



LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 33, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2024

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de São Pedro dos Ferros e dá outras providências.

O Povo do Município de São Pedro dos Ferros, por seus representantes legais na Câmara Municipal, com base nos dispositivos da Lei Orgânica do município decretou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO 1
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos, tendo em vista o disposto no artigo 1º, Parágrafo Único, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. As referências à Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e Lei Federal, simplesmente têm o mesmo efeito para fins de comunicação nesta Lei.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área interna ao perímetro urbano definido em Lei Municipal.

§ 1º. Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, inclusive para a formação de sítios de recreio, chácaras e similares.

§ 2º. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser realizado mediante:

I – **Loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – **Desmembramento:** subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

III – **Desdobramento:** subdivisão de lotes urbanos em no máximo 04 (quatro) lotes destinados à edificação. *mpd*



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

Art. 3º Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no Artigo 3º, Parágrafo Único da Lei Federal, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos:

- I - Nos setores especiais de preservação indicado na Lei de Uso e Ocupação do Solo e em outras áreas que, por ato do Prefeito Municipal ou por força de lei, sejam declaradas áreas de preservação, devido às suas características naturais ou à necessidade de sua manutenção como área verde em função de sua localização;
- II - Em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito, das autoridades florestais;
- III - Em áreas de riscos de inundações, deslizamentos e/ou outros riscos determinados pela Defesa Civil.
- IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30, salvo se atendidas as exigências do setor municipal competente;
- V - Em terrenos onde a condições geológicas impróprias à edificação; e
- VI - Em terrenos que tenho sido aterrado com material nocivo à saúde.

Art. 4º Nas hipóteses dos itens II, IV e V do Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei Federal, as medidas corretivas do solo admitidas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal, de laudo técnico, nos casos dos itens II e IV, e atestado do órgão competente, no caso do item V, comprovatórios de que, com as correções adotadas, a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

Parágrafo único. A aceitação do laudo técnico a que se refere o parágrafo anterior fica condicionada a vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 5º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos, complementares àqueles definidos no Artigo 4º da Lei Federal:

- I - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como a espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 30% da área total a ser loteada, sendo que, deste percentual, é obrigatória a destinação de, no mínimo:



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

- a) 5% para equipamentos comunitários;
- b) além dos dispositivos constantes nesta Lei Municipal, parcelamento do solo urbano, passa a ser obrigatório por parte do Loteador, a execução da construção de praças e reflorestamento, que atualmente enquadram-se nos percentuais destinados à área verde.
(área de proteção 7%) total
(área de praças 3%) 10%

II - Os lotes terão área e testada mínimas definidas em função dos modelos de parcelamento (MP) estabelecidos no quadro que se segue:

Modelos (MP)	Área dos lotes (m ²)	Testada Mínima (m)
MP1	125,00 a 149,99	5,50
MP2	150,00 a 179,99	7,50
MP3	180,00 a 199,99	9,00
MP4	Acima de 200,00	10,00

III - Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público;

IV - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições esta Lei relativas ao sistema viário.

§ 1º. Consideram-se espaços livres do uso público, as áreas destinadas a praças, jardins, "playgrounds" e parques, não sendo computados, no cálculo da área, os separadores medianos de vias e as rótulas viárias.

§ 2º. A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda nos loteamentos a reserva de faixa "non aedificandi" destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, entre outros.

CAPÍTULO III PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

Art. 6º Todo loteamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste Artigo, mediante a execução de, pelo menos, as seguintes obras:

afp



PREFEITURA

SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

I - abertura de vias com pavimentação, passeio em concreto, colocação de meio-fio, com respectivo marco de alinhamento e nivelamento;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - contenção de encostas;

IV - sistema de esgoto, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

V - drenagem e esgotamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VI - instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento tal como poço artesiano;

VII - rede de abastecimento de água em todas as vias;

VIII - rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

IX - iluminação pública em LED, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X - via de acesso principal ao loteamento pavimentada.

