização, incluindo-se aí o pagamento de eventuais multas.

**Art. 55.** Da penalidade do embargo ou multa poderá o interessado, provado o depósito desta quando tiver sido aplicado, recorrer administrativamente, sem efeito suspensivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação.

**Art. 56.** Pelas infrações do disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas em Lei Federal ou Estadual pertinentes, serão aplicadas ao proprietário do empreendimento as seguintes multas:

I - Por iniciar a execução de loteamento sem projeto aprovado: 500 UFM;

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

II - O loteador incorrerá na multa de 0,5 UFM dia de atraso na conclusão das obras, sem prejuízo do embargo Administrativo Municipal ou judicial.

III - Pelo prosseguimento da obra embargada: 05 UFM por dia, a partir da data do embargo;

IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 500 UFM.

V - Por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: 200 UFM;

VI - Por desprezitar, invadir ou causar qualquer dano a Áreas de Preservação Permanente - APP, conforme Decreto Federal nº. 3.179/99: multa de 250 a 1000 UFM, além de outras sanções previstas em lei;

**Art. 57.** O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimento dos danos causados ao patrimônio público ambiental e a terceiros, bem como dos que preveem os artigos 50, 51 e 52, da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

## CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 58.** Nenhuma construção ou reforma de prédios ou outras benfeitorias será liberada pelo Município, em glebas cujo loteamento ou arruamento não tiver sido concluído na forma da Lei.

**Art. 59.** No caso em que loteamento for executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do loteamento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

**Art. 60.** Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento o loteador desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimentos de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 61.** Não poderão ser aprovados os projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de vias de comunicação em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

**Art. 62.** Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Também não poderão ser arruados ou loteados terrenos de relevante importância ecológica para a cidade.

**Art. 63.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento do Município.

**Art. 64.** Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

**Art. 65.** Concedido o alvará de licença do loteamento, o loteador terá o prazo de um ano para iniciar as obras.

**Parágrafo único.** Antes de findar esse prazo sem início das obras, o loteador poderá solicitar revalidação do alvará, sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

**Art. 66.** Dependendo da extensão da área de terra a ser loteada, o licenciamento poderá ser definido por etapas, com observância, em cada uma delas, de todas as exigências legais.

**Art. 67.** Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões, ou mesmo eventuais defeitos apresentados por qualquer das obras executadas, mesmo depois da entrega oficial.

**Art. 68.** Nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras de venda de lotes, deverão ser transcritas todas as restrições estabelecidas pelo Município.

**Art. 69.** No caso de parcelamentos ou assentamentos clandestinos, o Município, juntamente com o Ministério Público tomarão as ações legais pertinentes para a devida regularização da forma mais simples possível.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE COROACI

CNPJ: 18.085.647/0001-29

Rua Dona Cotinha Gonçalves, 11, Centro, fone (33)3291-1134. Coroaci/ MG – CEP: 39.710-000

**Art. 70.** A validade da aprovação dos projetos de parcelamento do solo ou remembramentos será de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação definitiva dos projetos, para que sejam registrados junto ao Registro de Imóveis.

**§1º.** Decorrido este prazo, os projetos de parcelamento deverão ser submetidos novamente à aprovação pelo Município, o qual através do órgão competente realizará análise de acordo com a legislação vigente, oportunidade em que será expedido novo termo de aprovação.

**§2º.** Caso haja mudanças na legislação, os parcelamentos deverão adequar-se as mesmas para ter suas aprovações revalidadas.

**Art. 71.** Todos os laudos, projetos e obras referidos nesta Lei, ou que sejam exigidos complementarmente, deverão ser elaborados por profissionais habilitados na forma da lei e serão exigidas as competentes Anotações de Responsabilidade Técnica.

**Art. 72.** São também considerados de "interesse público" os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município ou entidades autorizadas por lei específica.

**Art. 73.** Os parcelamentos do solo, na forma de loteamento, já implantados ou em fase de implantação, ou que tenham os projetos aprovados, poderão mudar sua destinação para loteamento de Acesso Controlado ou condomínio de lotes por unidade autônoma, desde que cumpram, integralmente, o estabelecido na presente Lei.

**Art. 74.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

*Município de Coroaci – MG, aos 28 de abril de 2021.*

*Emerson de Carvalho Andrade*  
PREFEITO MUNICIPAL  
**Emerson de Carvalho Andrade**  
Prefeito Municipal