



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA
ESTADO DE MINAS GERAIS
República Federativa do Brasil

Projeto de Lei

Projeto de Lei Complementar Nº 00763/2017

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 523, DE 07 DE ABRIL DE 2011 QUE  DISP E SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E DE SEUS DISTRITOS E D  OUTRAS PROVID NCIAS .

A Câmara Municipal de Uberlândia APROVA:

Art. 1 . O inciso IV, do artigo 42, da Lei Complementar n  523/2011, passa a vigorar com a seguinte reda o:

"Art. 42 ...

(...)

IV - rede de energia elétrica e ilumina o pública com tecnologia LED (diodo emissor de luz);"

Art. 2 . Esta Lei Complementar entra em vigor 180 (cento e oitenta dias) após a publica o.

Ver. Isac Cruz
Vereador

Justificativa:

A eficiência energética nos municípios dever ser estimulada cada vez mais, não apenas através de campanhas educacionais, mas, principalmente, por meio de a es efetivas. Em média, numa lâmpada incandescente comum, menos de 10% (dez por cento) da energia que passa por ela   transformada em luz. Os outros 90% (noventa por cento) de eletricidade são perdidos em forma de calor. Por isso, uma lâmpada desse g nero esquenta tanto durante o período que fica acesa. Enquanto isso, as lâmpadas fluorescentes, que consomem menos energia do que as incandescentes, possuem mercúrio em sua composi o, o que traz muitos transtornos para o meio ambiente. Em razão disso, o LED surge como uma soluço viável financeira e ambiental, pois não cont m nenhum metal pesado em sua composi o, praticamente não emite calor durante o processo de utiliza o, além de possuir maior durabilidade e ser muito mais eficiente quanto   ilumina o, consumindo bem menos energia. Portanto, apesar de um



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA

ESTADO DE MINAS GERAIS

República Federativa do Brasil

Projeto de Lei

Projeto de Lei Complementar Nº 00763/2017

investimento inicial maior, a lâmpada com tecnologia LED tem um custo-benefício muito melhor do que as demais. Considerando, ainda, que o custeio da iluminação pública é de responsabilidade do Município, a instalação de lâmpadas com tecnologia LED, quando da implementação dos loteamentos, não acarretará nenhum custo para este e propiciará uma enorme economia, a médio e longo prazo, considerando a durabilidade maior e o menor consumo de energia que esse tipo de lâmpada demanda.

Ver. Isac Cruz
Vereador

LEI COMPLEMENTAR Nº 523, DE 07 DE ABRIL DE 2011.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO
SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E DE
SEUS DISTRITOS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**



Autor do Projeto: Prefeito Odelmo Leão

O PREFEITO MUNICIPAL, Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo do Município de Uberlândia e de seus Distritos será regido pelos dispositivos desta Lei Complementar e de seu Anexo, parte integrante.

Art. 2º A presente Lei Complementar tem por objetivo disciplinar os critérios de parcelamento do solo integrados à política de uso e ocupação do solo urbano e sistema viário.

Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, o território do Município de Uberlândia compõe-se de:

I - Zona Urbana;

II - Zona de Expansão Urbana;

III - Zona Rural.

§ 1º Considera-se Zona Urbana, as áreas inclusas no interior do perímetro urbano, estabelecido em lei.

§ 2º Considera-se Zona de Expansão Urbana, as áreas externas e contíguas ao perímetro urbano do distrito sede e dos distritos rurais, reservadas ao crescimento da sede do Município e de seus Distritos, assim definidas em lei específica.

§ 3º Considera-se Zona Rural, a área remanescente do Município, após subtraídas as Zonas Urbana e de Expansão Urbana.

Capítulo II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as definições e conceitos adiante estabelecidos:

I - área dominial é a área de propriedade do Poder Público Municipal não afetada a um uso específico;

II - área institucional é a área pública destinada à implantação de equipamentos sociais e comunitários, reservadas no processo de parcelamento do solo;

III - área loteável é a área total da gleba objeto de parcelamento, subtraídas as áreas de preservação permanente, áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e a reserva legal, quando for o caso;

IV - área não edificável é a área destinada à implantação de infraestrutura que não pode ser edificada;

V - área pública é a área destinada ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas de recreação e a outros logradouros públicos;

VI - área de recreação é a área pública reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas, tais como praças, bosques e parques;

VII - área de lazer é a área particular, de uso comum, inserida internamente nos loteamentos fechados e condomínios urbanísticos;

VIII - arruamento é a abertura de via composta, no mínimo, de pista de rolamento e passeio público;

IX - condomínio urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

X - desdobro é a subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública;

XI - desmembramento de área é a subdivisão de área não loteada, com aproveitamento do sistema viário existente, garantindo acesso a todas as glebas resultantes;

XII - diretrizes de loteamento é o conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;

XIII - fração ideal é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

XIV - gleba é a área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento;

XV - infraestrutura compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública;

XVI - lote é a porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de um loteamento ou desdobro;

XVII - loteamento convencional é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e de recreação pública;

XVIII - loteamento fechado habitacional é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais, dominiais e de recreação pública, com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas;

XIX - loteamento de sítio de recreio é a modalidade de loteamento a ser implantado na zona rural, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;

XX - loteamento para fins empresariais são os parcelamentos do solo destinados ao uso predominantemente comercial, de serviços e industriais, sendo vedado o uso habitacional, podendo ser convencional ou fechado;

XXI - permeabilidade visual para efeito desta Lei Complementar, é a integração promovida por meio de materiais construtivos que permitem a visualização entre o interior e o exterior de condomínios e loteamentos fechados;

XXII - quadra é a porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano;

XXIII - referência altimétrica - RA são cotas de altitude oficial adotada em um município em relação ao nível do mar;

XXIV - reloteamento é a redefinição do projeto de parcelamento de área já loteada, não implantado, parcialmente ou totalmente implantado, envolvendo remanejamento de área, arruamento, desmembramento e unificação de área, com transformação de uso;

XXV - remanejamento de área é a redefinição do projeto de parcelamento de área já loteada, não implantado, parcialmente ou totalmente implantado, que envolva arruamento e uma ou mais das seguintes situações abaixo relacionadas, sem mudança de destinação do uso:

- a) remanejo;
- b) desdobro;
- c) unificação de área;

XXVI - unidade autônoma é a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;

XXVII - unificação de área é a reunião de dois ou mais lotes para formar um novo lote ou área sem modificação no arruamento;

XXVIII - via pública é a faixa de domínio público destinada à circulação de veículos e pedestres.

XXIX - Loteamento Fechado Ecológico: situado em zona de urbanização específica e instituído por Lei específica, é modalidade de parcelamento do solo, para fins habitacionais, resultante da subdivisão de área situada em zona de expansão urbana, com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas, cuja maior característica é a proteção ambiental de áreas de relevante interesse ecológico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 540/2012)

L - ZONA DE INTERESSE SOCIAL IV: são regiões ainda não parceladas, onde, no mínimo, 1/3 (um terço) da área loteável, excluindo-se as áreas públicas, será destinada a implantação de habitação de interesse social - HIS. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 567/2013)

Art. 5º Para efeito desta Lei Complementar é considerada permeabilidade visual de muros e similares, o vão que tiver as seguintes características:

I - material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II - a totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) não poderá estar acima de 1,80 metros ou abaixo de 1,00 metro, contados a partir do nível do logradouro.

Capítulo III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º O desdobro, o desmembramento, o loteamento, o reloteamento, o remanejamento e a unificação de área constituem formas de parcelamento do solo do Município de Uberlândia, de acordo com as disposições contidas neste Capítulo, em consonância com as prescrições da lei federal que regem o parcelamento do solo, da lei que define o sistema viário municipal, das demais legislações complementares e à aprovação pelo Poder Executivo.

§ 1º A aprovação do loteamento está sujeita à prévia expedição de diretrizes, segundo normas contidas na Seção II, deste Capítulo.

§ 2º A aprovação de desmembramento e de remanejamento de área está sujeita à prévia elaboração de estudos técnicos pelo órgão municipal de planejamento urbano, mediante apresentação dos documentos relacionados no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Nos loteamentos aprovados anteriores a esta Lei Complementar, os lotes após desdobro e unificação poderão ficar com a área mínima definida pelo loteamento de origem ou pela dimensão do lote mínimo da zona que estiver inserido.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em áreas de preservação permanente;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações e/ou com declividade insuficiente para o escoamento das águas pluviais;
- IV - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V - em terrenos onde as condições geológicas, geomorfológicas e geotécnicas não aconselham o uso do solo, comprovado por laudo técnico;
- VI - em áreas de interesse ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VII - em novas áreas, quando não contíguas à mancha urbana já parcelada, salvo para estabelecimento, pelo Poder Público, de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, autorizadas em leis específicas.

Art. 8º Não será permitida a destinação de áreas de recreação em rotatórias e canteiros centrais de vias públicas.

Art. 9º A Administração Pública Municipal poderá recusar a aprovação de qualquer forma de parcelamento ou utilização do solo, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e equipamentos sociais.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá ainda, obrigar a subordinação do empreendimento às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado.

§ 2º Em todo e qualquer empreendimento, em área parcelada ou não parcelada, que após estudo técnico realizado pela Administração Municipal, identificar necessidade de investimentos em obras de infraestrutura incidentes e/ou não incidentes em equipamentos sociais, o empreendedor deverá participar, parcial ou integralmente, dos custos de implantação das obras necessárias ao desenvolvimento local adequado.

§ 3º Em todo e qualquer empreendimento, em área não parcelada, caracterizada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, quando identificada a necessidade de investimentos em obras de infraestrutura incidentes e em equipamentos sociais, o empreendedor, no momento do loteamento, deverá participar, integralmente, dos custos de implantação das obras necessárias ao desenvolvimento local adequado, ressaltando que deverá ser prestada uma das formas de caução, previstas no art. 43 desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 565/2013)

SEÇÃO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

SUBSEÇÃO I DO PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 10 O processo de loteamento é constituído pelas seguintes etapas:

- I - consulta prévia sobre a viabilidade do empreendimento;
- II - elaboração das diretrizes de loteamento;
- III - análise do anteprojeto urbanístico;
- IV - elaboração dos projetos urbanístico e complementares e aprovação pelos órgãos responsáveis;
- V - aprovação do processo de loteamento;

VI - assinatura de termo de compromisso de execução da infraestrutura com a respectiva garantia;

VII - registro do projeto urbanístico no Cartório de Registro Imobiliário;

VIII - acompanhamento da execução da infraestrutura;

IX - emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura.

