

LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DE 2023.

**DISPÕE SOBRE OS
PARCELAMENTOS DO SOLO NO
MUNICÍPIO DE BETIM E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O Licenciamento Urbanístico de parcelamentos do solo no município de Betim atenderá às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, aos princípios definidos no Plano Diretor, nas diretrizes do planejamento metropolitano e nas demais legislações pertinentes.

§ 1º Os parcelamentos do solo para fins urbanos serão permitidos exclusivamente nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana.

§ 2º Os parcelamentos do solo para fins rurais serão permitidos na Zona Rural e na Zona de Expansão Urbana, a depender do uso pretendido.

§ 3º As propriedades rurais seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo admitido pelo INCRA.

§ 4º Todos os parcelamentos do solo para fins urbanos, após licenciados ou regularizados, passarão a pertencer à Zona Urbana.

Art. 2º Compete ao Município instruir, aprovar e fiscalizar os projetos e obras de parcelamento do solo em seu território, incluindo suas modificações, com base nesta Lei Complementar e nas demais pertinentes.

Parágrafo único. Os loteamentos e os desmembramentos estão sujeitos à anuência prévia do órgão estadual responsável pelo planejamento metropolitano, conforme estabelecido na legislação federal e estadual.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei entende-se por:

I - parcelamento do solo urbano, a divisão de uma gleba em lotes ou área potencialmente edificável, podendo ser feito mediante loteamento, condomínio de lotes, condomínio de chácaras, aprovação vinculada em gleba ou desmembramento;

II - modificação de parcelamento do solo, a modificação do parcelamento aprovado, podendo ser feito nas modalidades de desdobro, remembramento ou reparcelamento.

Parágrafo único. As Áreas de Reserva Legal - ARLs, caso existentes, serão extintas concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos e terão seu uso determinado pelo Município na análise do projeto de parcelamento.

Art. 4º São partes integrantes desta Lei Complementar:

- I - Anexo I - Glossário;
- II - Anexo II - Parâmetros para o parcelamento do solo;
- III - Anexo III - Diretrizes Viárias.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 5º O parcelamento do solo urbano no Município observará os seguintes princípios urbanísticos:

I - continuidade do sistema viário existente, bem como da infraestrutura implantada, evitando-se o surgimento ou a expansão de núcleos isolados da malha urbana;

II - hierarquização viária com a previsão de vias que contemplem o acesso aos lotes, o transporte público, as ciclovias e a circulação de veículos e pedestres;

III - previsão de lotes destinados a usos mistos, reduzindo-se a distância entre as áreas residenciais, comerciais, de serviços e institucionais;

IV - previsão de espaços livres de uso público e de equipamentos urbanos e comunitários compatíveis com o adensamento previsto para o futuro parcelamento e o entorno.

Art. 6º O parcelamento do solo urbano atenderá aos seguintes requisitos:

I - os lotes deverão ter acesso por via veicular e ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei Complementar;

II - o módulo mínimo estabelecido no Anexo II deverá ser atendido na área edificável de cada lote;

III - os lotes deverão atender à profundidade mínima de 10,00m (dez metros) e profundidade máxima de até 5 (cinco) vezes a dimensão da testada, podendo ser submetido à análise da Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD, caso não ocorra viabilidade técnica;

IV - as quadras deverão ter comprimento igual ou inferior a 400,00 m (quatrocentos metros) e área igual ou inferior a 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados);

V - a infraestrutura do parcelamento deverá ser dimensionada para a população e empreendimentos a serem atraídos para o local.

VI - ao longo de rodovias federais e estaduais e vias de ligação regional, serão exigidas vias laterais de acesso às glebas ou lotes lindeiros, licenciadas pelos órgãos competentes.

§ 1º Nas Zonas de Atividades Especiais e nas Áreas de Interesse Ambiental II serão admitidas quadras com dimensões superiores às previstas no inciso IV deste artigo, desde que seja garantida a mobilidade urbana da vizinhança.

§ 2º As áreas remanescentes de loteamentos aprovados ficam sujeitas no ato do registro do loteamento à gravação de compromisso de doação de área ao Município atendendo aos seguintes percentuais:

I - mínimo de 15% (quinze por cento), em caso de ocupação ou desmembramento.

II - de acordo com o Anexo II desta Lei Complementar, nas demais modalidades de parcelamento.

§ 3º A extensão de quadra poderá ser superior ao máximo permitido no inciso IV deste artigo em quadra lindeiras a vias de trânsito rápido ou quando ocorrer deliberações do órgão licenciador de processos de parcelamento do solo para adoção de dimensão diferenciada.

Art. 7º O percentual de áreas públicas em parcelamentos será definido conforme previsto no Quadro 03 do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros para o dimensionamento das áreas públicas, em termos percentuais, para os parcelamentos passíveis de reserva de área para essa finalidade, encontram-se relacionados no Anexo II.

§ 2º No ato do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as áreas a que se refere este artigo.

§ 3º As áreas de Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente excedentes em relação ao percentual que possa ser destinado aos Espaços Livres de Uso Público, deverão, quando definido pela Comissão Executiva do Plano Diretor, em conjunto com o empreendedor, ser destinadas à instituição de Reservas Particulares Ecológicas - RPE's, conforme previsto na Legislação Ambiental Municipal.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo anterior, em AIA-II e nos demais casos, as Reservas Particulares Ecológicas - RPE's serão obrigatoriamente gravadas com perpetuidade na matrícula do imóvel, no ato do registro do parcelamento do solo, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, não afetando a titularidade do imóvel, ficando isentas do Imposto predial e Territorial Urbano - IPTU.

§ 5º A desobediência do disposto no parágrafo anterior ensejará a aplicação das sanções previstas na Legislação Ambiental Municipal, sem prejuízo da aplicação de sanções previstas em outras legislações municipais, estaduais e federais vigentes.

§ 6º Nos casos de justificado interesse público, o percentual de áreas de que trata o caput poderá ser recebido pelo Município em local externo ao do parcelamento ou modificação de parcelamento.

§ 7º Para aplicação do disposto no parágrafo anterior, a escolha das áreas dependerá de avaliação e aprovação pelo Poder Executivo Municipal, mediante assinatura de Termo de Ajustamento Municipal específico.

§ 8º A avaliação considerará o valor dos imóveis segundo laudo de Avaliação emitido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 9º A doação de Espaços Livres de Uso Público e Áreas Institucionais, nos termos do caput, poderá ser antecipada em relação ao processo aprovação de parcelamento de solo mediante interesse e autorização do Poder Público, devendo a antecipação ser averbada na respectiva matrícula.

