



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10 DE 17 DE AGOSTO DE 2022



Altera a Lei Complementar nº. 36/2018, de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural do Município de Espera Feliz/MG e dá outras providências.

O Povo do Município de Espera Feliz/MG, por seus representantes aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** – A Lei Complementar nº. 36/2018, de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural do Município de Espera Feliz/MG, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**Art. 1º** – .....

(...)

**Art. 9º** – O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento “completo ou simplificado”, “aberto ou fechado”, desmembramento e fracionamento, e dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.

(...)

**Art. 12** – Nenhum curso d’água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de áreas verdes, vias ou áreas públicas para recreação em ambas as margens.

**Art. 13** – A prefeitura poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infraestrutura urbana, dentre outros.

**Art. 14** – Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, devendo-se ser destinados à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista, facultando a aplicabilidade de normas federais.

§ 1º – .....





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

§ 2º - A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica é objeto de autorização do Poder Executivo municipal, nos termos desta Lei Complementar ou do plano diretor.

§ 3º - A averbação da descaracterização do uso da propriedade rural para fins urbanos na matrícula do imóvel será realizada no ato do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 15 - .....

§ 1º - Fica estabelecido que para todas as solicitações de expansão urbana nos limites do município, o proprietário/empreendedor deverá apresentar:

I - .....

II - .....

III - Planta topográfica e Memorial Descritivo da área a ser urbanizada;

IV - Justificativa com descrição da finalidade da expansão urbana no local;

V - Demonstrar infraestruturas existentes, comprovando que a área perdeu as características rurais.

(...)

§ 4º - Aprovada pelo legislativo, o poder público municipal fará através de decreto a publicação da aprovação da expansão urbana, ficando o proprietário/empreendedor obrigado a submetê-lo à descaracterização do uso da propriedade rural para fins urbanos na matrícula do imóvel, devendo ser realizada no ato do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

(...)

Art. 17 - .....

II - comprimento máximo: 300,00 (trezentos metros).

(...)

Art. 18 - .....





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

II – residenciais de interesse social:

a) testada e largura média mínima de 5,00m (cinco metros).

(...)

Art. 21 – .....

V – via interna de condomínio de lotes - largura mínima: 6,00m (seis metros).

(...)

VI – via interna de loteamentos simplificados - largura mínima: 6,00m (seis metros).

Art. 22 – .....

III – vias internas de loteamentos simplificados e condomínio de lotes: 1,20m

(...)

Art. 26 – As vias sem saída não poderão ter comprimento superior a 300,00 (trezentos metros) e deverão possuir praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 10,00m (dez metros) na caixa de rolamento.

(...)

Art. 28 – Nos loteamentos com mais de 150 (cento e cinquenta) lotes, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área parcelada da gleba, sendo 5% (cinco por cento) destinado à área de recreação e 5% (cinco por cento) destinado ao uso institucional.

Art. 29 – Nos loteamentos menores e desmembramentos de glebas urbanas em lotes, a área reservada ao domínio público será, no mínimo, de 5% (cinco por cento) destinada à recreação ou ao uso institucional, ficando a escolha a critério da Prefeitura Municipal, conforme a necessidade da zona a ser loteada.

(...)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

Art. 33 – O somatório da área de domínio público, incluindo os logradouros, áreas verdes, área de recreação e de uso institucional não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área parcelada da gleba.

(...)

## Seção IV

### Dos Loteamentos Completos e Infraestrutura Urbana

Art. 47 – .....

Parágrafo único – áreas dentro do loteamento que apresentarem inclinação superior a 30% não poderão ser parceladas, sendo consideradas áreas não edificantes.

Art. 48 – .....

Parágrafo único – Para regularização das edificações existentes na gleba a ser parcelada, o proprietário, loteador administrador ou o Gestor Público, deverá apresentar projeto arquitetônico conforme previsto no Código Municipal de Obras, parecer técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Defesa Civil, podendo, se o caso, a aplicabilidade da norma de regularização fundiária urbana (Reurb) prevista na Lei Federal 12.512/2011, de 14 de outubro de 2011.

Art. 55 – .....

I – Área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 5 m (cinco metros);

(...)