Art. 11 Para elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Administração Pública Municipal que defina as diretrizes, apresentando para este fim os documentos relacionados no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º Antes de iniciar o processo de diretrizes, o interessado deverá requerer Estudo de Viabilidade Técnica ao órgão municipal de planejamento urbano, sobre a viabilidade do empreendimento, sendo que:

I - o órgão municipal de planejamento urbano terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir parecer, prorrogável por mais 30 (trinta) dias;

II - os órgãos responsáveis pelas áreas mencionadas no § 4º deste artigo terão o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do requerimento, para encaminhar ao órgão municipal de planejamento urbano, as informações necessárias à expedição do termo de viabilidade;

III - o termo de viabilidade expedido pelo órgão municipal de planejamento urbano terá validade de 120 (cento e vinte) dias;

IV - o parecer do órgão municipal de planejamento urbano deverá tratar, no mínimo, das seguintes questões:

- a) dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento e usos permitidos;
- b) sistema viário básico;
- c) as condições gerais de drenagem das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, meio ambiente e rede de energia elétrica.

§ 2º O interessado deverá apresentar à Administração Pública Municipal, junto com o requerimento de diretrizes, o Diagnóstico Ambiental da região do empreendimento, com Anotação de Responsabilidade Técnica, de acordo com o disposto no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º As diretrizes serão elaboradas pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As diretrizes serão formuladas com base em informações colhidas junto aos órgãos da Administração Pública Municipal, órgãos de outras esferas de governo ou pessoas físicas e jurídicas de direito privado, sendo de caráter obrigatório as informações dos órgãos responsáveis pelas seguintes áreas de atuação:

I - energia elétrica e iluminação pública;

II - meio ambiente;

III - obras;

IV - planejamento urbano;

V - saneamento básico e abastecimento de água potável;

VI - serviços urbanos;

VII - trânsito e transportes.

§ 5º Os órgãos responsáveis pelas áreas mencionadas nos incisos do parágrafo anterior, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento do requerimento, para encaminhar ao órgão municipal de planejamento urbano, as informações necessárias à elaboração das diretrizes.

§ 6º As diretrizes deverão fornecer as informações necessárias sobre a área do loteamento, quanto:

I - às dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, zoneamento, usos permitidos, índices construtivos;

II - ao sistema viário e às vias públicas necessárias para integração à malha viária existente;

III - à localização aproximada, preferencialmente em áreas contínuas, dos terrenos destinados ao uso institucional e de recreação pública, com indicação das respectivas áreas para educação, saúde, ação social, cultura e lazer;

IV - às condições para extensão do sistema público de abastecimento de água potável e do sistema de esgotamento sanitário;

V - às faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e às faixas não edificáveis;

VI - à proteção ao meio ambiente;

VII - outras informações a critério do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 7º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo este prazo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, mediante justificativa do interessado, podendo ainda serem revogadas a qualquer tempo nas seguintes hipóteses:

I - se ocorrer motivo relevante de ordem pública;

II - em caso de falência, concordata, falecimento ou insolvência do empreendedor;

III - quando houver indicação segura de que o empreendimento não será levado a termo;

IV - em caso de desapropriação da área pelo Poder Público;

V - quando se constatar que o título de domínio não corresponde com a gleba destinada ao loteamento.

SUBSEÇÃO II DO LOTEAMENTO CONVENCIONAL

Art. 12 O anteprojeto urbanístico, liberado pelo órgão municipal de planejamento urbano, será o instrumento orientador para a elaboração dos demais projetos previstos no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 13 Ressalvados os casos previstos em lei, na elaboração das diretrizes ou dos estudos técnicos observar-se-ão as seguintes dimensões:

I - lotes: de acordo com a Tabela 2, Anexo VI, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo o máximo de 100.000 (cem mil) metros quadrados;

II - quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 320 (trezentos e vinte) metros e área máxima de 100.000 (cem mil) metros quadrados.

Art. 14 O parcelamento do solo voltado para uso habitacional deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

I - 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

II - 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

III - 5% (cinco por cento) de área para recreação pública;

IV - 7% (sete por cento) de área para áreas dominiais;

§ 1º As áreas públicas para uso institucional e/ou dominial poderão ser alocadas em outro local, de acordo com o estudo técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 3º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

§ 4º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso institucional, dominial ou de recreação pública, de acordo com o interesse público.

§ 5º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

SUBSEÇÃO III DO LOTEAMENTO FECHADO HABITACIONAL

Art. 15 Além do previsto nesta Subseção, o Loteamento Fechado Habitacional deverá atender às demais disposições deste Capítulo, no que couber.

Art. 16 Para os fins desta Lei Complementar, considera-se Loteamento Fechado Habitacional, o parcelamento do solo com utilização privativa das áreas de recreação pública e das vias públicas, com as seguintes características próprias, que são cumulativas e indissociáveis:

I - área inscrita por figura geométrica com perímetro menor ou igual a 2.800 (dois mil e oitocentos) metros e área máxima de 490.000 (quatrocentos e noventa mil) metros quadrados, localizada no espaço urbano de acordo com as seguintes condições:

- a) atenda as diretrizes do sistema viário municipal e preveja distâncias entre vias públicas iguais ou inferiores a 700 (setecentos) metros, exceto em casos especiais de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento urbano;
- b) defina alternativas no projeto urbanístico que impeçam a criação de vias margeadas por muros de ambos os lados;

II - deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

- a) 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;
- b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;
- c) 5% (cinco por cento) de áreas de recreação pública, distribuídas de acordo com as seguintes condições:
 - 1. 2% (dois por cento) externos ao loteamento;
 - 2. 3% (três por cento) internos ao loteamento;
- d) 7% (sete por cento) de áreas para áreas dominiais.

§ 1º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante será acrescido às áreas de uso institucional, dominial ou de recreação pública, de acordo com o interesse público.

§ 2º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

§ 3º As áreas públicas para uso institucional e/ou dominial poderão ser alocadas em outro local, de acordo com o estudo

técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 5º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

§ 6º O loteamento será isolado em seu contorno, por meio de muros ou estrutura similar que separem a área interna da externa, com pontos controlados de acesso e saída para a via pública.

§ 7º Para cada divisa do loteamento fechado que confrontar com via pública, deverão ser garantidos 25% (vinte e cinco por cento) de permeabilidade visual, sendo que os 75% (setenta e cinco por cento) restantes poderão ser vedados com muros ou similares, sendo que o vão permeável deverá atender as seguintes normas:

I - conter material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II - a totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) não poderá estar acima de 1,80 metros ou abaixo de 1,00 metro, contados a partir do nível do logradouro.

§ 8º O parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro.

§ 9º As áreas públicas de uso institucional, dominial e parte da área de recreação deverão situar-se no lado externo do loteamento e poderão localizar-se de forma a minimizar o impacto entre muros de possíveis empreendimentos vizinhos.

§ 10. As vias internas do loteamento fechado urbano deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade, em caso de futura mudança da condição de loteamento fechado.

§ 11. A denominação das vias internas será feita pela associação de moradores e no caso de futura mudança da condição de loteamento fechado prevalecerão as denominações das vias externas que tiverem continuidade.

§ 12. Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante da área exigida será acrescido às áreas de recreação externa ao loteamento fechado.

§ 13. As áreas de recreação externas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de moradores, por ordem e conta dos proprietários de lotes.

§ 14. A utilização das vias de circulação e as áreas de recreação internas ao loteamento será privativa dos moradores, sem alteração do uso a que se destinam, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente à associação de moradores que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes, a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos observadas as seguintes condições:

I - as áreas de recreação pública internas dos loteamentos fechados são destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreação e contemplação, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para jogos, sala para ginástica e musculação, sala para artes marciais, sala para leitura, sala de multimídia, playground, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras de acordo com as normas ambientais e de saúde pública;

II - as áreas de recreação pública internas poderão ter áreas contemplativas, implantadas por projetos paisagísticos, sem impermeabilizações, podendo ser implantados equipamentos de lazer, esportivos e de recreação, inclusive em edificações destinadas a este fim, sendo a taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) e coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois);

III - é vedada nas áreas de recreação pública internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população;

IV - os projetos das áreas de recreação pública internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da

associação de moradores, aprovada em assembléia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se, ainda, a posterior aprovação do órgão público competente.

§ 15. Os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os proprietários de lotes, na proporção das áreas respectivas, abrangendo a manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas de recreação, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, coleta de lixo, segurança e demais serviços necessários.

§ 16. Será obrigatória a apresentação, no requerimento de aprovação do loteamento, de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de moradores para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre os adquirentes de lotes e respectivos sucessores enquanto perdurar a condição de loteamento fechado.

§ 17. O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Registro de Imóveis competente.

§ 18. A alegação de desconhecimento pelo adquirente, não autorizará em caso algum, o descumprimento das restrições urbanísticas e condições especiais de uso registradas do loteamento, resolvendo-se eventuais conflitos a respeito, somente entre os respectivos alienantes e adquirentes, sem prejuízo dos direitos dos vizinhos.

§ 19. A denominação do loteamento será precedida, obrigatoriamente, da expressão "Loteamento Fechado Habitacional".

§ 20. As construções e benfeitorias a serem edificadas no loteamento deverão obedecer rigorosamente às características e exigências gerais da legislação municipal e as específicas para a área onde estiver situado o loteamento.

§ 21. O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas dos moradores e deverá ser disposto em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

§ 22. A presente Lei Complementar se aplicará unicamente a loteamentos futuros, vedada expressamente a extensão de seus efeitos a loteamentos comuns já existentes e implantados, ressalvado o caso de ser a concessão administrativa requerida pela totalidade dos proprietários da área objeto da concessão, de ser tecnicamente viável, não prejudicar direitos de terceiros, atender ao interesse público, de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 23. Fica o Poder Executivo, para os fins previstos neste artigo, autorizado, nos termos da [Lei Orgânica](#) do Município, independentemente de concorrência pública, a outorgar concessões administrativas de uso de vias de circulação e áreas de recreação, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes em loteamentos fechados.

§ 24. A outorga da concessão de uso administrativo referida no parágrafo anterior deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

I - requerimento da associação de moradores à Administração Pública Municipal de outorga da concessão, acompanhado de prova de constituição legal, de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;

II - o instrumento de concessão deverá constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da concessionária e demais exigências formuladas pela Administração Pública Municipal.

§ 25. A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou das cláusulas do respectivo instrumento, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 26. Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Uberlândia pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

§ 27. No caso de loteamentos fechados, os empreendedores deverão apresentar os projetos para utilização das áreas de recreação pública internas, aprovados pela respectiva associação de moradores, conforme definido nos incisos I a IV do § 14 e o inciso II, deste artigo.

SUBSEÇÃO IV DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 17 A aprovação do projeto para utilização de imóveis em regime de condomínio, em áreas não parceladas, dentro do perímetro urbano, deverá ser feita mediante a apresentação do projeto global, compreendido pelos projetos complementares, urbanístico e arquitetônico, inclusive das edificações de uso comum, e dos muros ou estrutura similar, que separem as áreas interna e externa.

