



LEI COMPLEMENTAR Nº 021/2017  
De 19 de dezembro de 2017

DISPOE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO  
MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA, REVOGA A LEI Nº  
707, DE 18 DE AGOSTO DE 2000 E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

O povo do Município de Cruzeiro da Fortaleza, por seus representantes, aprovou e eu, em seu nome sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Cruzeiro da Fortaleza será regido por esta Lei Complementar.

### **CAPITULO I DAS DEFINIÇÕES**

Art. 2º - Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Loteamento: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II – Loteamentos residenciais: São aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

III – Loteamentos de interesse social: São loteamentos residenciais providos exclusivamente pelo Poder Público ou por concessão deste, destinados à população de baixa renda.

IV – Loteamentos de uso misto: Poderão concentrar atividades que reúnem, duas ou mais categorias de uso, desde que especificados em seu memorial descritivo sendo determinadas as quadras e lotes para cada uso.

V – Sítios de Recreio: Considera-se loteamento para a formação de sítio de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que esteja incluído em áreas de ocupação extensiva, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder Público, e que se destinem a lazer e recreação.

VI – Desmembramento: Subdivisão de glebas ou grandes lotes em lotes menores, localizados em áreas localizadas em loteamentos aprovados, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

VII – Fracionamento: Parcelamento do lote em frações, permanecendo o mesmo em condomínio quando edificado, individualizadas suas unidades autônomas, ou com a finalidade de anexação de determinada fração ao lote lindeiro, desde que o lote remanescente se enquadre nas dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Municipal.

VIII – Condomínio Fechado: Parcelamento da área em lotes autônomos, possuindo acesso restrito comum a todas as frações.

IX – Edificação Clandestina: Edificação não averbada na respectiva matrícula do imóvel, construída sem projeto aprovado nos órgãos competentes.



- X – Gleba Urbana: Toda a área não loteada localizada dentro do perímetro urbano ou fração de área não loteada limitada por vias urbanas com infra-estrutura mínima, considerada, para efeito de tributação, a profundidade equivalente à dimensão máxima de um quarteirão, a partir de sua frente voltada para via pública.
- XI – Perímetro Urbano: Área urbana delimitada por lei municipal própria.
- XII – Infra-estrutura Mínima: Existência de vias com redes de abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, escoamento de água pluviais e esgotamento sanitário.
- XIII – Área de Uso Institucional: Espaço público do loteamento destinado, à implantação de equipamento urbano e comunitário, espaços livres de uso público, praças, jardins e áreas destinadas a edifícios públicos.
- XIV – Área de Lazer e Recreação: Terreno urbano, de domínio público, destinado à implantação de praças ou equipamentos de lazer.
- XV – Área Verde: As áreas verdes são constituídas de formação vegetal natural pré-existente ao parcelamento da gleba, ou até mesmo sua formação pode ser imposta pelo Poder Público.
- XVI – Área “Non Aedificandi”: Área de terreno onde é proibida a edificação, definida pelo poder público por meio leis federais, estaduais ou municipais.
- XVII – Quadra: Área de terreno delimitada por vias de circulação, subdividida ou não, em lotes para edificação, excetuando-se passagens para pedestres.
- XVIII – Via Principal: Via de circulação destinada ao tráfego de veículos pesados e circulação em geral.
- XIX – Via secundária: Via de circulação destinada à canalização do tráfego para as vias principais.
- XX – Via local: Via de circulação destinada ao simples acesso aos lotes.
- XXI – Passagem de pedestre: Via destinada à circulação exclusiva de pessoas.
- XXII – Logradouro Público: Espaço da superfície da cidade destinado ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.
- XXIII – Caixa de rolamento: Local do logradouro público destinado ao tráfego de veículos, limitado por meio fio em ambos os lados.
- XXIV – Passeio Público: Local do logradouro público destinado à circulação de pedestres, limitado pelo alinhamento dos lotes e meio fio.