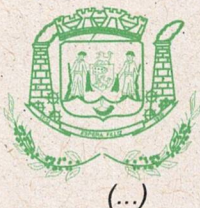
Art. 55 – .....

II – .....

d) REVOGADO;

e) REVOGADO;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

(...)

Art. 64 – .....

(...)

## CAPÍTULO VII

### DOS LOTEAMENTOS SIMPLIFICADOS

Art. 72 – Para efeitos desta Lei Complementar, loteamento simplificado é o parcelamento de solo, exclusivo de área legalmente delimitada, definida como área de expansão urbana, destinado ao uso residencial e/ou comercial, constituído por áreas compreendidas entre 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e a fração mínima de parcelamento previsto na legislação federal para registro de imóvel rural.

Art. 73 – Nos parcelamentos do solo destinados a loteamento simplificado, o memorial descritivo do empreendimento arquivado na Prefeitura Municipal/Secretaria de Obras deverá constar que os imóveis não poderão ser desdobrados e, no ato da aprovação dos projetos das futuras edificações, conste área permeável interna mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada imóvel, em relação a área total construída.

Art. 74 – Fica estabelecido que para o parcelamento de solo destinado a loteamento simplificado, as áreas destinadas a esta modalidade não poderão ser contíguas à sede ou aos Distritos do município de Espera Feliz.

Art. 75 – REVOGADO.

(...)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

Art. 77 – Nenhum projeto de loteamento simplificado localizado em área do município poderá ter início sem prévia autorização.

(...)

Art. 79 – .....

III - .....

b) a instalação de equipamentos para a ligação da rede de fornecimento de água domiciliar ficará por conta dos adquirentes, do ponto de instalação principal até o limite de sua unidade imobiliária.

(...)

V - .....

a) Caso não haja instalação de rede de coleta e tratamento de esgoto nas proximidades da área do objeto do parcelamento, o proprietário do empreendimento deverá disponibilizar no ato da construção da obra, fossa ecológica para cada unidade que for comercializada.

(...)

Art. 80 – Na hipótese de loteamento simplificado em condomínio fechado, a coleta de resíduos sólidos será de exclusiva responsabilidade dos moradores ou proprietários.

Art. 81 – Nos parcelamentos do solo destinados a loteamento simplificado serão permitidas apenas edificações classificadas como horizontal.

(...)

## Seção I

Do Projeto de Loteamento Simplificado com Vistas à Aprovação

(...)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ**

**Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG**  
**Tel.: (32) 3746 - 1306**

*Art. 87 – A aprovação dos projetos de loteamentos “completos ou simplificados” e condomínios de que trata esta Lei Complementar, assim como dos projetos de desmembramentos para os quais esta Lei Complementar exige a execução de obras de infraestrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo loteador/empreendedor.*

*Art. 88 – .....*

*§ 2º – Quando se tratar de caução em lotes ou caução de imóveis, o pacto de prestação de garantia será celebrado por contrato, até o valor de 30 (trinta) salários mínimos vigente no país, acima deste valor, será celebrado por escritura, devendo o mesmo, ser averbado junto à matrícula da gleba ou do imóvel.*

*(...)*

*Art. 98 – Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no município serão de:*

*I – 5,00 m (cinco metros) de cada lado, a partir do meio fio, das rodovias municipais, estaduais e federais, salvo maiores exigências dos órgãos rodoviários municipal, estadual e/ ou federal.*

*(...)*

*Art. 122 – REVOGADO*

**Art. 2º –** O Poder Executivo poderá alterar, via Decreto Municipal, a nomenclatura técnica dos chacreamentos aprovados através de legislação municipal, anterior a publicação desta Lei, não ficando obrigatório, a substituição da documentação aprovada em face de alteração de denominação do empreendimento.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ**