CAPÍTULO IV

PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º O requerimento à Prefeitura Municipal para definição das diretrizes urbanísticas do loteamento, compreendendo diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, será acompanhado de planta topográfica do imóvel com curvas de nível de metro em metro contendo os elementos exigidos no Artigo 6º da Lei Federal.

Art. 8º A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento, observadas, quando for o caso, as diretrizes no planejamento estadual, mediante a indicação na planta do imóvel dos elementos arrolados no Artigo 7º da Lei Federal, sendo que as indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal conterão:

afp



PREFEITURA

SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

I - Localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal de acordo com as funções que irão desempenhar;

II - Localização de vias de interligação do loteamento à área ocupada mais próxima.

Parágrafo único. As diretrizes urbanísticas a que se refere este artigo serão expedidas tendo-se por base as exigências cabíveis constantes desta Lei e da Lei de Ocupação e Uso do Solo, e especialmente, quanto às diretrizes indicadas nos itens I e II deste Artigo, serão observadas as disposições relativas ao sistema viário constantes do Capítulo VI e anexo I que integram esta Lei.

Art. 9º As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Parágrafo único. O prazo de validade das diretrizes previsto neste artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer deste período e caso não tenha sido aprovado e nem iniciada a execução do loteamento, sobreviver legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Art. 10. Após a expedição das diretrizes, será apresentado à Prefeitura Municipal o projeto de loteamento que compreenderá, obrigatoriamente:

I - Desenhos na escala de 1:500, em 3 (três) vias que, além das exigências do § 1º do Artigo 9º da Lei Federal, conterão também a localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

II - Memorial descritivo que contenha, além das indicações do § 2º do Artigo 9º da Lei Federal, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição de: áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno.

III - Outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e aos serviços de urbanização mínimo aplicável ao modelo de parcelamento adotado.

Art. 11. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do Título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo, além das indicações do Artigo 10 da Lei Federal, as seguintes:



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

I - Indicação precisa das divisas do imóvel;

II - Localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;

Parágrafo único. A planta a que se refere este artigo será apresentada em 2 (duas) vias legíveis, preferencialmente na escala mínima de escala de 1:500.

Art. 12. Aplicam-se ao desmembramento, que ele se apresente na forma de subdivisão de gleba ou de lotes, além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Lei Federal e artigo 3º desta Lei, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial aquelas indicadas nos itens II, III e § 2º do artigo 5º desta Lei.

Art. 13. Além das exigências do artigo anterior, no desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima prevista no Artigo 5º, item 1 desta Lei, a Prefeitura Municipal poderá ainda, baseada no estudo de cada caso, determinar o modelo de parcelamento que deverá ser adotado em função de conveniência ou não do adensamento da área onde se situa.

CAPÍTULO V

APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 14. A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento de terrenos pelo Município, está condicionada ao exame e anuência prévia do Estado, quando correrem as hipóteses previstas no Artigo 13 da Lei Federal e Legislação Complementar.

Art. 15. A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir do protocolo para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento ou desmembramento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 1º. O prazo definido neste artigo não inclui a fase de fixação de diretrizes para a execução do loteamento a que se refere o Artigo 7º desta Lei.

§ 2º. Haverá interrupção do prazo de que trata este artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Art. 16. Aprovado o Projeto do Loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de aprovação e autorização para a execução das obras e serviços, mediante



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

apresentação e aceitação do respectivo cronograma físico e financeiro com a duração máxima de 2 (dois) anos e assinatura de termo de caucionamento de lotes cujo valor seja equivalente ao custo das obras a serem implantadas.

§ 1º. O loteador se obriga a facilitar a fiscalização da execução das obras a que se refere este artigo, inclusive quanto à qualidade dos materiais.

§ 2º. Concluídas as obras, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceitação das obras a que se refere este artigo.

Art. 17. A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do termo de verificação e aceitação de obras.

Art. 18. De posse do alvará de aprovação do loteamento, o requerente deverá promover sua inscrição no Registro de Imóveis, observadas as disposições da Lei Federal.

Art. 19. O alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas de categorias de uso permitidos na área a ser loteada.