## **CAPITULO II**

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 3º - Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, a divisão de terras em unidades juridicamente independentes.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de Loteamento, Desmembramento e Fracionamento, e dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;



IV – Áreas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

V – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – Em área de Preservação Permanente assim definida em lei ambiental;

VII – Em áreas “non aedificandi” definidas por Lei ou faixas situadas:

a) Ao longo de qualquer curso d’água, numa faixa com largura mínima estabelecida pela legislação ambiental;

b) No entorno de banhados, brejos e nascentes, numa área com diâmetro mínimo estabelecido pela legislação ambiental;

c) Ao longo de rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos, e linhas de transmissão de energia elétrica, dimensionadas conforme legislação específica.

Art. 6º - O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a este fim serão obrigatoriamente executadas em vias ou faixas reservadas para esta finalidade.

Art. 7º - Nenhum curso d’água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias públicas e/ou áreas verdes em ambas as margens.

Parágrafo único – Os cursos d’água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização, cabendo à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação de suas margens.

Art. 8º - A prefeitura poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infra-estrutura urbana.

**CAPITULO II**  
**PROCEDIMENTO PARA A REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO**  
**URBANO**  
**SEÇÃO I**  
**DOS LOTEAMENTOS**

Art. 9º - Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único - Além da documentação mencionada nesta Lei, o setor competente municipal poderá solicitar documentação necessária complementar.

Art. 10 - Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes municipais para urbanização da gleba.

Parágrafo único - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão do interessado;

II - título de propriedade do imóvel;

III - declaração da viabilidade de abastecimento de energia elétrica no local;

IV - declaração da viabilidade de abastecimento de água potável no local;

V - três vias de cópia de mapas, escala 1:5.000 constando pelo menos:

a) localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;

b) identificação dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;



- c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distancias da área a ser loteada;
- d) indicação da rede de drenagem natural da zona onde se situa a gleba;
- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 11 - O órgão responsável da Prefeitura Municipal de Cruzeiro da Fortaleza indicará nas plantas apresentadas junto ao requerimento as diretrizes a serem consideradas de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso publico;

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

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

Art. 12 - As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a sua emissão, sendo que findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, ocorrerá o seu caducamento sendo necessária nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 13 - Ao devolver a planta com indicações do art. 10, o órgão competente da Prefeitura Municipal de Cruzeiro da Fortaleza fornecerá também à relação dos equipamentos da infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador bem como o tipo de pavimentação e informações sobre o gabarito e sobre a arborização das vias de circulação.

Art. 14 - É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de agua potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meio-fio e sarjeta, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Paragrafo único - A urbanização inclui obrigatoriamente, no mínimo:

I - Pavimentação com pedras regulares ou asfálticas.

II - Os meios-fios deverão ser de basalto ou concreto, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

III - A iluminação pública, nos termos das especificações técnicas fornecidas pelo Município e também normas e especificações da concessionária de fornecimento e distribuição de energia elétrica para o Município de Cruzeiro da Fortaleza.

Art. 15 - O anteprojeto de loteamento devera atender as diretrizes fornecidas a ser encaminhado ao órgão competente do Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - memorial descritivo, elaborado por responsável técnico contendo:

a) nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;



## MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA

Praça do Santuário, 1373 Centro – 38735-000 Fone-Fax: (34) 3835-1222  
Cruzeiro da Fortaleza – MG E-mail:prefeitura@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br

- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - d) limites e confrontações;
  - e) levantamento topográfico;
  - f) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
  - g) construções existentes;
  - h) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distancias respectivas da área em questão;
  - i) arruamento com solução adotada;
  - j) unidades autônomas e áreas de uso comum;
  - k) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, quando for o caso;
  - l) quadro de áreas indicando os percentuais adotados;
  - m) pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados;
- II - planta de situação e localização na escala 1:10.000.

Paragrafo único - Toda a documentação técnica devera ser entregue em 3 (três) vias.