§ 10. A antecipação de que trata o parágrafo anterior poderá ser deduzida do exigido de Espaços Livres de Uso Público e institucionais em outros parcelamentos de solo localizados no município de Betim, mediante interesse, autorização e condições estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 8º áreas de uso institucional, destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários, não poderão localizar-se em áreas:

I - a serem preservadas, não parceláveis e não edificáveis previstas nos arts. 9º e 10 desta Lei;

II - com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento);

III - relativas às faixas de servidão;

IV - não dotadas de infraestrutura urbana;

V - cortadas por cursos d'águas, valas, linhas de transmissão e alta tensão.

§ 1º Os parcelamentos provenientes de Operações Urbanas Consorciadas, por obedecerem a planos urbanísticos aprovados por Lei específica, a critério do município de Betim, poderão ser dispensados das exigências e parâmetros definidos nos incisos deste artigo.

§ 2º A análise da declividade observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão competente.

Art. 9º Nas Áreas de Preservação Permanente - APPs e nas faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica serão respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo destas no cálculo de até 70% (setenta por cento) do total de Espaços Livres de Uso Público do parcelamento do solo.

Art. 10. As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 15,00 m (quinze metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

Art. 11. São consideradas vias públicas oficiais:

I - as vias públicas resultantes de parcelamento do solo aprovado e registrado, mesmo que não estejam implantadas;

II - as vias implantadas pelo Município ou por sua determinação, exceto aquelas em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação;

III - as vias comprovadamente implantadas até 2010, conforme levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Poder Público, ainda que não estejam registradas em nome do Município, e que tenham histórico comprovado de manutenção pelo poder público;

IV - as vias comprovadamente implantadas até 22 de dezembro de 2016, data da vigência da norma federal que dispõe sobre a regularização fundiária, ainda que não estejam registradas em nome do Município, mas que, mediante análise e parecer favorável da CEPD, atendam, nesta data, cumulativamente, os seguintes critérios:

a) sejam mantidas pelo poder público;

b) sejam dotadas de pavimentação, drenagem e iluminação pública.

§ 1º As vias públicas dos parcelamentos deverão articular-se com a topografia local e serão classificadas e dimensionadas conforme as Diretrizes Viárias estabelecidas no Anexo III.

§ 2º No caso de via considerada oficial que não atenda aos parâmetros viários vigentes, em todas as modalidades de parcelamento ou modificação de parcelamento, conforme definição de infraestrutura mínima estabelecida no Anexo I e diretrizes viárias estabelecidas no Anexo III, ambos desta Lei, poderá ser exigida a sua adequação para fins de aprovação, a critério da Administração Pública, baseado em estudo técnico.

§ 3º Poderão ser exigidas ciclovias ao longo de vias arteriais e coletoras, especialmente ao longo das avenidas sanitárias.

§ 4º Nos parcelamentos industriais, as vias não poderão ter largura inferior a 18,00m (dezoito metros).

§ 5º Os lotes resultantes de parcelamento não poderão fazer divisa direta com Espaços Livres de Uso Público e Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água, lagos, lagoas, nascentes ou olhos d'água e de espaços brejosos e encharcados, devendo haver entre eles vias públicas veiculares.

§ 6º No caso do parágrafo anterior, nas Áreas de Preservação Permanente provenientes de declividades acima de 47%, deverá ser prevista via de serviço pública ou condominial, a depender da modalidade de Parcelamento.

Art. 12. São consideradas não edificantes, a seguintes áreas:

I - as faixas de 5 (cinco) metros, a partir do limite das faixas de domínio das rodovias;

II - a faixa de 15 (quinze) metros de largura, a partir do eixo, das vias municipais;

III - a faixa desapropriada ou declarada de utilidade pública definida pelo órgão competente em virtude da existência de equipamentos que envolvam riscos à segurança da população;

IV - as faixas de 15 (quinze) metros, a partir do limite das faixas de domínio das ferrovias;

V - a faixa de 15 (quinze) metros de largura, a partir do eixo da ferrovia.

Parágrafo único. Quando de interesse do Município e a critério do órgão competente, poderão ser implantadas vias de acesso nas faixas não edificáveis de que trata o *caput*, preferencialmente fora das Áreas de Interesse Ambiental e das Áreas de Preservação Permanente.

Art. 13. O parcelamento do solo não será permitido em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

IV - onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - de preservação ecológica ou naqueles em que o índice de degradação ambiental impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, bem como em outros considerados de preservação permanente, conforme legislação federal, estadual e municipal pertinente, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII - total ou parcialmente florestados ou reflorestados, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

VIII - situados em Áreas de Interesse Ambiental III e IV (AIA III e AIA IV), conforme descrição do Plano Diretor Municipal,

exceto nos casos onde houver parecer técnico favorável aprovado junto à Comissão Executiva do Plano Diretor.

Art. 14. O parcelamento do solo será permitido, mediante condições especiais a serem estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal, nos seguintes casos:

I - terrenos com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e de risco geológico, desde que comprovada a estabilidade do solo mediante laudo emitido por responsável técnico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e aprovado previamente o projeto de terraplenagem pelo órgão competente;

II - lotes em área com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) desde que tenham área três vezes maior que o módulo mínimo estabelecido para o local, comprovada a estabilidade do solo mediante laudo emitido por responsável técnico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

III - Área de Interesse Ambiental I – AIA I – na Bacia de Várzea das Flores de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Lei Municipal n.º 3.263, de 1999, pelo Plano Diretor e alterações posteriores.

§ 1º A declividade no interior de lotes é calculada pela razão entre o desnível compreendido na área do lote e a maior extensão em linha reta contida no seu interior.

§ 2º A análise da declividade, prevista no inciso III, observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão competente.

Seção I

Do Loteamento

Art. 15. Loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou prolongamento de logradouros públicos existentes.

§ 1º Os loteamentos serão permitidos nas áreas de densidade metropolitana, alta, média e baixa densidade das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2º Os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei Complementar.

Subseção I

Do Loteamento Fechado ou de Acesso Controlado

Art. 16. A área do loteamento poderá ser fechada com muro ou outros dispositivos desde que o fechamento não resulte em obstaculização à continuidade do sistema viário público já existente ou projetado.

§ 1º O Espaço Livre de Uso Público poderá localizar-se no interior do perímetro fechado do loteamento.

§ 2º Os Espaços Livres de Uso Público poderão localizar-se no interior do perímetro fechado do loteamento, por meio de concessão onerosa de uso mediante autorização legislativa nos termos do art. 21 da Lei Orgânica Municipal.

§ 3º A área institucional deverá localizar-se fora do perímetro fechado do loteamento, devendo sua localização ser indicada pelo Poder Executivo, nas diretrizes básicas.

§ 4º Nos loteamentos fechados ou de acesso controlado é vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 5º No ato do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as áreas públicas previstas Quadro 03 do Anexo II desta Lei.