§ 1º Na aprovação da utilização de imóveis em regime de condomínio em áreas não parceladas, observar-se-ão os trâmites do processo de loteamento constantes no Capítulo III, desta Lei Complementar.

§ 2º Os imóveis a serem utilizados em regime de condomínio poderão ser de natureza horizontal e/ou vertical e deverão atender, no que couber, as seguintes exigências:

I - condomínio horizontal em áreas não parceladas:

- a) unidade autônoma mínima: 125,00 m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados e testada mínima: 6,50 m (seis vírgula cinco) metros;
- b) dimensão mínima da via: 8,00 m (oito) metros, sendo pista de rolamento de 5,00 m (cinco) metros e passeios de 1,50 m (um vírgula cinco) metros;
- c) as vias sem saída deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos;

II - condomínio vertical em áreas não parceladas:

- a) dimensão mínima da via: 8,00 m (oito) metros, sendo pista de rolamento de 5,00 m (cinco) metros e passeios de 1,50 m (um vírgula cinco) metros;
- b) as vias internas sem saída deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos.

§ 3º Para as áreas a serem parceladas, iguais ou inferiores a 12.000,00 m² (doze mil) metros quadrados no condomínio horizontal, optar-se-á pelo atendimento às exigências constantes na legislação referente ao uso Habitacional Multifamiliar - H2 ou pelo atendimento aos requisitos contidos nas alíneas "a", "b" e "c", do inciso I, deste artigo.

§ 4º Para as áreas a serem parceladas, iguais ou inferiores a 12.000,00 m² (doze mil) metros quadrados no condomínio vertical, optar-se-á pelo atendimento aos requisitos contidos na legislação referente ao uso Habitacional Multifamiliar - H2 ou pelo atendimento às exigências constantes nas alíneas "a" e "b" do inciso II, deste artigo.

§ 5º Os condomínios deverão destinar ao Município de Uberlândia, os percentuais a seguir relacionados, calculados sobre a área total loteável:

I - o percentual necessário para atender às diretrizes viárias do Município, conforme a Lei do Sistema Viário;

II - 5% (cinco por cento) de áreas para uso institucional, externas ao condomínio;

III - 5% (cinco por cento) de áreas para recreação pública, externas ao condomínio;

IV - 7% (sete por cento) de áreas para áreas dominiais, externas ao condomínio.

§ 6º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

§ 7º As áreas públicas para uso institucional e/ou dominial poderão ser alocados em outro local, de acordo com o estudo técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 8º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 9º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

§ 10. A taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os afastamentos frontal, lateral e fundos, referentes ao lote do condomínio deverão atender o Capítulo V, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 11. A área máxima é de 100.000,00 m² (cem mil) metros quadrados.

§ 12. Deverá ser reservada 20% (vinte por cento) de área permeável, interna ao condomínio.

§ 13. Para cada divisa do lote do condomínio que confrontar com via pública deverão ser garantidos 25% (vinte e cinco por cento) de permeabilidade visual, sendo que os 75% (setenta e cinco por cento) restantes poderão ser vedados com muros ou similares, sendo que o vão permeável deverá atender as seguintes normas:

I - conter material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II - a totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) não poderá estar acima de 1,80 metros ou abaixo de 1,00 metro, contados a partir do nível do logradouro.

§ 14. Deverão ser previstas alternativas no projeto urbanístico que impeçam a criação de vias margeadas por muros, de ambos os lados.

§ 15. O sistema viário externo deverá respeitar as diretrizes estabelecidas pelo Município de Uberlândia e resguardar o sistema viário básico municipal.

§ 16. A garantia de execução das infraestruturas externa e interna do condomínio seguirá os trâmites previstos nesta Lei Complementar, ficando dispensada a garantia de execução de infraestrutura interna para áreas iguais ou inferiores a 12.000,00 m² (doze mil) metros quadrados.

SUBSEÇÃO V **DO RELOTEAMENTO DE CHÁCARAS E SÍTIOS DE RECREIO**

Art. 18 A transformação de sítios e chácaras de recreio para loteamentos convencionais, fechados ou condomínios urbanísticos, de qualquer natureza, poderá ser aprovada nos termos desta Lei Complementar, por meio do processo de reloteamento.

§ 1º A transformação urbanística a que se refere o caput deste artigo dependerá da aprovação dos projetos de implantação da infraestrutura complementar necessária ao adensamento populacional e do projeto global de reloteamento, que deverá se sujeitar às normas de elaboração e tramitação especificadas nesta Lei Complementar.

§ 2º Os imóveis a serem utilizados em regime de reloteamento convencional, fechado ou condomínio urbanístico, de natureza habitacional, deverão destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

I - 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

II - 5% (cinco por cento) de área para recreação pública;

III - 7% (sete por cento) de área para área dominial.

§ 3º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas

alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

§ 4º Nos casos em que não for possível a reserva dos 17% (dezesete por cento) de área pública correspondentes às áreas institucional, dominial e de recreação, dentro da área a ser loteada, áreas equivalentes em valor poderão ser adquiridas em locais previamente selecionados e oferecidas ao Município, como condição prévia e indispensável à aprovação do projeto, ou ainda, em havendo interesse público, poderão ser objeto de pagamento em dinheiro.

§ 5º Caso não seja aprovado o projeto, por qualquer motivo, as áreas ou valores serão restituídos aos respectivos titulares.

§ 6º A equivalência de áreas em espécie, de que trata o § 3º deste artigo será avaliada considerando-se o valor da área urbanizada do empreendimento.

§ 7º Ficam isentos da transferência de áreas referidas no § 2º deste artigo, os seguintes casos:

I - implantação de uso não habitacional;

II - os imóveis que sofreram desmembramento anterior ao ano de 2000;

III - desdobros em lotes de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e/ou 20 m (vinte metros) de testada.

§ 8º A transformação de empreendimentos existentes, voltados para as atividades de serviço, comércio, indústria e equipamentos sociais, em empreendimentos habitacionais, deverá ser feita mediante projeto de loteamento e o proprietário deverá transferir as áreas públicas conforme consta no § 2º deste artigo.

§ 9º Na matrícula da área e no projeto de implantação de empreendimento voltado para as atividades de serviço, comércio, indústria e equipamentos sociais, deverá constar a expressão "este lote não transferiu áreas públicas".

§ 10. Os lotes a serem utilizados em regime de condomínio, de qualquer natureza, deverão atender, além das disposições do Capítulo III desta Lei Complementar, no que couber, as seguintes exigências:

I - unidade autônoma mínima: 125,00 m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados, para condomínio horizontal;

II - testada mínima: 6,50 m (seis vírgula cinco) metros, para condomínio horizontal;

III - dimensão mínima da via: 8,00 m (oito) metros, sendo pista de rolamento de 5,00 m (cinco) metros e passeio de 1,50 m (um vírgula cinco) metros;

IV - as vias internas sem saída deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos;

V - o encontro entre as vias de circulação interna deverão ter raio mínimo de 3,00 m (três) metros;

VI - taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos frontal, lateral e fundos, referentes aos lotes devem atender aos índices definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

VII - mínimo de 01 (uma) vaga para veículos por unidade habitacional;

VIII - área permeável de 20% (vinte por cento) da área interna do condomínio.

§ 11. Para cada divisa de lote que confrontar com via pública, deverão ser garantidos 25% (vinte e cinco por cento) de permeabilidade visual, sendo que os 75% (setenta e cinco por cento) restantes poderão ser vedados com muros ou similares, sendo que o vão permeável deverá atender as seguintes normas:

I - conter material permeável, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares;

II - a totalidade do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) não poderá estar acima de 1,80 metros ou abaixo de 1,00 metro, contados a partir do nível do logradouro.

§ 12. Para as áreas a serem reloteadas, com área igual ou inferior a 12.000,00 m² (doze mil) metros quadrados, optar-se-á pelo atendimento às exigências contidas na legislação referente ao uso Habitacional Multifamiliar - H2 e aos incisos VI, VII e VIII do § 10 deste artigo, ou pelo atendimento aos requisitos constantes nos incisos I, II, III, IV e V, do mesmo parágrafo.

§ 13. O serviço de coleta de lixo nos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados deverá ser executado internamente, às expensas dos moradores e deverá ser disposto em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

§ 14. Para a aprovação dos projetos a que se refere o caput deste artigo, deverão ser atendidas as etapas a seguir descritas, quando couber, observada a documentação prevista no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar:

- I - elaboração de estudo técnico para reloteamento pelo órgão responsável pelo planejamento urbano;
- II - análise do anteprojeto urbanístico e das edificações;
- III - análise do projeto urbanístico e arquitetônico dos projetos complementares e aprovação pelos órgãos responsáveis;
- IV - aprovação do processo de reloteamento;
- V - registro do reloteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- VI - acompanhamento da execução da infraestrutura;
- VII - emissão do termo de conclusão das obras de infraestrutura.

§ 15. Os imóveis a serem dados, pelos respectivos titulares de domínio, em garantia da execução da infraestrutura, quando do reloteamento convencional ou fechado, serão aqueles situados dentro da área a ser transformada, admitindo-se garantia em espécie, na forma do art. 43 desta Lei Complementar.

§ 15 Os imóveis a serem dados, pelos respectivos titulares de domínio, em garantia da execução da infraestrutura, quando do reloteamento convencional ou fechado, serão aqueles situados dentro da área a ser transformada, admitindo-se garantia em espécie, fiança bancária e seguro garantia, na forma do artigo 43, desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013)

§ 16. O estudo técnico para reloteamento expedido vigorará pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado e análise do órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 17 A assinatura da escritura pública de compromisso e prestação da caução referente às obras de infraestruturas externa e interna do condomínio seguirá os trâmites previstos nesta Lei Complementar, ficando dispensada a garantia de execução de infraestrutura interna para áreas iguais ou inferiores a 12.000,00 m² (doze mil) metros quadrados.

SUBSEÇÃO VI DO DESMEMBRAMENTO E DO REMANEJAMENTO

Art. 19 Antes da elaboração dos projetos de desmembramento e remanejamento, o interessado deverá requerer ao órgão público municipal responsável pelo planejamento urbano, a expedição de estudo técnico, acompanhado dos documentos listados no Anexo parte integrante, desta Lei Complementar.

Art. 20 Os projetos elaborados segundo os estudos técnicos serão submetidos à aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano, conforme o disposto no Capítulo V, desta Lei Complementar.

§ 1º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 2º As glebas resultantes dos projetos de desmembramento deverão ter acesso para o sistema viário existente e deverão respeitar as diretrizes do sistema viário do Município.