Art. 16 - Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 30 dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

Paragrafo único - O requerente devera apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

Art. 17 - Apos a aprovação do anteprojeto, o requerente devera apresentar os seguintes documentos:

I - certidão negativa de tributos municipais;

II- Matrícula atualizada do Cartório do Registro de Imóveis da gleba a ser loteada;

III - em 3 (três) vias, projeto completo de urbanização, acompanhado de planta planialtimetrica na escala de 1:1000, acompanhada da respectiva planilha de calculo analítico da área e curva de nível de metro em metro, amarrada a rede de referencia cadastral, contendo:

- a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e enumerações;
- b) localização das vias publicas limítrofes com a sua denominação oficial;
- c) o sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
- d) indicação dos pontos da poligonal, auxiliares e de esquina e de nivelamento;
- e) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;
- f) identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a preservação permanente conforme indicação do órgão competente;
- g) planilha das ruas, quarteirões e lotes, contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;
- h) gabarito das seções transversais das vias de comunicação.
- i) perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100.

IV - em 3 (três) vias:

- a) projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais e cronograma de execução aprovados pela Cemig;



## MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA

Praça do Santuário, 1373 Centro – 38735-000 Fone-Fax: (34) 3835-1222  
Cruzeiro da Fortaleza – MG E-mail:prefeitura@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br

- b) projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronograma de execução aprovados pela Copasa, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros;
- c) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas de execução contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- d) projeto das obras de arte, exceto as de cunho artístico;
- e) projeto de pavimentação das vias de circulação;
- f) cronograma de execução das obras.

Parágrafo único - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizadas devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

V- Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T.) do CAU referente a Responsabilidade técnica do profissional responsável pelo Desmembramento.

Art. 18 - A aprovação dada pelo órgão competente do Município, aos projetos de loteamento, ficará condicionada a assinatura de termo de compromisso de execução das obras de urbanização e a previa aprovação do órgão ambiental competente.

Art. 19 - Mediante Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - a executar, as suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados.

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeam às condições estabelecidas no parágrafo abaixo.

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

- a) O Termo de Compromisso fixar, prazo total para execução completa das obras de loteamento;
- b) Sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as Obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 20 - A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 21 - A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º - No caso de hipoteca a garantia será equivalente ao valor do orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do número total de lotes, em localização a escolha do Município.

§ 2º - Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamento das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.



## MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA

Praça do Santuário, 1373 Centro – 38735-000 Fone-Fax: (34) 3835-1222  
Cruzeiro da Fortaleza – MG E-mail:prefeitura@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br

§ 3º - O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, a data da sua assinatura.

§ 4º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 22 - No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura publica quando se tratar de hipoteca deverão constar especificamente:

I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;

II - o prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;

III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 23 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

Art. 24 - Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - A licença será concedida mediante Alvara de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma copia do Projeto devidamente autenticado.

§ 2º - O Alvara de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses, e depois de vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvara de Licença para sua execução.

Art. 25 - A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fara no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias apos a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Paragrafo único - Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador devera executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das aguas pluviais ficando as demais condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 26 - Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido sua paralisação ou inexecução, o loteador será notificado para regularizar as obras e tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 66, inciso I desta Lei.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista à execução das obras de infraestrutura de loteamento.

Art. 27 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato da expedição do Auto de Vistoria.

§ 1º - A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia na medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma



aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 28 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

Art. 29 - A Prefeitura só expedirá Alvara de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

## **SEÇÃO II DOS DESMEMBRAMENTOS**

Art. 30 - Para a realização de desmembramento deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para urbanização da gleba, na forma do artigo 10.

Art. 31 - A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma dos artigos 9º e 12.

Art. 32 - O projeto de desmembramento devera ser apresentado ao órgão competente do Município composto das seguintes peças:

I – Matrícula atualizada do cartório do registro de imóveis referente ao imóvel a ser desmembrado;

II – Memorial descritivo do imóvel a ser desmembrado, com a descrição de todas as parcelas ou lotes a serem criados, bem como suas confrontações e dimensões;

III – Planta ou Croquí do imóvel contendo:

a) Vias existentes e dos loteamentos do entorno;

b) Divisão dos lotes pretendida na gleba, com as respectivas dimensões.

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T.) do CAU referente a Responsabilidade técnica do profissional responsável pelo Desmembramento.

Art. 33 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concebida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo III, "Das Especificações Técnicas", especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

§ 1º poderá o loteador/ proprietário de loteamentos apresentar projetos de desmembramentos e unificações, desde que este dispositivo esteja previsto no memorial descritivo do loteamento aprovado.