Art. 17. Os loteamentos fechados serão permitidos a critério do Poder Executivo, que fundamentará sua decisão levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do Município.

Art. 18. A localização da área institucional será definida por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, sem prejuízo do Espaço Livre de Uso Público e das áreas destinadas às vias públicas e praças, nos percentuais estabelecidos no Anexo II.

Art. 19. No perímetro fechado não poderão ser incluídas vias **arteriais** e coletoras que interliguem 02 (duas) vias do sistema viário existente.

Art. 20. As vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso.

Parágrafo único. Os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas de que trata o *caput*, bem como da coleta e armazenamento seletivo dos resíduos sólidos, serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

Seção II

Aprovação Vinculada em Gleba

Art. 21. A Aprovação Vinculada em Gleba é a legitimação, como lote, do terreno não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, vinculado à aprovação da edificação, sujeito à transferência de área ao Município e às demais exigências fixadas nesta Seção.

Art. 22. São condicionantes para a Aprovação Vinculada em Gleba:

I - a Emissão de Diretrizes Básicas Municipais para a modalidade Aprovação Vinculada em Gleba;

II - a abertura de processo digital de aprovação ou de regularização de edificação existente, conforme lei municipal vigente.

Art. 23. As glebas com área inferior a 20.000m² ficam sujeitas à doação de área e execução de obras com a finalidade de adequação viária, caso as Diretrizes Básicas apontem tal necessidade;

Art. 24. As glebas com área igual ou superior a 20.000m² ficam sujeitas à transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e/ou ELUP's (Espaços Livres de Uso Público) e/ou Sistema Viário, observados os critérios do art. 8º desta Lei, aplicando-se, ainda, o seguinte:

I - para empreendimentos de uso residencial e mistos, a área a ser transferida será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, podendo, inclusive, ser substituída por contrapartida, a critério do Poder Público;

II - para empreendimentos de uso não residencial ou situados em ZAE, a área a ser transferida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba, podendo, inclusive, ser substituída por contrapartida, a critério do Poder Público.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, onde houver interesse público e relevância ambiental, a área a ser transferida poderá ser convertida em Reserva Particular Ecológica em caráter perpétuo.

Art. 25. O valor da contrapartida será calculado segundo laudo de avaliação emitido pelo Poder Executivo Municipal, publicada e reajustada anualmente pelo órgão responsável pela política urbana no Município, conforme legislação vigente.

Art. 26. Após a Emissão da Certidão de Aprovação Vinculada em Gleba, a gleba será considerada como lote, com sua respectiva quadra e bairro.

Art. 27. Caso o empreendimento não residencial ou situado em ZAE não necessite de nenhuma adequação ou melhoria na infraestrutura e, por suas características, não necessite de investimentos em equipamentos públicos ou comunitários, de forma devidamente justificada, os percentuais estabelecidos no art. 4º desta Lei poderão ser reduzidos ou dispensados após análise e aprovação da CEPD.

Art. 28. Os processos de Aprovação Vinculada em Glebas com área igual ou superior a 20.000m² deverão ser precedidos

da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) específico, que poderá ser exigir medidas viabilizadoras, mitigadoras ou compensatórias adicionais.

Art. 29. Na aprovação do EIV e do projeto arquitetônico de empreendimentos residenciais ou mistos, com mais de 50 unidades habitacionais, em glebas de quaisquer tamanhos deverão ser respeitados os parâmetros definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, quanto à Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT).

Seção III

Do Condomínio de Lotes

Art. 30. Condomínio de lotes é a divisão de imóvel em lotes destinados a edificações, aos 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.

§ 1º Os condomínios de lotes serão permitidos, respeitadas as disposições contidas no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Edificações do Município.

§ 2º A aprovação do condomínio de lotes caberá ao Poder Executivo, que fundamentará sua decisão levando em consideração a continuidade do sistema viário público e outras interferências no planejamento urbanístico do município.

§ 3º Não será aprovada a instalação de condomínio de lotes que impeça o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 4º Os lotes e as áreas públicas deverão ter dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei.

§ 5º Após 120 dias do registro do condomínio, passam a integrar, através de escritura pública de doação ao domínio do Município, as áreas públicas previstas Quadro 03 do Anexo II desta Lei, sob pena de cancelamento da aprovação do condomínio de lotes.

§ 6º O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser revisto pelo órgão responsável pela política urbana do Município, caso devidamente justificada e comprovada a necessidade.

§ 7º Em casos excepcionais, onde houver interesse público e relevância ambiental, o percentual de área verde a ser transferido poderá ser convertido em Reserva Particular Ecológica (RPE) em caráter perpétuo.

Art. 31. O perímetro do condomínio deverá ser fechado com muro ou outros dispositivos sendo que a Área Institucional, deverá ter acesso direto para logradouro público, permitindo-se que os ELUPs fiquem no interior do condomínio.

Parágrafo único. O fechamento parcial do perímetro do Condomínio de lotes poderá ser aceito se devidamente justificado, através de instrumento jurídico ou documento técnico aprovado pela Comissão Executiva do Plano Diretor.

Art. 32. Os equipamentos de uso comum ao Condomínio de lotes, tais como guarita, portaria, clube e similares, deverão ser previstos em lotes condominiais.

Art. 33. É facultada a previsão de lote de uso não residencial, podendo ter frente para logradouro público.

Art. 34. As edificações a serem erigidas nos condomínios de lotes deverão seguir os parâmetros urbanísticos e edícios dispostos na legislação municipal pertinente, podendo adotar parâmetros diferenciados, desde que mais restritivos, devendo ser descritos na Certidão de Aprovação.

Art. 35. Os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas comuns compreendidas no perímetro interno do condomínio de lotes, incluindo as vias de circulação, e da coleta e armazenamento seletivo temporário dos resíduos sólidos serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários.

§ 1º Os resíduos sólidos coletados seletivamente no interior do condomínio de lotes deverão ter destinação final definida pelo órgão competente do Poder Público Municipal, não sendo permitida, em qualquer hipótese, sua deposição ao longo das vias municipais.

Art. 36. Havendo interesse público, o Condomínio de lotes poderá ser extinto, sendo que as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas edificadas, e as vias internas serão doadas, sem qualquer ônus, para o Município.

Art. 37. O poder público poderá realizar a abertura parcial do Condomínio de lotes com a finalidade de promover conexões viárias de seu interesse.

Art. 38. Não será permitido o desdobro em nenhuma modalidade de Condomínio de lotes.