§ 3º Na incidência de projeção de alargamento do sistema viário existente, a área a ele destinada deverá ser delimitada no projeto de desmembramento e transferida ao Município.

~~§ 4º Constatada a necessidade de implantação imediata da projeção de alargamento ou de qualquer obra de infraestrutura, será exigida garantia de execução que poderá ser feita mediante fiança bancária ou caução em dinheiro.~~

§ 4º Constatada a necessidade de implantação imediata da projeção de alargamento ou de qualquer obra de infraestrutura, será exigida garantia de execução que poderá ser feita mediante fiança bancária, caução em dinheiro ou seguro garantia. (Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013)

§ 5º Os projetos de remanejamento que resultarem novos lotes e arruamento deverão apresentar os projetos complementares de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e pavimentação, rede de energia elétrica e iluminação pública, que serão aprovados pelos órgãos competentes.

~~§ 6º Será exigida a garantia de execução da infraestrutura de que trata o parágrafo anterior mediante fiança bancária ou caução em dinheiro.~~

§ 6º Será exigida a garantia de execução da infraestrutura de que trata o parágrafo anterior mediante fiança bancária, caução em dinheiro ou seguro garantia. (Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013)

Art. 21 O desmembramento de área não loteada de que resultarem glebas com área inferior a 50.000,00 m² (cinquenta mil) metros quadrados deverá destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre as glebas inferiores a 50.000,00 m²:

I - 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

II - 5% (cinco por cento) de área para recreação;

III - 7% (sete por cento) de área para área dominial.

§ 1º As áreas públicas para uso institucional e/ou dominial poderão ser alocadas em outro local, de acordo com o estudo técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 2º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 3º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

§ 4º O desmembramento de gleba deverá atender aos índices mínimos previstos nesta lei Complementar.

§ 5º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

SUBSEÇÃO VII

DA IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS

Art. 22 A implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais e comunitários, em área não parcelada deverá ser feita mediante estudo técnico, a ser requerido no órgão responsável pelo planejamento urbano, acompanhado dos documentos listados no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar e deverá atender as seguintes exigências:

I - reservar 10% (dez por cento) da área total, excluídas as áreas de preservação permanente, para recreação e ajardinamento de uso privado, tendo sua localização aprovada pelo órgão municipal de planejamento urbano;

II - quando o empreendimento confrontar com rodovias ou anel viário, a execução da via marginal ou outro tratamento viário necessário para acessar o empreendimento, bem como as demais infraestruturas, serão definidas no estudo técnico, sendo que os custos de implantação serão de responsabilidade do requerente;

III - na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar o percentual de área destinada ao sistema viário, quando couber, e a expressão "esta gleba não reservou áreas públicas";

IV - a mudança do empreendimento para outro uso deverá ser feita mediante projeto de parcelamento do solo e o proprietário deverá transferir as áreas públicas conforme consta no art. 13, desta Lei Complementar.

§ 1º Para os casos previstos no inciso IV deste artigo, a área utilizada para a implantação da via marginal poderá ser considerada no cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) exigido para o sistema viário.

§ 2º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

~~§ 3º A garantia de execução da infraestrutura poderá ser feita mediante fiança bancária ou caução em dinheiro.~~

[§ 3º A garantia de execução da infraestrutura poderá ser feita mediante fiança bancária, caução em dinheiro ou seguro garantia. \(Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013\)](#)

§ 4º Se ficar constatada no estudo técnico a dispensa da execução imediata da via marginal, deverá constar no projeto de desmembramento, a sua delimitação como área non aedificandi, que será transferida posteriormente ao Município.

§ 5º Nos casos de tratamentos viários nas rodovias ou anel viário para acessar o empreendimento, o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes - DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem - DER, antes da aprovação do projeto pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 6º Os projetos das edificações deverão atender aos índices urbanísticos da zona na qual a gleba estiver inserida.

SUBSEÇÃO VIII DOS LOTEAMENTOS PARA FINS EMPRESARIAIS

Art. 23 A implantação de loteamentos para fins empresariais deverá atender as normas previstas nesta Subseção.

Art. 24 A aprovação da implantação dos loteamentos para fins empresariais deverá observar os trâmites do processo de loteamento constantes dos arts. 11, 12 e 14 desta Lei Complementar no que couber.

Art. 25 Na implantação dos loteamentos para fins empresariais, destinar-se-á as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I - 20% (vinte por cento) de área para o sistema viário;

II - 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

III - 5% (cinco por cento) de área para recreação, sendo que para o caso de loteamento fechado:

a) 2% (dois por cento) externas ao loteamento;

b) 3% (três por cento) internas ao loteamento;

IV - 5% (cinco por cento) de área para área dominial.

§ 1º Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante será acrescido às áreas de uso de recreação pública, institucional ou dominial, de acordo com o interesse público.

§ 2º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 7º desta Lei Complementar, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área reservada no inciso III, deste artigo.

§ 3º As áreas públicas para uso institucional e/ou dominial poderão ser alocadas em outro local, de acordo com o estudo técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 4º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 5º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

Art. 26 Na elaboração dos projetos de parcelamento na modalidade "Loteamento Convencional Empresarial" deverá ser observadas as seguintes dimensões:

~~I - lotes mínimos: de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos) metros quadrados e testada mínima de 20,00 m (vinte) metros;~~

I - lotes mínimos: de 1.000,00 m² (um mil) metros quadrados e testada mínima de 20,00 m (vinte) metros; (Redação dada pela Lei Complementar nº 585/2014)

II - lotes máximos: 100.000,00 m² (cem mil) metros quadrados.

III - quadras: inscritas por um quadrado com comprimento máximo de 700,00 m (setecentos metros) e área máxima de 490.000,00 m² (quatrocentos e noventa mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Deverão ser atendidas as diretrizes do sistema viário municipal previsto em legislação específica.

Art. 27 Os loteamentos para fins empresariais na modalidade "Loteamento Fechado Empresarial", com utilização privativa de parte das áreas de recreação pública e das vias públicas terão as seguintes características próprias, que são cumulativas e indissociáveis:

I - área inscrita por figura geométrica com perímetro menor ou igual a 2.800,00 m (dois mil e oitocentos) metros e área máxima de 490.000,00 m² (quatrocentos e noventa mil) metros quadrados, localizada no espaço urbano de acordo com as seguintes condições:

- a) atender as diretrizes do sistema viário municipal e preveja distâncias entre vias públicas iguais ou inferiores a 700,00 m (setecentos) metros, exceto em casos especiais de acordo com parecer favorável do órgão municipal de planejamento urbano;
- b) definir alternativas no projeto urbanístico que impeçam a criação de vias margeadas por muros de ambos os lados;
- c) ~~lotes mínimos: 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos) metros quadrados e testada mínima de 20,00 m (vinte) metros;~~
c) lotes mínimos: de 1.000,00 m² (um mil) metros quadrados e testada mínima de 20,00 m (vinte) metros; (Redação dada pela Lei Complementar nº 585/2014)
- d) lotes máximos: 100.000,00 m² (cem mil) metros quadrados;

II - o loteamento será isolado em seu contorno, por meio de muros ou estrutura similar que separem as áreas interna da externa, com pontos controlados de acesso e saída para a via pública;

III - o parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada a criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro;

IV - as vias internas do loteamento fechado para fins empresariais deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade, em caso de futura mudança da condição de loteamento fechado;

V - a denominação das vias internas será feita pela associação das empresas e, no caso de futura alteração na condição

de loteamento fechado prevalecerão as denominações das vias externas que tiverem continuidade;

VI - na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área total loteável, o restante da área exigida será acrescido às áreas de recreação fora do loteamento;

VII - as áreas de recreação externas ao loteamento serão administradas e mantidas pela associação de empresas, por ordem e conta dos proprietários de lotes;

VIII - a utilização das vias de circulação e as áreas de recreação internas ao loteamento serão privativas dos condôminos, sem alteração do uso a que se destina, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente à associação dos condôminos, que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes, à responsabilidade pelas despesas e custos administrativos observados os seguintes requisitos:

- a) as áreas de recreação pública internas dos loteamentos fechados são destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreação e contemplação, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para jogos, sala para ginástica e musculação, sala para artes marciais, sala para leitura, sala de multimídia, quiosques, sauna, salão de festas e churrasqueiras, de acordo com as normas ambientais e de saúde pública, com taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) e coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois);
- b) é vedada nas áreas de recreação pública internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possam contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população;
- c) os projetos das áreas de recreação pública internas, inclusive suas alterações futuras, deverão ter anuência prévia da associação das empresas, aprovada em assembléia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se, ainda, a posterior aprovação do órgão público competente;

IX - os custos e despesas relativas à administração do uso privativo serão rateados entre os proprietários de lotes, na proporção das áreas respectivas, abrangendo manutenção de todos os equipamentos e espaços internos do loteamento, tais como áreas de recreação, praças, redes de águas pluviais, sistema de canalização de gás, bem assim as despesas com controle de entrada e saída de pessoas e veículos, arborização, capina, varrição, coleta de lixo, segurança e demais serviços necessários, conforme defendido em estatuto de associação das empresas;

X - será obrigatória, para aprovação do projeto, a apresentação de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanísticas que regerão o uso do loteamento, as condições de credenciamento da associação de empresas para gestão do uso concedido, a obrigatoriedade do rateio das despesas administrativas entre as empresas adquirentes dos lotes enquanto perdurar a condição de loteamento fechado;

XI - o texto aprovado das restrições urbanísticas e condições de uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

XII - a alegação de desconhecimento pelo adquirente, não autorizará em caso algum, o descumprimento das restrições urbanísticas e condições especiais de uso registradas do loteamento, resolvendo-se eventuais conflitos a respeito somente entre os respectivos alienantes e adquirentes, sem prejuízo dos direitos dos vizinhos.

§ 1º A denominação do loteamento será precedida, obrigatoriamente, da expressão "Loteamento Fechado Empresarial".

§ 2º As construções e benfeitorias a serem edificadas no loteamento deverão obedecer rigorosamente as características e exigências gerais da legislação municipal e as específicas para a área onde estiver situado o loteamento.

§ 3º O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, às expensas das empresas e deverá ser disposto em recinto adequado.

§ 4º O disposto nesta Subseção se aplicará unicamente a loteamentos futuros, vedada expressamente a extensão de seus efeitos a loteamentos comuns já existentes e implantados, ressalvado o caso de ser a concessão administrativa requerida pela totalidade dos proprietários da área objeto da concessão, de ser tecnicamente viável, não prejudicar direitos de terceiros, atender ao interesse público, de acordo com parecer do órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 5º Fica o Poder Executivo, para os fins previstos neste artigo, autorizado, nos termos da [Lei Orgânica](#) do Município, independentemente de concorrência pública, a outorgar concessões administrativas de uso de vias de circulação, áreas

livres e comuns e áreas de recreação, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes em loteamentos fechados.