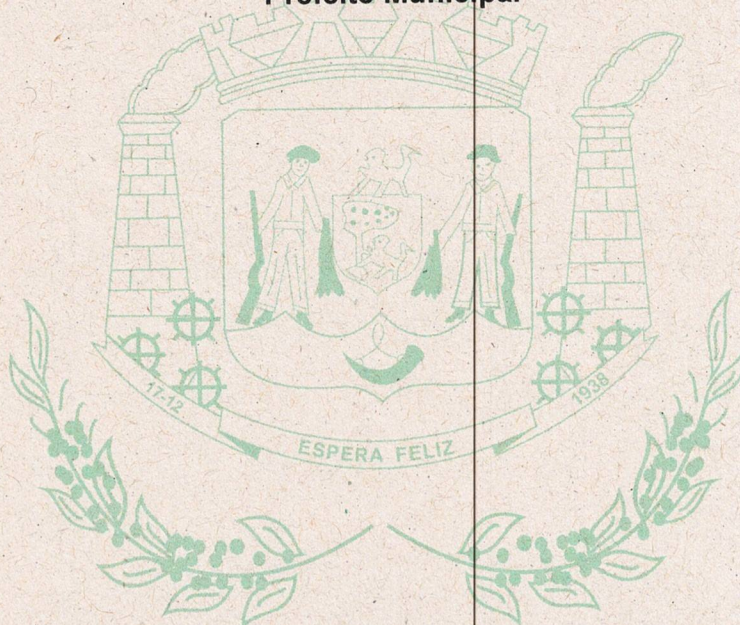
**Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG**  
**Tel.: (32) 3746 - 1306**

**Art. 3º** – O Poder Executivo publicará, em até 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação desta Lei, a íntegra da Lei Complementar 36/2018, com as alterações resultantes desta Lei.

**Art. 4º** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais, aos 17 de agosto de 2022.

**Oziel Gomes da Silva**  
**Prefeito Municipal**







# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ**

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

## **Justificativa**

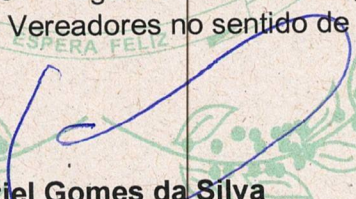
Excelentíssimo Senhor Presidente, Mesa Diretora, Nobres Vereadores integrantes das Comissões Permanentes desta Casa de Leis, as quais realizam importantes manifestações quanto aos aspectos constitucionais e legal sob as matérias legislativas, recebam meus cordiais cumprimentos e votos de saúde, paz e bem.

Considerando o Art. 131 da Lei Complementar 36/2018 normatizando que "o Executivo, à vista da evolução da técnica e dos costumes, promoverá a constante atualização das prescrições desta Lei Complementar fixando, para isso, os seguintes objetivos: promoção de avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização (...);

Considerando alterações recentes em normas superiores, a exemplo Lei Federal 6.766/1979 e Decreto Estadual 48.253/2021;

Considerando a promoção dos remanejamentos e adequações administrativos necessários ao processo de modernização e atualização desta Lei Complementar;

Considerando o inegável interesse público da matéria, aguardamos o apoio dos Nobres Vereadores no sentido de vê-la aprovada.

  
**Oziel Gomes da Silva**  
**Prefeito Municipal**





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG  
Tel.: (32) 3746 - 1306

Ofício nº: 210/2022  
Assunto: Encaminhamento - (faz)  
Serviço: Gabinete do Prefeito  
Data: 16/08/2022



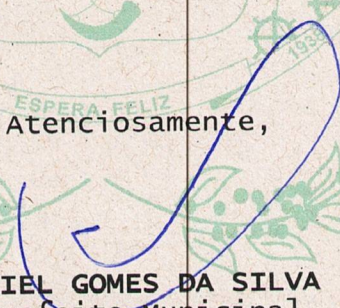
Senhor Presidente,

Vimos encaminhar Projeto de Lei Complementar, explicitado abaixo para apreciação desta Egrégia Casa de Leis:

Projeto de Lei Complementar - Altera a Lei Complementar nº. 36/2018, de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural do Município de Espera Feliz/MG e dá outras providências.

Certos de contarmos com a atenção dos nobres Vereadores, desta Egrégia Casa de Leis, solicitamos apreciação do presente projeto de lei Complementar, antecipamos agradecimentos

Atenciosamente,

  
OZIEL GOMES DA SILVA  
Prefeito Municipal

Ao Exmº Sr.  
ROMOLO QUINTÃO DONÁDIO  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
ESPERA FELIZ - MG