Seção IV

Condomínio de Chácaras

Art. 39. Condomínio de Chácaras é a divisão de imóvel em chácaras destinadas a edificações, aos quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, diferenciado conforme área mínima e uso, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

Parágrafo único. O Condomínio de Chácaras será admitido em Zonas Urbana e de Expansão Urbana desde que atenda aos seguintes requisitos:

I - área mínima da chácara de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - uso residencial unifamiliar, podendo admitir uso misto para comércio local;

III - acesso do condomínio para logradouro público;

IV - vias condominiais, com largura total mínima de 12,00 m (doze metros), dotadas de infraestrutura mínima, podendo ser utilizada pavimentação alternativa ao asfalto.

Art. 40. Para os demais parâmetros não especificados nessa seção, serão adotados aqueles estabelecidos pela modalidade de Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. Para a modalidade de Condomínio de Chácaras não será permitido desdobro.

Seção V

Do Desmembramento

Art. 41. Desmembramento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento de via pública veicular existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, dos já existentes.

§ 1º Os desmembramentos serão permitidos nas áreas de densidades baixa, média, alta ou metropolitana das zonas urbana e de expansão urbana, atendidos os parâmetros e requisitos técnicos e urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar:

I - somente serão permitidos desmembramentos quando todos os lotes resultantes forem dotados de infraestrutura e forem voltados para logradouro público existente;

II - quando contiverem edificações já aprovadas, os lotes resultantes deverão garantir que as respectivas edificações atendam e continuem atendendo os parâmetros construtivos especificados, definidos para a zona em que se situem, especialmente relacionados a:

- a) acessibilidade;
- b) taxas de ocupação e permeabilidade;
- c) coeficiente de aproveitamento;

- d) afastamentos frontais, laterais de fundos e entre edificações;
- e) altura na divisa.

§ 2º Edificações não aprovadas, existentes em lotes resultantes de desmembramentos, deverão ser regularizadas após a aprovação do desmembramento.

§ 3º Nos casos previstos no parágrafo anterior, em que os interessados comprovem possuir renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, haverá isenção, no âmbito da Administração Municipal, de taxas, emolumentos e valores relativos à regularização das edificações existentes, devendo o respectivo processo administrativo ser protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do desmembramento, e ser caracterizado como Desmembramento Social.

§ 4º Quando a gleba a ser desmembrada for igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e pertencer a parcelamento onde não houve a incidência do percentual de 35% (trinta e cinco por cento) para as áreas de domínio público, deverão ser destinados 15% (quinze por cento) da área total para uso público ou Reserva Particular Ecológica.

§ 5º A localização das áreas destinadas a uso público deverá ser aprovada pela Administração Municipal e integrará o patrimônio do Município de Betim através do registro do desmembramento.

§ 6º Nos casos de que trata o § 4º deste artigo, em que a área possua relevância ambiental confirmada por Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento

Sustentável, a transferência de área ao uso público poderá ser substituída total ou parcialmente pela instituição de Reserva Particular Ecológica – RPE, conforme previsto na Lei Municipal vigente.

§ 7º Nos casos de que trata o § 4º deste artigo, em áreas onde não houver relevância ambiental, havendo justificativa técnica devidamente formalizada e aprovada pela Comissão Executiva do Plano Diretor, a transferência de área ao patrimônio do Município poderá ser destinada a via pública, convertida em contrapartida.

§ 8º Os valores da contrapartida ~~transferência ou da doação~~, previstas no parágrafo anterior, serão baseados no valor por metro quadrado fixado pelo órgão municipal responsável pela avaliação e perícias de bens imóveis.

§ 9º As determinações contidas nos § 4º, 5º, 6º, 7º e 8º deste artigo não se aplicam aos processos de aprovação de desmembramento protocolizados até 15 de novembro de 2014.

CAPÍTULO III

DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 42. A modificação de parcelamento, em suas modalidades, requerida pelos proprietários dos lotes atingidos deverá ser compatível com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente e instruída com os documentos previstos no Anexo III desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A modificação de Parcelamento do Solo somente será permitida em parcelamentos já aprovados pelo Município e registrados no Serviço Registral Imobiliário.

Art. 43. Proprietário de imóvel parcialmente desapropriado ou atingido por logradouro público implantado, poderá, mediante requerimento, regularizar a parte remanescente, mesmo que a área e testada mínimas estejam em desconformidade com as definidas no Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º O Poder Executivo deverá instruir e providenciar a regularização, através da emissão de Certidão de Área Desmembrada Fisicamente ou Compulsoriamente por Desapropriação.

§ 2º Serão também passíveis de regularização através desse procedimento os imóveis parcialmente atingidos por medidas mitigadoras impostas em Estudos de Impacto de Vizinhança.

Seção I

Desdobro

Art. 44. Desdobro é a subdivisão de lotes de Loteamento ou Desmembramento aprovados em mais de uma unidade independente, atendidos os parâmetros para a sua constituição.

§ 1º Somente serão permitidos desdobros quando os lotes resultantes reunirem, simultaneamente, as seguintes características:

I - tiverem testada para logradouro público existente e forem dotados de infraestrutura;

II - tiverem dimensões compatíveis com o disposto no Anexo II desta Lei.

§ 2º Quando contiverem edificações já aprovadas, os lotes resultantes deverão garantir que as respectivas

edificações atendam e continuem atendendo os parâmetros construtivos especificados, definidos para a zona em que se situem, especialmente relacionados a:

I - acessibilidade;

II - taxas de ocupação e permeabilidade;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - afastamentos frontais, laterais de fundos e entre edificações;

V - altura na divisa.

§ 3º Edificações não aprovadas, ou já aprovadas nas condições anteriores ao desdobro, existentes em lotes resultantes de desdobros, deverão ser regularizadas após a aprovação do desdobro.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo anterior, em que os interessados comprovem possuir renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, haverá isenção, no âmbito da Administração Municipal, de taxas, emolumentos e valores relativos à regularização das edificações existentes, devendo o respectivo processo administrativo ser protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do desdobro, e ser caracterizado como Desdobro Social.

Seção II

Remembramento

Art. 45. Remembramento é a união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

Seção III

Reparcelamento

Art. 46. Reparcelamento é a modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique na alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público, das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O Município somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

§ 2º No reparcelamento é obrigatória a manutenção ou ampliação do percentual de área transferida ao Município quando for mantida a mesma modalidade de parcelamento.

§ 3º Pode o reparcelamento objetivar a instituição de condomínio de lotes.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, as áreas destinadas ao sistema viário averbadas no cartório ficarão automaticamente desafetadas de domínio público e transferidas ao domínio privado no ato de aprovação do condomínio de lotes.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 47. O processo de aprovação de projeto de parcelamento deve ser precedido das diretrizes básicas, nos seguintes casos:

- I - loteamentos;
- II - desmembramentos de áreas a partir de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

- III - parcelamentos de interesse social;
- IV - condomínios de lotes ou chácaras;
- V - aprovação vinculada em gleba.