§ 6º A outorga da concessão de uso administrativo referida no § 4º deste artigo deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

I - requerimento da associação de moradores à Administração Pública Municipal de outorga da concessão, acompanhado de prova de constituição legal, de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;

II - no instrumento de concessão deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos a conservação dos bens públicos objeto da concessão, a responsabilidade da concessionária e demais exigências formuladas pela Administração Pública Municipal.

§ 7º A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta Lei Complementar ou das cláusulas do respectivo instrumento, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 8º Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Uberlândia pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

SUBSEÇÃO IX DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS EMPRESARIAIS

Art. 28 A implantação de empresas em regime de condomínio, na modalidade de "Condomínio Urbanístico Empresarial" deverá atender, além desta Lei Complementar, no que couber, as seguintes exigências:

I - unidade autônoma de 1.000,00 m² (mil metros) quadrados;

II - testada mínima da unidade autônoma de 20,00 m (vinte) metros;

III - dimensão mínima da via: pista de rolamento = 10,00 m (dez) metros e passeio = 2,50 m (dois vírgula cinco) metros;

IV - afastamento frontal mínimo da unidade autônoma: 10,00 m (dez) metros e afastamentos lateral e fundos mínimos: 3,00 m (três) metros;

V - perímetro máximo do lote do condomínio: 2.500,00 m (dois mil e quinhentos) metros;

VI - área máxima lote do condomínio: 250.000,00 m² (duzentos e cinquenta mil) metros quadrados;

VII - área permeável: 20% (vinte por cento) da área interna do condomínio;

VIII - destinar ao Município os seguintes percentuais, calculados sobre a área total loteável:

- a) o percentual necessário para atender às diretrizes viárias do Município, conforme a Lei do Sistema Viário;
- b) 5% (cinco por cento) de área para uso institucional, externa ao condomínio;
- c) 5% (cinco por cento) de áreas para recreação, externas ao condomínio;
- d) 7% (sete por cento) de área para área dominial, externa ao condomínio.

§ 1º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

§ 2º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 3º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

Art. 29 A garantia de execução das infraestruturas interna e externa de condomínios urbanísticos empresariais, loteamentos fechados e loteamentos convencionais seguirão os trâmites previstos nesta Lei Complementar.

Capítulo IV

~~DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL~~ DO LOTEAMENTO FECHADO ECOLÓGICO E DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS PARA FINS EMPRESARIAIS (REDAÇÃO DADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 540/2012)

SEÇÃO I DO SÍTIO DE RECREIO

Art. 30 O sítio de recreio, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA será dotado das seguintes características:

I - uso habitacional unifamiliar;

II - gleba com área mínima de 20.000 m² (vinte mil) metros quadrados;

III - lotes com área mínima de 5.000 m² (cinco mil) metros quadrados e testada mínima de 50 m (cinquenta) metros;

IV - taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo de 20% (vinte por cento) e 0,2 (zero vírgula dois) respectivamente, e afastamento em relação às divisas de 5,00 m (cinco) metros;

V - o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 5.000,00 m² (cinco mil) metros quadrados ou quando a área do lote for igual à do loteamento original;

VI - constituição de associação de moradores.

Art. 31 O sítio de recreio deverá transferir ao Município, os seguintes percentuais mínimos, calculados sobre a área total loteável:

I - 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do sistema viário do Município;

II - 5% (cinco por cento) de área para uso institucional;

III - 5% (cinco por cento) de área para recreação;

IV - 7% (sete por cento) de área para área dominial.

§ 1º Metade das áreas não edificáveis, conforme art. 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como de recreação pública.

§ 2º As áreas públicas para uso institucional e/ou dominial poderão ser alocadas em outro local, de acordo com o estudo técnico de demandas sociais e de uso e ocupação do solo elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 3º As áreas públicas institucionais e/ou dominiais disponibilizadas em outro local deverão ser dotadas de toda infraestrutura, considerando as avaliações da área parcelada e da área do local a receber as áreas públicas, resguardando a equivalência financeira entre elas.

§ 4º As avaliações de que trata o parágrafo anterior serão efetivadas pelo Município.

§ 5º As áreas de preservação permanente e a área de reserva legal serão transferidas e averbadas em matrícula em frações ideais, aos futuros proprietários dos sítios de recreio, com anuência do Instituto Estadual de Florestas - IEF.

§ 6º As áreas de preservação permanente e de reserva legal serão administradas e mantidas pela associação de moradores, por ordem e conta dos proprietários de lotes.

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS PARA FINS EMPRESARIAIS

Art. 32 A implantação de loteamentos e condomínios empresariais na zona de expansão urbana deverá atender, no que couber, às normas constantes nas Subseções VII e VIII do Capítulo III desta Lei Complementar.

Parágrafo Único – Os parâmetros urbanísticos estão relacionados no Anexo IX da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 32 - A implantação de loteamentos fechados ecológicos, loteamentos e condomínios empresariais na zona de expansão urbana deverá atender, no que couber, às normas constantes nas Subseções VII e VIII, da Seção II, do Capítulo III desta Lei Complementar.

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos para os loteamentos e condomínios empresariais estão relacionados no Anexo IX da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - Os Loteamentos fechados ecológicos, além dos parâmetros urbanísticos constantes no anexo IX da Lei Complementar nº 525/2011, definidos em Lei Complementar específica, através da instituição de ZUE - Zona de Urbanização Específica, possuem as seguintes características próprias:

I - área mínima de 350.000 m²;

II - transferência ao Município dos percentuais mínimos abaixo indicados, calculados sobre a área total loteável:

- a) 20% de área para o sistema viário;
- b) 5% de área para uso institucional;
- c) 20% de área verde/recreação.

§ 3º - Aplica-se aos loteamentos fechados ecológicos as disposições do Capítulo III, Seção II, Subseção III - Do Loteamento Fechado Habitacional, naquilo que for compatível. (Redação dada pela Lei Complementar nº 540/2012)

Art. 33 A implantação de loteamentos e condomínios empresariais na zona rural deverá ser objeto de legislação específica.

SEÇÃO III DA IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS

SUBSEÇÃO I NA ZONA RURAL

Art. 34 A implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos sociais e comunitários deverá ser feita mediante estudo técnico, a ser requerido no órgão responsável pelo planejamento urbano, acompanhado dos documentos listados no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar e deverá atender as seguintes exigências:

I - a implantação a que se refere o caput deste artigo deverá obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) taxa de ocupação = 60%;
- b) coeficiente de aproveitamento = 1,2;
- c) afastamento frontal = 5,00 m;
- d) afastamentos lateral e fundos = 3,00 m;

II - a necessidade de execução de tratamento viário para acessar o empreendimento será definido no estudo técnico, sendo que os custos de implantação da obra será de responsabilidade do requerente;

III - na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar a expressão "esta gleba não reservou áreas públicas";

IV - os custos e a implantação da infraestrutura necessária para dar suporte ao empreendimento são de responsabilidade do requerente e deverão ter orientação e aprovação dos órgãos competentes, antes da aprovação do projeto no órgão responsável pelo planejamento urbano.

~~§ 1º A garantia de execução da infraestrutura poderá ser feita mediante fiança bancária ou caução em dinheiro.~~

[§ 1º A garantia de execução da infraestrutura poderá ser feita mediante fiança bancária, caução em dinheiro ou seguro garantia. \(Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013\)](#)

§ 2º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 3º A implantação de indústrias voltadas para agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e, aquicultura classificadas como indústrias extrativas e indústrias de transformação ficará isenta de descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, após parecer favorável dos órgãos de planejamento urbano e agropecuária e abastecimento.

SUBSEÇÃO II

NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA, EM GLEBAS LINDEIRAS AO PERÍMETRO URBANO E RODOVIAS

Art. 35 No caso de implantação de empreendimentos mencionados no art. 32 desta Lei Complementar, em glebas inseridas na zona de expansão urbana, lindeiras ao perímetro urbano, rodovias municipais, estaduais e federais, e ao anel viário Ayrton Senna, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - descaracterização da gleba para fins urbanos, por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;

II - transferência da área correspondente à faixa da via marginal para o Município, quando couber, por meio de projeto de desmembramento;

III - atendimento dos parâmetros urbanísticos da Zona de Serviços, conforme segue:

- a) taxa de ocupação = 70%;
- b) coeficiente de aproveitamento = 1,4;
- c) afastamento frontal = 5,0 m;
- d) afastamentos lateral e fundos = 3,0 m.

§ 1º Os projetos elaborados segundo os estudos técnicos serão submetidos à aprovação do órgão responsável pelo planejamento urbano, conforme o disposto no Capítulo V, desta Lei Complementar.

§ 2º Os custos e a implantação da infraestrutura necessária para dar suporte ao empreendimento são de responsabilidade do requerente e deverão ter orientação e aprovação dos órgãos competentes, antes da aprovação do

projeto no órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 3º A necessidade de execução de tratamento viário nas rodovias e anel viário para acessar o empreendimento será definida no estudo técnico e o projeto das obras viárias deverá ser aprovado e liberado pelo Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes - DNIT ou Departamento de Estradas de Rodagem - DER, antes da aprovação do projeto no órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 4º Na matrícula da área e no projeto de implantação do empreendimento deverá constar o percentual de área destinada à faixa da via marginal, quando couber, e a expressão "esta gleba não reservou áreas públicas".

§ 5º Em caso de mudança do empreendimento para modalidade de sítios de recreio, o proprietário deverá iniciar processo de parcelamento do solo e transferir as áreas públicas conforme consta no art. 31 desta Lei Complementar.

§ 6º Para os casos previstos no parágrafo anterior, a área utilizada para a implantação da via marginal poderá ser considerada no cálculo do percentual de sistema viário exigido por lei.

§ 7º Os estudos técnicos expedidos vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Capítulo V DA EXECUÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 36 O processo de exame de projeto global e projetos específicos deverá ser estritamente formal, pelo que todas as questões e fases serão tratadas por escrito, por meio de petições apresentadas no Núcleo de Protocolo da estrutura orgânica da Secretaria Municipal de Administração e de despachos escritos e fundamentados, de forma que todas as decisões e soluções fiquem devidamente registradas e documentadas, evitando-se procedimentos verbais, salvo quando estritamente indispensáveis.