Art. 34 - Os desmembramentos do solo em loteamentos aprovados, com características de sítios e recreio ou rurais, deverão obedecer aos requisitos mínimos estabelecidos na seção III.

## **SEÇÃO III DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO**





Art. 35 - Considera-se loteamento para a formação de sitio de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que esteja incluído em áreas de ocupação extensiva de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder Publico, e que destinem a lazer e recreação.

Art. 36 - O loteamento para formação de sítios de recreio deverão ser submetidos à aprovação do órgão ambiental competente.

Art. 37 - Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas descritas no Capitulo III "Das Especificações Técnicas", feitas aos loteamentos urbanos, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lotes e ao comprimento e a largura máxima de quarteirões e tipo de pavimentação.

#### **SEÇÃO IV**

### **DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS**

Art. 38 - O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de conjunto habitacional devera atender aos seguintes requisitos:

I - os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

II - as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

a) considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação;

b) considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

III - fica a critério do órgão competente do Município a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

#### **SECAO V**

### **DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 39 - Considera-se loteamento de interesse social aquele destinado especificamente a população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo Poder Publico ou pela iniciativa privada, devidamente autorizada pelo Município.

Art. 40 - O Município implantara loteamento interesse social ou celebrara convenio para esse fim com órgãos federais ou estaduais ou a iniciativa privada.

Art. 41 - O loteamento de interesse social terá destinação residencial podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comercio varejista e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

Art. 42 - Os loteamentos de interesse social deverão atender aos seguintes requisitos:

a) os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados)

b) testada mínima de 5 (cinco) metros.

§ 1º - Nos demais aspectos aplica-se o disposto na presente lei.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área publica e por



sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, no caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares.

**SECAO VI**  
**DOS CONDOMINIOS POR UNIDADES AUTONOMAS QUE SE CONSTITUIREM**  
**EM CASAS TERREAS OU ASSOBRADADAS**

Art. 43 - A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, letra "a" da Lei Federal no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, obedeceu ao disposto nesta seção.

Art. 44 - Não será permitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais do que um quarteirão.

Art. 45 - Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos às exigências do Capítulo III - "Das Especificações Técnicas".

Art. 46 - É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluviais e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 47 - Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.

Art. 48 - As obras relativas a edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e deverão ser objeto de prestação de garantia na forma do artigo 21 da presente Lei.

Art. 49 - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

**SEÇÃO VIII**  
**DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS**

Art. 50 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal e Legislação Estadual pertinente.

Art. 51 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - Lotes com testada mínima de 20 (vinte) metros;

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

III - O quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 150 (cento e cinquenta) metros.

**CAPITULO III**  
**DAS ESPECIFICAÇÕES TECNICAS**  
**SEÇÃO I**  
**DO SISTEMA VIÁRIO**



Art. 52 - O sistema viário é o conjunto das vias e sua hierarquia, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 53 - As vias classificam-se em:

I - rodovias com gabarito variável, implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais;

II - vias principais com gabarito mínimo de 30 (trinta) metros e declividade máxima de 10% (dez por cento);

III - vias secundárias com gabarito mínimo de 20 (vinte) metros e declividade máxima de 10% (dez por cento) destinadas a distribuir os fluxos de circulação local;

IV - vias locais com gabarito mínimo de 14 (quatorze) metros e declividade máxima de 12% (doze por cento), destinados a orientar os fluxos dos quarteirões e permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para vias secundárias;

V - as vias que terminarem em "cul-de-sac", deverão obedecer ao gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 8m (oito metros).

§ 1º - A extensão da via "cul-de-sac" somada à praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praça de retorno, a continuidade viária com o entorno devesse ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões de acordo com a legislação municipal.

VI - excepcionalmente poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca inferior a 6 (seis) metros, sendo que as construções dos lotes lindeiros e estas deverão observar um recuo lateral de 2 (dois) metros, no mínimo.

Art. 54 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se a natureza dos usos e densidade populacional prevista, para as áreas servidas.