§ 1º As diretrizes básicas apresentarão:

- I - as principais conexões viárias do parcelamento com o sistema viário existente;
- II - a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
- III - as faixas não edificáveis, de domínio e de preservação permanente;
- IV - zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis.

§ 2º O proprietário da área ou seu representante legal deverá solicitar as diretrizes básicas e análise de Parcelamento do Solo, mediante requerimento instruído pela documentação mínima prevista em decreto específico do Poder Executivo.

§ 3º Os reparcelamentos também se sujeitarão ao processo de diretrizes básicas, se se enquadrarem em uma das categorias acima.

§ 4º No ato de abertura do Processo Digital de Diretrizes Básicas Municipais, o Responsável Técnico juntará o Requerimento de Abertura de Diretrizes Básicas Municipais, assinado pelo Proprietário ou Representante Legal e, antes da emissão das Diretrizes, a modalidade de parcelamento atribuída pelo interessado poderá sofrer alteração, caso o poder público constate desconformidade com a legislação urbanística.

§ 5º As diretrizes básicas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir da data de sua expedição, podendo ser renovadas por igual período, desde que o pedido de renovação aconteça no prazo de sua vigência, e que não haja alteração da legislação, até a apresentação do projeto de parcelamento. Após apresentação do projeto, vigorarão até sua aprovação definitiva.

§ 6º As diretrizes básicas poderão indicar a necessidade de apresentação de projetos específicos de acordo com as características da área a ser aprovada.

§ 7º Se houver alteração da legislação urbanística no prazo de validade das diretrizes, antes da apresentação dos projetos, o interessado deverá requerer novas diretrizes.

§ 8º Se houver necessidade de emissão de novas Diretrizes para o mesmo Processo, motivada pelo requerente, será cobrada nova taxa de Diretrizes básicas.

Art. 48. O processo de parcelamento do solo e de modificação de parcelamento deverá ser instruído com a documentação mínima prevista em decreto específico.

§ 1º O Poder Executivo deverá aprovar os projetos apresentados seguindo as diretrizes básicas e os parâmetros urbanísticos definidos para a área objeto do parcelamento.

§ 2º Os dados técnicos referentes aos projetos de que trata o caput deste artigo são de responsabilidade exclusiva dos responsáveis técnicos.

§ 3º Os projetos de parcelamento ficarão sujeitos ao Licenciamento Ambiental, Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Circulação (RIC) conforme relacionados no Anexo III desta Lei Complementar.

§ 4º Os interessados e responsáveis técnicos, durante a análise de processos de parcelamento do solo, deverão apresentar soluções ou justificativas técnicas às pendências apontadas, sendo vedada a reapresentação de documentos e projetos com as mesmas pendências ou em desconformidade com os prazos legais, sob pena de indeferimento e arquivamento.

§ 5º Os processos de diretrizes básicas e de parcelamentos do solo serão obrigatoriamente precedidos pelo cadastro digital do respectivo imóvel na Base Cartográfica Municipal em procedimento fixado pelo Poder Executivo.

Art. 49. Aprovado o parcelamento do solo, deverá ser expedida Certidão de Aprovação do Projeto Urbanístico, acompanhada de seus Termos de Compromisso com respectivos Termos de Ajustamento Municipal (TAM's) assinados e instrumento de garantia, se for o caso.

§ 1º As obras estabelecidas nos projetos executivos, na planilha e no cronograma aprovado, deverão ser executadas no prazo de 04 (quatro) anos.

§ 2º A prorrogação do prazo para conclusão das obras poderá ser autorizada desde que haja interesse público devidamente justificado e desde que estejam válidas as garantias de execução de obras.

Art. 50. Aprovado o projeto de parcelamento e modificação de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º Para fins de registro, serão permitidas até 3 revalidações consecutivas da certidão do parcelamento aprovado, por igual período, desde que não tenha ocorrido alteração da legislação urbanística para o local e o pedido de revalidação seja protocolado antes do término de validade.

§ 2º Registrado o parcelamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Poder Executivo, conforme dispositivos previstos na legislação pertinente.

CAPÍTULO V

DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E GARANTIAS DE EXECUÇÃO

Art. 51. Em quaisquer modalidades de parcelamento do solo, são de responsabilidade do parcelador as seguintes obras de infraestrutura:

I - demarcação e implantação de marcos de concreto nas deflexões de lotes, quadras, logradouros e áreas públicas e comunitárias;

II - implantação do sistema viário, com execução de terraplanagem, obras de consolidação e arrimo, quando necessários;

III - pavimentação das vias, implantação da sinalização viária, e de praças, assentamento de meios-fios em todas as vias, conforme seções tipo aprovadas;

IV - obras de drenagem pluvial e profunda, quando for o caso;

V - implantação do sistema de abastecimento de água e rede de distribuição;

VI - implantação de rede sistema de esgotamento sanitário aprovado, ou rede de esgotamento sanitário interligada a sistema de tratamento de esgoto, em condições de operação;

VII - implantação da rede de distribuição de energia elétrica, incluindo iluminação pública;

VIII - tratamento e recuperação de áreas ambientalmente degradadas, quando for o caso;

IX - implantação da arborização urbana pública, conforme projeto paisagístico aprovado;

X- implantação de projeto paisagístico e de cobertura vegetal das áreas terraplenadas;

XI - implantação de passeio conforme projeto aprovado.

§1º Os projetos das respectivas obras de infraestrutura deverão ter a aprovação prévia do órgão competente do Município e as obras relativas aos incisos V a VII deverão ser projetadas e implantadas conforme as Normas Técnicas das concessionárias.

§ 2º Nas áreas com predominância de baixa densidade, ficará a critério do Município, em conjunto com a concessionária de serviços públicos de abastecimento, a escolha do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário, sendo que, em qualquer hipótese, não será permitido o lançamento de esgotos nos corpos d'água, sem prévio tratamento.

Art. 52. A execução das obras de infraestrutura deverá ser garantida ao Município, no valor a elas correspondente, nas seguintes modalidades:

- I - caução em dinheiro;
- II - seguro garantia;
- III - fiança bancária;
- IV - alienação fiduciária de imóvel, mediante instrumento público.

§ 1º A escolha dos imóveis a serem alienados dependerá de avaliação e aprovação pelo Poder Executivo.

§ 2º Para as modalidades de Caução e Alienação, a avaliação considerará o valor dos imóveis na mesma região, conforme critérios utilizados na análise do órgão municipal responsável pela avaliação e perícias de bens imóveis.

§ 3º Os imóveis alienados fiduciariamente não poderão ser vendidos.