Parágrafo Único - Considera-se projeto global de loteamento, o conjunto formado pelos pareceres técnicos, estudos, memoriais, relatórios, tabelas, documentos e projetos específicos parciais de obras, de acordo com a enumeração constante do Anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 37 Para a apreciação e o exame de projetos previstos nesta Lei Complementar, o interessado apresentará requerimento à Administração Municipal, devidamente acompanhado dos documentos relacionados no Anexo, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 38 Cada projeto específico de obra que integra o projeto global de loteamento será objeto de apreciação pelo setor ao qual competir tal exame, formalizando-se as intervenções por meio de despachos e finalizando por um termo final de exame, conforme modelo aprovado mediante decreto, firmado, sob as penas da lei, em conjunto pelos dirigentes do respectivo órgão e suas Assessorias Jurídica e Técnica, que considerará o projeto específico em condições ou não de aprovação.

§ 1º Caso o processo apresente irregularidades, no projeto ou na documentação, o interessado será notificado por escrito para promover a devida regularização ou complementação dentro do prazo de 20 (vinte) dias.

§ 2º Os órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento terão o prazo de 03 (três) meses a contar da data do protocolo de requerimento, prorrogável por 30 (trinta) dias, para a aprovação ou indeferimento dos respectivos projetos específicos.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, a contagem do prazo para aprovação ou indeferimento será suspensa, continuando no primeiro dia após a regularização ou complementação, no caso da hipótese prevista no no § 1º deste artigo.

§ 4º Transcorridos os prazos sem que tenham sido apresentados pelo interessado todos os dados necessários, o projeto será considerado indeferido.

§ 5º Somente depois que os projetos específicos que integram o projeto global de loteamento forem considerados em

condições de aprovação, é que os órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento poderão aprovar o projeto de forma global, ficando terminantemente vedada a aprovação parcial ou condicionada ao cumprimento de qualquer alteração de projetos.

§ 6º Os órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento não ficarão adstritos às apreciações formuladas sobre projetos específicos, podendo complementar e rever as respectivas conclusões quando, para tanto, haja motivação técnica ou legal, podendo ainda avocarem qualquer projeto, em qualquer fase de exame, sempre que tal intervenção for necessária ou recomendável.

§ 7º Fica delegado ao titular do órgão municipal de planejamento urbano, o ato de autorização de expedição do alvará de licença para registro do loteamento.

Art. 39 O projeto será indeferido nos seguintes casos:

I - quando estiver em desacordo com as suas diretrizes ou estudos técnicos;

II - quando promover o crescimento desordenado da área urbana e a criação de vazios urbanos.

Art. 40 Aprovado o projeto, o interessado deverá protocolá-lo no Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único - As despesas referentes ao registro do empreendimento correrão à conta do loteador.

Art. 41 Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as vias públicas, as áreas destinadas à recreação, ao uso institucional, as áreas dominiais e os equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§ 1º As áreas institucionais, dominiais e de recreação pública terão sua localização aprovada no projeto urbanístico pelo órgão municipal de planejamento urbano, de acordo com estudo da Diretoria de Urbanismo.

§ 2º Sendo necessária a alteração do uso da área institucional prevista em loteamento aprovado, será necessária autorização legislativa e obrigatoriamente será destinada outra área institucional equivalente em substituição, de forma a não haver prejuízo das condições originais do loteamento nem das ofertas de equipamentos sociais aos usuários e adquirentes.

§ 3º A área equivalente a que se refere o parágrafo anterior será indicada pelo órgão de planejamento municipal, podendo se localizar em área limítrofe com a qual possa haver integração do uso institucional.

§ 4º Poderá ser dispensada a substituição prevista no § 2º deste artigo quando a área institucional for considerada inaproveitável para ocupação por qualquer tipo de equipamento social e comunitário, assim declarada por parecer fundamentado emitido pelo órgão municipal de planejamento urbano, quanto à ocupação de áreas urbanas de propriedade do Município, devidamente aprovada pelo Poder Legislativo.

§ 5º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se inaproveitável a área que:

I - possuir dimensões, formas ou topografia que inviabilizem sua ocupação por equipamentos sociais e comunitários;

II - estiver inserida em áreas de risco ou de ocupação especial, assim considerada por meio de leis posteriores à sua aquisição pelo Município;

III - estiver localizada em zonas de planejamento onde não seja necessária a construção de equipamentos sociais e comunitários ou onde essa necessidade seja limitada, comprovada por estudo de demanda.

§ 6º No caso de que trata o inciso II do parágrafo anterior, somente ficará desobrigada da reposição de área prevista no § 2º deste artigo, quando existirem outras áreas institucionais que atendam às necessidades de equipamentos sociais e comunitários, apontadas pelo estudo de demanda.

Art. 42 No ato de aprovação do projeto o interessado deverá assinar termo de compromisso obrigando-se à execução das condicionantes ambientais e infraestruturas abaixo relacionadas, no prazo máximo de 02 (dois) anos, conforme cronograma de execução:

- I - abertura das vias públicas;
- II - pavimentação;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- VI - meios-fios e sarjetas;
- VII - rede de drenagem das águas pluviais.

VIII - implantação de ecoponto para descarte de resíduos sólidos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 604/2015)

§ 1º Para o projeto de sítio de recreio, o interessado deverá obrigar-se à execução das infraestruturas abaixo relacionadas, de acordo com o caput deste artigo:

- I - abertura das vias públicas;
- II - sistema de abastecimento de água potável;
- III - rede de energia elétrica;
- IV - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;
- V - execução de sistema de curva de nível.

§ 2º Para a construção dos equipamentos de infraestrutura a que se refere este artigo, a Administração Municipal expedirá a competente licença de execução de obras.

~~Art. 43~~ Como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado prestará caução real, caução em dinheiro, fiança bancária, mediante escritura pública de caução, assinada por todos os dirigentes dos órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento e pelo Chefe do Executivo Municipal.

Art. 43 Como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado prestará caução real, caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia, mediante escritura pública de caução, assinada por todos os dirigentes dos órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento e pelo Chefe do Executivo Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013)

~~§ 1º A caução real será realizada nos moldes do previsto no caput deste artigo e será devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constituir de no mínimo 70% (setenta por cento) do número de lotes constantes do projeto.~~

§ 1º A caução real será realizada nos moldes do previsto no caput deste artigo e será devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constituir de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do número de lotes constantes do projeto ou outros imóveis de propriedade do loteador ou de terceiros, com a devida anuência. (Redação dada pela Lei Complementar nº 581/2013)

§ 2º A garantia em dinheiro referida no caput deste artigo será estabelecida por laudo técnico elaborado pelo órgão municipal de planejamento urbano, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados do mercado.

§ 3º Nos casos de empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF ou outra instituição que tenha seguro, os empreendedores poderão prestar caução somente da execução das obras de infraestrutura externa ao empreendimento, não cobertas pelo contrato com a financiadora.

§ 4º Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna para aprovação até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste artigo.

§ 5º No instrumento previsto neste artigo constará expressa autorização para que a Administração Municipal promova a venda dos lotes caucionados, na qualidade de bastante procuradora dos proprietários, ou a liberação da caução prestada em dinheiro, para a finalidade exclusiva de execução das obras, caso não tenham sido executadas nos prazos fixados.

§ 6º Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação dos lotes efetivada nos termos do parágrafo anterior, o restante será cobrado do loteador.

§ 7º Os lotes poderão ser descaucionados proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

I - 5% (cinco por cento) para cumprimento das condicionantes ambientais constantes do parecer técnico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA;

II - 10% (dez por cento) para a implantação do sistema de abastecimento de água potável;

III - 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

IV - 30% (trinta por cento) para a implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - 10% (dez por cento) para a implantação da rede de drenagem das águas pluviais;

VI - 20% (vinte por cento) para a implantação da pavimentação;

VII - 5% (cinco por cento) para a implantação dos meios-fios e sarjetas.

§ 8º A infraestrutura poderá ser executada em etapas, obedecido o cronograma físico-financeiro aprovado quando da aprovação do loteamento, e o descaucionamento dos lotes será feito de acordo com o planejamento definido no parágrafo anterior, mediante liberação das Assessorias Técnica e Jurídica do órgão municipal de planejamento urbano, com parecer técnico elaborado pelos órgãos responsáveis pela fiscalização das obras de infraestrutura.

§ 9º Não será obrigatória a lavratura de escritura pública de descaucionamento de lotes.

§ 10 A garantia em seguro referida no caput deste artigo será estabelecida, nos termos da legislação vigente, observando-se as normas da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, devendo a apólice de seguro discriminar detalhadamente as obrigações assumidas pelo loteador - tomador. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 581/2013)

§ 11 Na hipótese dos empreendedores oferecerem outro imóvel, de sua propriedade, ou de terceiros, como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o valor do imóvel dado em caução deverá, no mínimo, ser correspondente ao valor da planilha orçamentária. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 581/2013)

Art. 44 Após realizadas as obras de infraestrutura, o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, a requerimento do interessado, liberará a garantia prestada e expedirá o Termo de Conclusão.

Parágrafo Único - A liberação prevista no caput deste artigo será feita após vistoria e elaboração de parecer técnico dos órgãos municipais responsáveis pela fiscalização da execução das obras de infraestrutura.

Art. 45 Não caberá à Administração Municipal responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Parágrafo Único - O empreendedor deverá fazer a demarcação dos logradouros, quadras e lotes.

Art. 46 A Administração Municipal tomará as medidas necessárias tendentes a impedir a formação de loteamentos clandestinos.

§ 1º Especial fiscalização será efetuada quanto aos parcelamentos do solo rural para fins urbanos, ou sobre o uso em condomínio por titulares de frações ideais.

§ 2º Nenhuma guia de transmissão do Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis - ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastro, ou lançamento de imóveis, antes de estar aprovado o respectivo projeto global pelo órgão municipal de planejamento urbano e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Capítulo VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 47 A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, bem assim a utilização individual ou coletiva de frações ideais de condomínio, sem prévia aprovação do plano respectivo pela Administração Pública Municipal, bem assim a execução de obras correlatas em desacordo com este mesmo plano, acarretará a aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

I - multas;

II - embargo;

III - interdição;

IV - demolição.

Art. 48 Toda obra, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo órgão municipal responsável, e para este fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 49 Consideram-se infrações para efeito desta Lei Complementar, as ações ou omissões praticadas pelo proprietário da obra, bem como pelo responsável técnico, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta Lei Complementar.

Art. 50 Consideram-se infratores:

I - o possuidor do imóvel, o proprietário ou seus sucessores a qualquer título, adquirentes de lotes ou frações ideais;

II - o responsável pelo parcelamento do solo ou pelo plano de administração de propriedade em comum;

III - o incorporador, o procurador e o corretor que negociarem frações ideais de terreno e empreendimentos imobiliários sem previamente satisfazer as exigências desta Lei Complementar e demais legislações aplicáveis;

IV - o proprietário, o projetista, o responsável técnico, o incorporador que construir sem previamente satisfazer as exigências desta Lei Complementar.