Art. 20. Desde a data do registro do Loteamento, passam a integrar o domínio do Município os espaços livres de uso público e as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 21. Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamento comunitário, definidas no Artigo 5º, item I, bem como as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano, quando exigidas nos termos do § 2º do Artigo 5º desta Lei, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo se ocorrerem as hipóteses previstas no Artigo 17 da Lei Federal.

CAPÍTULO VI SISTEMA VIÁRIO

Art. 22. As vias de circulação se classificam da seguinte forma:

I - Vias principais são aquelas que, desempenhando funções de distribuição geral, estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas;



PREFEITURA

SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

II - Vias secundárias ou coletoras: são aquelas que, desempenhando a função de penetração, estabelecem a interligação da trama local com o sistema de vias principais;

III - Vias locais: são aquelas que, atendendo a áreas restritas, desempenham a função de circulação local e se subdividem em vias locais com separador mediano, vias de pedestre e vias sem saída.

Art. 23. Cada uma das vias de circulação a que se refere o artigo anterior terá suas características geométricas, seção transversal tipo inclinação de rampa e raio de curvatura definidos no anexo I, que integra esta Lei.

Art. 24. Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário, adjacente dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada.

Art. 25. As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Art. 26. As vias existentes na área a ser parcelada deverão se adequar às dimensões previstas no anexo I desta Lei.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal.

Art. 28. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei, serão exercidas por órgãos ou comissão da Prefeitura Municipal, cuja competência para tanto estiver definida em Leis, regulamentos e regimentos.

Parágrafo único. Para o exercício das funções a que se refere o artigo, o órgão competente ouvirá os demais órgãos interessados.

Art. 29. Nos casos omissos será admitida a interpretação analógica das normas contidas nesta Lei.

Art. 30. Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil, o vencimento de prazo que incidirem sábado, domingo ou feriado.



PREFEITURA

SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

Art. 31. O Executivo poderá celebrar Convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autarquias visando a fiel execução desta Lei.

Art. 32. As exigências desta Lei relativas aos modelos de parcelamento e ao padrão de urbanização não serão obrigatoriamente aplicáveis quando o loteamento se destinar a urbanização específica para edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 33. O interessado em realizar loteamento ou desmembramento destinado à população de baixa renda, requererá, à Prefeitura Municipal, condições especiais para a sua execução, visando a adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva de população a que se destina, devendo o parcelamento se enquadrar na seguinte exigência especial:

I - Modelo de parcelamento social a ser adotado:

- a) MPS1 - área do lote entre 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 149 m² (cento e quarenta e nove metros quadrados), com testada mínima de 5,0 m (cinco metros);

II - Padrão de urbanização social a ser adotado:

- a) abertura de vias, inclusive vias de acesso, com pavimentação;
- b) passeio em concreto;
- c) meio-fio;
- d) abastecimento de água de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- e) sistema de esgoto de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- f) energia elétrica e iluminação pública em LED, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
- g) outras exigências necessárias à segurança e estabilidade do terreno.

Parágrafo único. Nas áreas lindeiras às vias principais não se admite o parcelamento do solo dentro das características definidas neste artigo.

Art. 34. Fica fazendo parte integrante desta Lei:

I - Características do Sistema Viário (Anexo Único);

Art. 35. Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal Complementar n. 17 de 24 de outubro de 2014, *mg*



PREFEITURA
SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

Art. 36. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros.

19 de novembro de 2024.

NEWTON GABRIEL AVELAR
Prefeito Municipal



ANEXO UNICO

CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

ALINHAMENTO: Limite entre o lote e o logradouro público.

ÁREAS VERDES: Áreas livres de caráter permanente com vegetação, destinadas à recreação e lazer.

EQUIPAMENTOS URBANOS: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

NIVELAMENTO: Regularização do terreno por desaterro partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

RÓTULAS VIÁRIAS: Canteiros do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

TESTADA DO LOTE: Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

QUADRO 1
SEÇÕES TRANSVERSAIS

Vias	Seção Transversal Mínima (m)	Passeio Mínimo (m)
Principal	7,00	1,80
Secundária	6,00	1,50
Local	5,00	1,20

afel