Parágrafo Único. O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 55 - A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - A pavimentação das vias de circulação será indicada pelo órgão competente no Município.

## **SEÇÃO II DOS QUARTEIRÕES**

Art. 56 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais serão constituídos de modo que a distância entre 02 vias não seja inferior a 50 (cinquenta) metros e não ultrapasse a 150 (cento e cinquenta) metros.

Parágrafo Único. Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores quando resultarem da necessidade do prolongamento de vias existentes, em loteamentos industriais e para formação de sítios de recreio.

## **SEÇÃO III DOS LOTES**

Art. 57 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.



Art. 58 - Os lotes terão testada mínima de 10m (dez metros) e a área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 1º - Os lotes de esquina terão a testada mínima de 10 (doze) metros e área mínima de 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados).

§ 2º - Os lotes destinados a sítios de recreio terão área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).

§ 3º - Nos lotes em que incidirem restrições a ocupação estas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

§ 4º - Nos casos de extinção de condomínios os lotes poderão ter 5 (cinco) metros de testada e área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para os lotes desmembrados e remanescentes, a exceção dos lotes de esquina que deverão apresentar área mínima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 59 - Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

Parágrafo Único - A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL**

Art. 60 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio deverão ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, e área verde e de recreação correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total.

Parágrafo Único - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), deverá ser prevista área de uso público especial de no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba total.

Art. 61 - Nos loteamentos e em desmembramentos não oriundos de loteamento aprovado, a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

Parágrafo único - O Município poderá alienar as áreas de que trata este artigo ou destiná-las a outros fins somente por meio de projeto de desafetação de uso aprovado pela câmara Municipal.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 62 - Constituem-se infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentas) vezes a UFEMG (Unidade Fiscal do Estado de Minas Gerais);

II - dar prosseguimento as obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos anteriores a aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFEMG.

III - aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a UFEMG.



IV - Omitir-se nas providencias para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.  
MULTA: O valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFEMG por dia, excluídas as anteriores a aplicação da 1a multa.

§ 1º - As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo à aplicação cumulativa.

§ 2º - Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º - A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º - A autoridade competente poderá conceder prazo razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 63 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Paragrafo Único. O pagamento da multa nas exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 64 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a municipalidade, por seu órgão competente, lavrara Auto de Infração e notificara o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas no artigo 64 e, se desatendida, embargara as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Paragrafo único - Desatendida a notificação de embargo à municipalidade requerera forca policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 65 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvara de Licença, para o loteamento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

## **CAPITULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

Art. 66 - A inobservância dos dispositivos desta Lei acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 67 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 30 (trinta) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Parágrafo único – A aprovação de quaisquer dos projetos relacionados no caput deste artigo dar-se-á através de decreto do Prefeito Municipal

Art. 68 - A aprovação do projeto não eximira ou suprira:

I - O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de aguas pluviais e domiciliares, e proteção paisagística e monumental.

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.



## MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA

Praça do Santuário, 1373 Centro – 38735-000 Fone-Fax: (34) 3835-1222  
Cruzeiro da Fortaleza – MG E-mail:prefeitura@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br

Art. 69 - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável a conservação ate o recebimento do empreendimento rolo Município, das vias publicas que abrirem, de corte a mantê-las em boas condições de pavimentação.

Art. 70 - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei devera ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de inicio e data prevista para o seu termino, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Paragrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 71 - Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante comprovação do inicio do processo de regularização do loteamento, sob pena de embargo e da multa prevista no Art. 63, Inciso I, para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento, ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados ilegalmente.

Paragrafo único - Desaprovado o pedido de regularização a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

Art. 72 - Não caberá ao Poder Publico Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 73 - A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto ou projeto a aprovação da municipalidade, devera ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, e os anteprojetos previstos, e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART do CREA ou RRT do CAU.

Art. 74 - Os casos omissos e as duvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo órgão Técnico do Município.

Art. 75 - Fica revogada a Lei nº 707, de 18 de agosto de 2000.

Art. 76 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Cruzeiro da Fortaleza, 19 de dezembro de 2017

AGNALDO FERREIRA DA SILVA  
Prefeito Municipal