Art. 51 As infrações e multas mencionadas no art. 47 desta Lei Complementar serão as seguintes:

Tabela I - Multa aplicada ao proprietário na constatação da infração (art. 47, I desta Lei Complementar)

Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, ou utilização em condomínio sem prévia aprovação do plano pela Administração Pública Municipal.	R\$ 1,00 para cada 250m ² ou fração de terreno, mais R\$ 40,00 para cada 100m ou fração de via aberta.	Reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até regularização.
Execução de parcelamento do solo, ou utilização de condomínio em qualquer de suas modalidades, em desacordo com o plano aprovado ou com atraso.	R\$ 0,50 para cada 250m ² ou fração de terreno, mais R\$ 20,00 para cada 100m ou fração de via aberta.	Reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até regularização.

Tabela II - Reaplicação diária até a comunicação escrita e protocolada pelo infrator da paralisação da obra e a verificação pelo órgão fiscalizador (art. 47, I, desta Lei Complementar)

Execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado ou com atraso.	R\$ 0,10 para cada 250m ² ou fração de terreno mais R\$ 4,00 para cada 100m ou fração de via aberta.	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tabela III - Multa aplicada ao profissional responsável na constatação da infração (art. 47, III desta Lei Complementar)

Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio em desacordo com o plano aprovado.	R\$ 0,17 para cada 250m ² ou fração de terreno mais R\$ 0,67 para cada 100m ou fração de via aberta.	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tabela IV - Reaplicação diária até a comunicação escrita e protocolada pelo infrator da paralisação da obra e a verificação pelo órgão fiscalizador (art. 47, II, desta Lei Complementar)

Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado.	R\$ 0,10 para cada 250m ² ou fração de terreno mais R\$ 0,67 para cada 100m ou fração de via aberta.	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tabela V - Multa aplicada ao incorporador, procurador e corretor na constatação da infração (art. 47, III, desta Lei Complementar)

Execução ou comercialização de lotes de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado ou em atraso.	R\$ 0,17 para cada lote comercializado, ou para cada 250m ² ou fração de terreno mais R\$ 0,67 para cada 100m ou fração de via aberta.	Reaplicada a cada 30 (trinta) dias, até regularização.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

Tabela VI - Reaplicação diária até a comunicação escrita e protocolada pelo infrator da paralisação da obra ou comercialização de lotes e a verificação pelo órgão fiscalizador (art. 47, III, desta Lei Complementar)

Execução ou comercialização de lotes de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades ou utilização em condomínio sem licença ou em desacordo com o plano aprovado ou em atraso.	R\$ 0,10 para cada lote comercializado, ou para cada 250m ² ou fração de terreno mais R\$ 0,67 para cada 100m ou fração de via aberta.	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Art. 52 As multas serão impostas pelo órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 53 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 54 As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa ou cobradas judicialmente.

Art. 55 Verificada qualquer infração às disposições desta Lei Complementar será expedida notificação preliminar contra o infrator, estabelecendo-se prazo para regularização da situação.

Art. 56 Decorrido o prazo previsto no artigo anterior sem que o notificado tenha regularizado a situação apontada será lavrado o competente auto de infração e multa, com notificação simultânea do infrator, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

§ 1º Simultaneamente à imposição de multa, será lavrado auto de embargo da obra, com intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

§ 2º O auto de infração a que se refere este artigo será lavrado em formulário próprio numerado e com cópia.

§ 3º O auto de infração deverá conter:

I - nome do infrator ou denominação que o identifique;

II - nome do responsável técnico pela execução da obra e número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, se houver;

III - data e local da infração;

IV - descrição do fato que constitui a infração com a indicação do dispositivo legal infringido;

V - prazo para regularizar a situação, se for o caso;

VI - ciência do autuado;

VII - o valor da multa, quando for o caso e o prazo para pagamento, que não deverá exceder a 10 (dez) dias corridos;

VIII - assinatura de quem lavrou o auto de infração e das testemunhas, quando for o caso.

§ 4º Em caso de recusa da assinatura pelo infrator, o auto de infração será considerado perfeito, desde que anotada esta circunstância e subscrito por 02 (duas) testemunhas.

§ 5º Ao autuado dar-se-á 01 (uma) via do auto de infração.

§ 6º A notificação poderá ser efetuada:

I - pessoalmente, sempre que possível;

II - por carta, acompanhada de via do auto de infração com aviso de recebimento, datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio;

III - por edital, se desconhecido o domicílio do infrator.

Art. 57 O auto ou a declaração de embargo será lavrado em formulário próprio numerado, com cópia, e deverá conter os seguintes elementos:

I - nome do autuado ou denominação que o identifique;

II - nome do responsável técnico pela execução da obra e o número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, se houver;

III - data e local da lavratura;

IV - descrição do fato que motivou o embargo com a indicação do dispositivo legal infringido;

V - as penalidades a que está sujeito por desrespeito do embargo;

VI - assinatura do autuante e ciência do autuado.

Parágrafo Único - Adotar-se-ão os mesmos procedimentos administrativos relacionados nos §§ 4º, 5º e 6º do artigo 56

desta Lei Complementar.

Art. 58 A obra será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando houver infração a esta Lei Complementar.

Parágrafo Único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 59 A obra será interditada quando houver descumprimento do embargo.

Art. 60 O auto de interdição será lavrado em formulário próprio numerado, com cópia, e conterá os seguintes elementos:

I - nome do autuado ou denominação que o identifique;

II - nome do responsável técnico e número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, se houver;

III - data e local da lavratura;

IV - descrição do fato que motivou a interdição com a indicação do dispositivo legal infringido;

V - prazo para regularizar a situação, se for o caso;

VI - as penalidades a que está sujeito, caso não regularize a situação;

VII - assinatura do autuante e ciência do autuado.

Parágrafo Único - Adotar-se-ão os mesmos procedimentos administrativos relacionados nos §§ 4º, 5º e 6º do artigo 56 desta Lei Complementar.

Art. 61 A obra será interditada sem prejuízo das multas e outras penalidades.

Parágrafo Único - A interdição será retirada somente quando regularizada a situação que a motivou.

Art. 62 A obra será demolida total ou parcialmente, nos termos de decreto expedido pelo Prefeito, constando junto ao processo, o projeto de demolição quando necessário, arcando o infrator com os custos do procedimento.

Art. 63 O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias corridos para apresentar sua defesa contra a ação dos agentes fiscalizadores, contados do recebimento da autuação ou da publicação do edital.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, facultada a anexação de documentos.

§ 2º A defesa contra a ação dos agentes fiscais terá efeito suspensivo da cobrança de multas.

Art. 64 As defesas contra os agentes fiscais serão analisadas pelas Assessorias Jurídica e Técnica do órgão municipal de planejamento urbano, que emitirá parecer no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 65 As decisões serão tomadas pelo responsável do órgão municipal da área de planejamento urbano, que concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 66 Da decisão em primeira instância caberá recurso ao Prefeito Municipal.

§ 1º O recurso deverá ser interposto por meio de petição, no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência da decisão da primeira instância, por qualquer das partes envolvidas, facultada a anexação de documentos.

§ 2º Com parecer do órgão municipal responsável pela área jurídica, o Prefeito Municipal terá um prazo de 30 (trinta) dias para a sua decisão.

Art. 67 Decorrido o prazo para recurso sem a respectiva interposição, e persistindo as irregularidades, o Município poderá cassar qualquer licença concedida, sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei Complementar.

Capítulo VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 68 Caberá ao órgão municipal de planejamento urbano a análise e emissão de parecer quanto aos casos omissos à presente Lei Complementar.

Art. 69 Além das disposições desta Lei Complementar, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos, também, ao disposto no Código Municipal de Obras e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 70 A Administração Municipal, por intermédio do órgão responsável pelo planejamento urbano, fornecerá a qualquer interessado todas as informações relacionadas a esta Lei Complementar mediante solicitação por escrito, em formulário próprio, assinado pelo interessado.

Parágrafo Único - A Administração Municipal prestará as informações por escrito, as quais poderão ser anexadas ao processo do interessado.

Art. 71 As análises e aprovação dos projetos referentes ao parcelamento do solo serão feitas por profissional habilitado do órgão municipal de planejamento urbano e serão reportados e discutidos, somente, com o profissional habilitado responsável pelo projeto ou o proprietário.

Art. 72 A Administração Municipal manterá arquivo dos processos de natureza pública e, dos particulares somente os dados necessários para alimentação do seu Sistema de Informações Geográficas ou Geoprocessamento.

Art. 73 Esta Lei Complementar se aplica a partir de sua vigência, sendo que os processos protocolizados anteriores a ela serão analisados de acordo com a legislação vigente à época.

§ 1º Em caso de alterações solicitadas pelo requerente nos processos em andamento, estas ficarão sujeitas às exigências desta Lei Complementar.

§ 2º Os processos referidos no caput deste artigo não poderão ter sua validade renovada em desacordo com esta Lei Complementar.

Art. 74 Integra esta Lei Complementar, o Anexo que trata dos documentos necessários para os processos de parcelamento do solo.

Art. 75 O Poder Executivo regulamentará a aplicação da presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 76 Ficam revogadas:

I - Lei Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000;

II - Lei Complementar nº 262, de 19 de julho de 2001;

III - Lei Complementar nº 269, de 19 de outubro de 2001;

IV - Lei Complementar nº 270, de 28 de novembro de 2001;

V - Lei Complementar nº 280, de 22 de abril de 2002;

VI - Lei Complementar nº 281, de 20 de maio de 2002;

VII - Lei Complementar nº 286, de 26 de junho de 2002;

VIII - Lei Complementar nº 287, de 26 de junho de 2002;