§ 4º A critério do Poder Executivo, a garantia poderá ser liberada parcialmente na medida em que as obras de infraestrutura forem executadas e recebidas pelo Município e pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

§ 5º O valor do instrumento de garantia será determinado por planilha de custos aprovada, e o empreendedor ficará responsável pela atualização anual dos respectivos valores, em conformidade ao Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

Art. 53. As obras de infraestrutura deverão ser fiscalizadas pelo Município, por meio do órgão competente, cabendo ao parcelador à comunicação de seu início e atualização anual de seu cronograma de obras.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 54. A regularização de parcelamentos do solo já consolidados, em todas as modalidades, situados em todas as macrozonas, e ocorridos a qualquer tempo, será objeto de lei municipal específica.

Art. 55. Quando se tratar de parcelamento do solo registrado, mas não implantado em conformidade ao projeto aprovado ou em desconformidade ao prazo previsto, o interessado deverá solicitar Diretrizes Básicas para Regularização do Parcelamento, e não poderá executar as obras de infraestrutura até obter uma nova aprovação.

Seção I

Da Regularização de Desmembramentos e Desdobros por Estremação de Divisas

Art. 56. A regularização urbanística de propriedades de terrenos em comum, onde houver ocupação individualizada de fato, poderá ocorrer mediante a aprovação prévia, por parte do Município na modalidade de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas.

Art. 57. A estremação é a regularização da situação de fato do condomínio, podendo aumentar, diminuir ou manter

a área de propriedade do condômino, constante na matrícula do imóvel, cujo objetivo é regularizar uma situação de fato já consolidada.

§ 1º Em nenhuma hipótese será exigida a apuração do remanescente.

§ 2º A estremação de divisas não pode ser utilizada para resolução de conflito, conforme legislação aplicável, tampouco para regularização de parcelamentos irregulares e clandestinos, a ser assim definido pela municipalidade.

Art. 58. Nos desmembramentos e desdobros por estremação de divisas as partes parceladas e remanescentes deverão atender aos módulos mínimos de parcelamento estabelecidos pela legislação em vigor à época de protocolo do respectivo processo administrativo.

Art. 59. Compete ao Município analisar, aprovar ou indeferir os projetos de regularização de desmembramentos e desdobros por estremação de divisas, observando, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - comprovação da situação registral constante em matrícula sendo de propriedade idealmente fracionada em nome do interessado;

II - comprovação de ocupação individualizada da fração, por meio da existência de divisa física visível nas fotos aéreas ou de satélite do local;

III - anuência dos confrontantes diretos e respectivos cônjuges, sejam ou não condôminos, no projeto ou por notificação posterior;

IV - comprovação documental de ocupação consolidada retroativa, atendendo a um dos seguintes critérios temporais:

a) 5 (cinco) anos, até 18 de outubro de 2013;

b) 10 (dez) anos, a partir de 19 de outubro de 2013;

V - correta indicação na planta e nos memoriais descritivos dos limites e confrontações da área de origem, da área a ser estremada e da área remanescente, em relação à base cartográfica oficial;

VI - apresentação dos arquivos digitais das plantas planimétricas e/ou planialtimétricas elaboradas em coordenadas UTM referenciadas ao Datum SIRGAS 2000, utilizado pelo Sistema Geodésico Brasileiro e Sistema Cartográfico Nacional, estabelecido conforme Resolução IBGE nº 01, de 2015;

VII - apresentação em planta da malha de coordenadas UTM SIRGAS 2000.

Parágrafo único. Os projetos de que trata este artigo serão apresentados por disco compacto (CD) ou outra mídia digital exigida pela Administração Pública.

Art. 60. Para a hipótese de impossibilidade da comprovação da divisa física pelas fotos aéreas ou de satélite, poderá ser realizada prova documental e testemunhal consistente, a critério da Administração Pública.

Art. 61. Fica definido que a estremação será realizada mesmo que ocorra a divergência entre a área que figura no registro e aquela apurada no levantamento da fração a ser individualizada, constante na planta e no memorial descritivo.

Art. 62. Se a planta da estremação não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado, conforme procedimento definido pelo Serviço Registral Imobiliário da comarca da situação do imóvel.

Art. 63. A estremação de divisas apenas é cabível nos casos de parcelamentos aprovados ou registrados no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim-MG.

Parágrafo único. A estremação de divisas deverá ser compatível com os parâmetros urbanísticos definidos na legislação pertinente.

Art. 64. A infraestrutura essencial nos desmembramentos e desdobros por estremação de divisas consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 65. A regularização de fração que não possua frente direta para logradouro público será permitida se for simultaneamente lembrada a lote confinante, objeto de parcelamento aprovado anteriormente, e desde que a proposta atenda aos parâmetros urbanísticos vigentes.

Art. 66. A eventual existência de débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU apurados sobre a matrícula original não impede a aprovação de estremação, desde que o proprietário da fração estremada assuma o compromisso de quitar

todos os débitos referentes à parte estremada em 90 (noventa) dias após a aprovação da estremação.

CAPÍTULO VII

DO CANCELAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 67. O cancelamento total ou parcial do parcelamento do solo registrado poderá ocorrer em qualquer situação, desde que haja acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pelo cancelamento, bem como da aprovação pelo Município em processo administrativo.

§ 1º Nos casos de cancelamento parcial as áreas livres de uso público e as áreas institucionais deverão ser garantidas proporcionalmente à parte mantida, assegurando-se os parâmetros urbanísticos vigentes.

§ 2º A parte cancelada retornará à condição de Gleba, que estará obrigada à emissão de novas Diretrizes Básicas Municipais nos empreendimentos futuros.

§ 3º No ato de aprovação do cancelamento total ou parcial as áreas destinadas ao uso público existentes dentro do polígono de cancelamento ficarão, automaticamente, desafetadas de domínio público e transferidas ao domínio privado.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES PENAIIS

Art. 68. A execução de qualquer modalidade de parcelamento do solo sem aprovação do Município e modificação

durante ou após a implantação enseja na aplicação das seguintes penalidades aos responsáveis:

I - paralisação imediata das vendas e das obras;

II - obrigação de abertura de processo de regularização do parcelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias após a notificação;

III - pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado de parcelamento do solo, ao mês, até que comprove a abertura do respectivo processo de Regularização do parcelamento;

IV - apreensão de materiais e equipamentos utilizados para a ação irregular;

V - demolição por parte do Município das eventuais benfeitorias existentes no local, em caso de impossibilidade legal de sua regularização.

§ 1º Nos casos previstos no inciso III, quando houver lotes, o valor da multa será multiplicado pelo número de lotes gerados pelo parcelamento.

§ 2º A área a ser considerada para cálculo da multa será aquela obtida por uma das seguintes formas:

I - junto à matrícula do imóvel parcelado;

II - pela área obtida na planta do parcelamento;

III - pela soma das áreas descritas nos respectivos contratos de compra e venda;

IV - pela área aproximada obtida através de ferramentas de geoprocessamento e imagens aéreas ou de satélites.

§ 2º A notificação será feita pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 3º Frustradas 3 (três) tentativas de notificação, os responsáveis serão notificados por edital.

Art. 69. O descumprimento da notificação, total ou parcialmente, enseja a aplicação das seguintes sanções, cumulativamente:

I - interdição do local do parcelamento;

II - apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras.

Parágrafo único. No caso de descumprimento da interdição, será aplicada multa diária no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Art. 70. A não conclusão das obras de implantação do parcelamento do solo no prazo previsto sujeita os responsáveis pelo parcelamento à perda da garantia em favor do Município e ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao mês, a partir da data de notificação da inadimplência, até a conclusão das obras ou o cancelamento do parcelamento.

Art. 71. O parcelador que não efetuar o registro do parcelamento do solo em cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, estará sujeito à caducidade da aprovação.

Art. 72. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma infração constante de diferentes

disposições legais, aplicar-se-ão as respectivas penalidades de forma cumulativa.

§ 1º Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro da anterior, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis.

§ 2º A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa e enviada à Procuradoria-Geral do Município de Betim para judicialização.

Art. 73. Responderá pela infração o proprietário do terreno objeto do parcelamento irregular, o responsável pelo empreendimento, o Responsável Técnico pela demarcação de terrenos, o corretor de imóveis, os adquirentes e todos os demais agentes que, por si ou preposto, de qualquer modo, cometerem ou concorrerem para a prática do parcelamento irregular ou dela se beneficiarem.

Art. 74. O infrator poderá apresentar, na forma escrita:

I - defesa, em primeira instância, contra o documento que constata a infração, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento do documento ou da publicação do ato;

II - recurso, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a partir do recebimento da comunicação da decisão de primeira instância ou da publicação desta.

§ 1º A interposição de defesa ou recurso não suspende o prosseguimento do processo e/ou da ação fiscal correspondente, somente o prazo para o pagamento da multa.

§ 2º A defesa será protocolizada no órgão responsável pela política urbana do município de Betim, a quem cabe julgá-la, ficando o documento objeto de questionamento declarado insubsistente em caso de deferimento.

§ 3º Da decisão de primeira instância caberá recurso, julgado pela Procuradoria-Geral do Município de Betim, que emitirá decisão irrecorrível.

§ 4º Os recursos de que trata o parágrafo anterior serão protocolizados no órgão responsável pela política urbana do município de Betim.

Art. 75. A fiscalização urbanística de edificações ou parcelamentos do solo promovidos por particulares será exercida por fiscal de obra efetivo ou por fiscal designado através de decreto municipal, devidamente lotado no órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. A designação de que trata o caput deste artigo será objeto de regulamentação prévia através de Decreto do Poder Executivo, no qual estarão definidas as regras mínimas para o exercício da atividade.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 76. Compete ao órgão municipal responsável pela política urbana:

I - normatizar os critérios e parâmetros para elaboração e apresentação da documentação prevista em decreto específico;

II - normatizar os procedimentos para o andamento dos processos administrativos de aprovação dos projetos executivos e de aprovação das obras dos parcelamentos do Município;

III - promover a divulgação dos instrumentos legais, a conscientização e a educação dos munícipes referentes ao parcelamento do solo;

IV - fiscalizar o cumprimento desta Lei Complementar e aplicar as penalidades cabíveis, quando necessário;

V - normatizar os prazos máximos para complementação de documentos, apresentação de correções em projetos, análises e demais procedimentos referentes aos processos de aprovação de parcelamentos do solo.

Art. 77. Compete à Comissão Executiva do Plano Diretor deliberar, em casos específicos, acerca dos requisitos mínimos para aprovação de desdobros e desmembramentos, estabelecendo usos permitidos, faixas *non aedificandi* e tamanhos mínimos de lotes relacionados à infraestrutura implantada defronte ao imóvel parcelado, especialmente:

I - exigência ou não de pavimentação na via;

II - largura ou não de pavimentação na via;

III - existência e largura dos passeios implantados;

IV - redes de água ou sistema regular de abastecimento por poços;

V - redes de energia elétrica e iluminação pública;

VI - redes de esgoto ou sistema regular de tratamento de esgotos;

VII - redes de drenagem de águas pluviais.

Art. 78. É vedado vender ou prometer vender fração de parcelamento do solo não registrado, estando este procedimento sujeito às penalidades desta Lei Complementar e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas modificações.

Art. 79. Com o objetivo de coibir parcelamentos irregulares, fica vedada a emissão de guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI por parte do Município em quaisquer operações de transferência de frações de propriedade, exceto nos seguintes casos:

I - transmissão de partes de bem adquirido em herança a um único novo proprietário do imóvel;

II - transmissão de parte de bem àquele que já é proprietário de outra fração do referido imóvel;

III - transmissão de parte de bem cuja fração já esteja averbada na matrícula do referido imóvel;

IV - outros casos de transmissão a serem regulamentados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 80. As glebas e áreas que ainda não foram objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, situadas em Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, somente poderão ser ocupadas ou utilizadas para fins urbanos após a emissão de diretrizes de parcelamento, devendo ser definida a modalidade de parcelamento do solo, dentre Desmembramento, Loteamento, Condomínio de Lotes, Condomínio de Chácaras ou Aprovação Vinculada em Gleba.

Parágrafo único. É vedada a concessão de Alvarás de Licença para construção e de localização e funcionamento para empreendimentos localizados em glebas não parceladas pelo Município.

Art. 81. As vias arteriais e coletoras previstas no Plano Diretor respeitarão recuos adicionais a serem doados à municipalidade caso possuam estudo ou projeto de alargamento ou de adequação em desenvolvimento.

Art. 82. As caixas e distribuição da via poderão diminuir ou aumentar a pista de rolamento, bem como os passeios e estacionamentos, sendo definidos de acordo com a viabilidade de cada empreendimento com a avaliação técnica no ato da aprovação.

Art. 83. As vias públicas que terminem em praça de retorno poderão ser admitidas para previsão de ligações viárias, quando as condições ambientais, de topografia e de acessibilidade não propiciarem a continuidade e a interligação dos logradouros ou quando não houver interesse público em sua conexão.

Art. 84. A doação de Espaços Livres de Uso Público e Áreas Institucionais, nos percentuais de áreas públicas definidos nesta Lei, poderá ser antecipada em relação ao processo aprovação de qualquer modalidade de parcelamento de solo, mediante interesse e autorização do Poder Público, devendo a antecipação ser averbada na respectiva matrícula.