- IX - Lei Complementar nº 289, de 8 de julho de 2002;
- X - Lei Complementar nº 316, de 23 de maio de 2003;
- XI - Lei Complementar nº 317, de 14 de julho de 2003;
- XII - Lei Complementar nº 319, de 17 de julho de 2003;
- XIII - Lei Complementar nº 326, de 25 de agosto de 2003;
- XIV - Lei Complementar nº 331, de 15 de dezembro de 2003;
- XV - Lei Complementar nº 332, de 16 de dezembro de 2003;
- XVI - Lei Complementar nº 338, de 30 de dezembro de 2003;
- XVII - Lei Complementar nº 371, de 19 de agosto de 2004;
- XVIII - Lei Complementar nº 376, de 21 de setembro de 2004;
- XIX - Lei Complementar nº 377, de 27 de setembro de 2004;
- XX - Lei Complementar nº 383, de 26 de outubro de 2004;
- ~~XXI - Lei Complementar nº 389, de 21 de março de 2005;~~
- [XXI - art. 9º da Lei Complementar nº 389, de 21 de março de 2005; \(Redação dada pela Lei Complementar nº 530/2011\)](#)
- XXII - Lei Complementar nº 392, de 22 de junho de 2005;
- XXIII - Lei Complementar nº 393, de 29 de junho de 2005;
- XXIV - Lei Complementar nº 394, de 16 de agosto de 2005;
- XXV - Lei Complementar nº 419, de 8 de maio de 2006;
- XXVI - Lei Complementar nº 420, de 15 de maio de 2006;
- XXVII - Lei Complementar nº 424, de 28 de junho de 2006;
- XXVIII - Lei Complementar nº 440, de 5 de janeiro de 2007;
- XXIX - Lei Complementar nº 445, de 21 de março de 2007;
- XXX - Lei Complementar nº 448, de 28 de maio de 2007;
- XXXI - Lei Complementar nº 456, de 3 de outubro de 2007;
- XXXII - Lei Complementar nº 460, de 23 de novembro de 2007;
- XXXIII - Lei Complementar nº 461, de 6 de dezembro de 2007;
- XXXIV - Lei Complementar nº 463, de 6 de dezembro de 2007;
- XXXV - Lei Complementar nº 471, de 6 de março de 2008;
- XXXVI - Lei Complementar nº 477, de 21 de maio de 2008;
- XXXVII - Lei Complementar nº 480, de 19 de agosto de 2008;

XXXVIII - Lei Complementar nº 481, de 28 de outubro de 2008;

XXXIX - Lei Complementar nº 488, de 15 de dezembro de 2008;

XL - Lei Complementar nº 495, de 1º de junho de 2009;

XLI - Lei Complementar nº 498, de 23 de julho de 2009;

XLII - Lei Complementar nº 500, de 27 de agosto de 2009;

XLIII - Lei Complementar nº 501, de 24 de setembro de 2009;

XLIV - Lei Complementar nº 503, de 23 de outubro de 2009;

XLV - Lei Complementar nº 505, de 2 de dezembro de 2009;

XLVI - Lei Complementar nº 506, de 17 de dezembro de 2009.

Art. 77 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 07 de abril de 2011.

Odelmo Leão

Prefeito

ANEXO

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA OS PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

1. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REQUERIMENTOS DE DIRETRIZES DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO:

1. 1. Diagnóstico ambiental, em 02 (duas) vias, contendo:

1.1.1. caracterização do empreendimento incluindo:

a) mapa planialtimétrico, na escala 1:20.000 ou 1:10.000 ou 1:5.000, de localização da área na região, que deverá conter:

- bacia hidrográfica de contribuição;
- área de preservação permanente;
- área de reserva legal;

- b) as condições urbanísticas do loteamento e a estimativa da população futura;
- c) justificativa para implantação do empreendimento;
- d) dados do proprietário da área, dos empreendedores e responsáveis técnicos;

1.1.2. caracterização ambiental da região, contendo:

- a) o meio físico, abrangendo no mínimo, o solo, águas, ar, clima e ruídos;
- b) o meio biológico, abrangendo no mínimo, a fauna, flora, liminologia das águas;
- c) o meio antrópico, abrangendo no mínimo, a educação, saúde, assistência social, cultura, lazer, transporte público, uso e ocupação do solo e economia;

1.1.3. análise ambiental do empreendimento que deverá identificar os impactos ambientais, sociais, econômicos e culturais que possam influenciar o futuro loteamento, considerando, no mínimo, os aspectos de drenagem pluvial, sanitários e de proteção das áreas de preservação obrigatória.

1.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, das áreas a serem loteadas.

1.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias.

1.4. Projeto planialtimétrico do imóvel em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM e em 06 (seis) vias em papel na escala de 1:2.000, assinadas pelos proprietários e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, contendo:

1.4.1. as divisas da gleba a ser loteada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;

1.4.2. as curvas de nível à distância de 01 (um) em 01 (um) metro, em relação à Referência Altimétrica - RA;

1.4.3. a localização dos cursos d'água, áreas úmidas, bosques e construções existentes;

1.4.4. as dimensões lineares compreendendo todos os segmentos do perímetro e dimensões angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;

1.4.5. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área do loteamento;

1.4.6. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

1.4.7. quadro de áreas.

2. DOCUMENTOS PARA REQUERIMENTOS DE ESTUDO TÉCNICO PARA:

2.1. Desmembramento e remanejamento de áreas:

2.1.1. título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;

2.1.2. certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias;

2.1.3. projeto planialtimétrico da área, no mínimo na escala 1:2.000, em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM e em 06 (seis) vias em papel, assinadas pelos proprietários e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, contendo:

a) as divisas da gleba a ser modificada, com indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;

b) dimensões lineares e angulares de toda a propriedade;

c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área a ser dividida, anexada ou remanejada;

d) definição das novas áreas com as respectivas dimensões lineares e angulares e áreas devidamente relacionadas no quadro de áreas;

e) a localização dos cursos d'água;

f) outras indicações de interesse geral;

2.1.4. planta da situação da área, contendo as metragens dos diversos segmentos do perímetro e a metragem quadrada na escala de 1:10.000, indicando os loteamentos e bairros vizinhos.

2.2. Implantação de indústrias, de empresas comerciais, de prestação de serviço e de equipamentos sociais e comunitários:

2.2.1 título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados;

2.2.2 certidão negativa de tributos municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias;

2.2.3 levantamento planimétrico ou planialtimétrico da área, no mínimo na escala 1:2.000, em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM e em 06 (seis) vias em papel, assinadas pelos proprietários e por profissional

habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, contendo:

- a) dimensões lineares e angulares de toda a propriedade;
- b) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com localização das vias de comunicação e os pontos de amarração com a área a ser dividida, anexada ou remanejada;
- c) a localização dos cursos d'água;
- d) outras indicações de interesse geral.

3. DOCUMENTOS PARA REQUERIMENTOS DE DESDOBRO E UNIFICAÇÃO

3.1. Requerimento próprio.

3.2. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis, constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias, no máximo, dos terrenos a serem modificados.

3.3. Certidão negativa de tributos municipais expedida há no máximo, 30 (trinta) dias.

3.4. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional responsável pelo projeto.

3.5. Projeto de desdobro, contendo:

- a) planta de situação da área;
- b) quadro de áreas;
- c) situação conforme matrícula, situação pretendida e situação futura.

4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO E RELOTEAMENTO:

4.1. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados.

4.2. Certidão Negativa de Tributos Municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias.

4.3. Cópia do parecer técnico aprovando o anteprojeto.

4.4. Projeto urbanístico em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM e em 06 (seis) vias em papel, assinadas por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, contendo:

4.4.1. projeto urbanístico na escala 1:1.000, contendo:

- a) indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das áreas institucionais e de recreação pública, áreas de preservação obrigatória, do sistema viário e outros equipamentos públicos exigidos;
- b) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos das vias curvilíneas;
- c) situação topográfica com curvas de nível de metro em metro, em relação à Referência Altimétrica - RA;
- d) subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;
- e) seção transversal de cada tipo de via existente;
- f) perfil transversal de todas as vias de circulação;
- g) quadro de áreas;
- h) planta de situação da área, na escala 1:10.000, configurando a perfeita amarração da área a ser loteada com os arruamentos vizinhos ou com a projeção das vias de acesso principais.

4.4.2. Memorial Descritivo, contendo:

- a) descrição do loteamento, com suas características, destinação do uso e da ocupação do solo;
 - b) descrição das áreas institucionais, de recreação pública, das vias e dos lotes com denominações, dimensões e confrontações.
- 4.5. Deverão ser apresentados, em separado, os projetos abaixo relacionados, para apreciação dos respectivos órgãos responsáveis por sua área de atuação:

- 4.5.1. estudo ambiental - Secretaria Municipal de Meio Ambiente (02 jogos);
- 4.5.2. drenagem das águas pluviais - Secretarias Municipais de Meio Ambiente e Obras (04 jogos);
- 4.5.3. abastecimento de água potável - DMAE (03 jogos);
- 4.5.4. esgotamento sanitário e sua destinação final - DMAE (03 jogos);
- 4.5.5. pavimentação, meio-fio e sarjetas - Secretaria Municipal de Obras (03 jogos);
- 4.5.6. energia elétrica e iluminação pública - CEMIG (02 jogos);
- 4.6. Cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura.
- 4.7. Relação dos lotes a serem caucionados, distribuídos por todo o loteamento ou caução em dinheiro, ou fiança bancária no valor das obras de infraestrutura.

[4.8. projeto arquitetônico de implantação de ecoponto para descarte de resíduos sólidos. \(Redação acrescida pela Lei Complementar nº 604/2015\)](#)

5. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO E REMANEJAMENTO DE ÁREAS:

- 5.1. Título de propriedade transcrito no Cartório de Registro de Imóveis constante de certidão fornecida há 60 (sessenta) dias no máximo, dos terrenos a serem modificados.
- 5.2. Certidão Negativa de Tributos Municipais expedida há menos de 30 (trinta) dias.
- 5.3. Projeto de Remanejamento de áreas, em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM, e em 06 (seis) vias em papel, assinadas por profissional habilitado e registrado na Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, contendo:
 - 5.3.1. planta atual do loteamento, na escala de 1:1.000, na qual figurem todas as modificações já aprovadas pela Administração Municipal, com menção dos atos de aprovação;
 - 5.3.2. planta do remanejamento pretendido, na escala de 1:1.000, assinalando todas as alterações requeridas;
 - 5.3.3. planta de situação da área na escala de 1:10.000;
 - 5.3.4. quadro de áreas.
- 5.4. Projeto de Desmembramento ou Unificação de Áreas, em linguagem compatível para trabalho informatizado, referenciado pelos marcos oficiais implantados na área urbana no sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator - UTM, e em 06 (seis) vias em papel, assinadas por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, contendo:
 - 5.4.1. planta atual da área, no mínimo na escala de 1:1.000, na qual figurem todas as informações sobre a região circunvizinha e sobre a área a ser desmembrada ou unificada;
 - 5.4.2. planta do desmembramento ou unificação pretendida, no mínimo na escala de 1:1.000, com todas as alterações requeridas;
 - 5.4.3. planta do desmembramento - situação futura;
 - 5.4.4. planta de situação da área na escala de 1:2.000;
 - 5.4.5. quadro de áreas.

6. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS, DE EMPRESAS COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS.

6.1. Documentação exigida pelo Código de Obras.

6.2. Planta da gleba contendo:

6.2.1. as divisas da gleba, com a indicação os atuais proprietários;

6.2.2 . dimensões lineares e angulares da propriedade;

6.2.3. indicação das vias confrontantes e os pontos de amarração da área e o entorno;

6.2.4 . curvas de nível;

6.2.5. locação das edificações;

6.2.6. quadro de áreas.