Parágrafo único. A antecipação de que trata este artigo poderá ser deduzida do exigido de Espaços Livres de Uso Público e institucionais em outros parcelamentos de solo localizados no município de Betim, mediante interesse, autorização e condições estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 85. Quando ocorrer conflito dos parâmetros previstos nesta Lei, o parâmetro referente à Área de Interesse Social - AIS prevalecerá sobre os demais.

Art. 86. Em casos específicos, devidamente justificados e autorizados pelo órgão responsável pela política urbana do Município, após análise técnica, poderá ocorrer a execução parcial da via, com a devida reserva de alargamento.

Art. 87. Somente serão permitidos novos parcelamentos de solo na Macrozona de Expansão Urbana de média densidade se as glebas atenderem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I - tangenciarem a malha urbana consolidada;
- II - possuírem acesso por via do sistema viário oficial implantada e pavimentada;
- III - forem dotadas de infraestrutura composta por abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública e drenagem pluvial;
- IV - estiverem situadas a, no máximo, 2,00 km (dois quilômetros) de um equipamento público de educação e um equipamento público de saúde;

§ 1º As disposições do caput deste artigo não se aplicam às Áreas de Diretrizes Especiais.

Art. 88. No ato do registro de qualquer parcelamento do solo, o responsável pelo parcelamento deverá transferir ao Município, por matrículas individualizadas, as áreas públicas de direito,

no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, sob pena de cancelamento da aprovação do parcelamento.

Art. 89. As multas de que trata este Capítulo poderão ser revestidas em bens, projetos, programas e/ou serviços para o fomento das atividades do órgão responsável pela política urbana no Município.

Art. 90. Nos casos previstos nesta Lei, a identificação dos imóveis, bem como de seus limites e confrontações, poderá ser obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georeferenciadas, por disco compacto (CD) ou outra mídia digital exigida pela Administração Pública.

§ 1º Os arquivos digitais das plantas planimétricas e/ou planialtimétricas deverão ser elaborados em coordenadas UTM referenciadas ao Datum SIRGAS 2000, utilizado pelo Sistema Geodésico Brasileiro e Sistema Cartográfico Nacional, estabelecido conforme Resolução IBGE nº 01, de 2015.

§ 2º A apresentação em planta da malha deverá ser de coordenadas UTM SIRGAS 2000.

Art. 91. Fica determinado que poderá ser analisada a hipossuficiência financeira do interessado, mediante requerimento específico, com o objetivo de concessão de remissão total ou parcial de multas, preços públicos e/ou cobranças impostas nas demandas de competência do órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. Para comprovar a hipossuficiência financeira prevista neste artigo, o interessado deverá apresentar:

I - carteira de trabalho, declaração de rendimentos e patrimônio, cadastro em programas sociais oficiais e balanços contábeis;

II - outros que a Administração Pública exigir.

Art. 92. Fica estabelecido que, nos casos que necessitem de regularização de procedimentos técnicos de competência do órgão responsável pela política urbana do Município, este poderá realizar Termo de Compromisso entre as partes.

Art. 93. Nos processos protocolados até a data da entrada em vigor desta Lei Complementar o interessado poderá optar pela aplicabilidade desta Lei ou daquela vigente na data de protocolo.

Art. 94. Esta Lei poderá ser regulamentada por decreto municipal.

Art. 95. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 10, de 10 de setembro de 2019.

Art. 96. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Betim, xx de xxxxxxx de 2023.

Vittorio Medioli

Prefeito Municipal

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Áreas institucionais: áreas públicas destinadas à implantação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Áreas edificáveis: áreas com sistema viário implantado, que tenham densidade demográfica adequada ao zoneamento e que preencham os demais requisitos da lei de Parcelamento.

Áreas não edificáveis: áreas onde não é permitido construir por questões de segurança, por questões ambientais e/ou para facilitar a operação de redes de equipamentos urbanos, podendo tais áreas estar inseridas nas áreas privadas ou públicas, devendo ser averbadas junto ao Registro de Imóveis como tal, gravada por restrições legais ou contratuais do parcelamento; o mesmo que áreas *non aedificandi*.

Área de Preservação Permanente: área protegida nos termos da legislação pertinente, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Áreas públicas: áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de usos público, devendo ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor e nesta Lei para a zona em que se situem.

Avenida Sanitária: canalização aberta ou fechada dos corpos hídricos, a fim de melhorar a mobilidade urbana e promover saneamento.

Condomínio de lotes: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Condomínio de chácaras: divisão de imóvel em chácaras destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Desdobro: subdivisão de lotes de parcelamentos aprovados em mais de uma unidade independente, atendidos os parâmetros para a sua constituição.

Desmembramento: divisão da gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Espaços livres de uso público: áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

Equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de lotes ou de chácaras, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

Infraestrutura básica: é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

Infraestrutura mínima: é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, vias de circulação carroçáveis, abastecimento de água potável, e soluções para esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar.

Logradouro público: expressão que designa vias públicas (ruas, avenidas, rodovias, vias de pedestre, passagens, becos, etc), obras de arte civis públicas (passarelas, viadutos, pontes, túneis), além de espaços públicos (praças, parques, lagos).

Lote: terreno servido de infraestrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para a zona em que se situe.

Loteamento: divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

Módulo mínimo: dimensões mínimas para lote, que atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pelo zoneamento e Plano Diretor Municipal, em que se situe.

Parcelamento do solo urbano: divisão física e jurídica de uma gleba em lotes ou áreas potencialmente edificáveis, podendo ser feito nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

Parcelamento de interesse social: parcelamento situado nas Áreas de Interesse Social I (AIS I) destinados, primordialmente, à produção de habitações para famílias de baixa renda, nos termos do Plano Diretor, além de espaços destinados à geração de emprego e renda.

Parcelamento do solo rural: divisão física e jurídica de uma gleba rural em módulos rurais, com acesso por via da rede viária municipal.

Quadra: área resultante de loteamento delimitada pelo sistema viário, podendo ter como limites as divisas do loteamento que lhe deu origem; o mesmo que quarteirão.

Remembramento: união de lotes ou partes de lotes de parcelamentos aprovados para formação de um único lote.

Reparcelamento: modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique na alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público e/ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Reserva legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

Sistema viário: conjunto de vias destinadas à circulação de veículos e pedestres, classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e padrões urbanísticos pré-estabelecidos na legislação; podendo também ser chamado de malha viária ou sistema de circulação.

Vias condominiais: vias internas, com parcial ou total controle de acessos, pertencentes aos condomínios de lotes ou chácaras.

Via pública: consultar o art. 11 desta Lei.

Vias de serviços: Via destinada à implantação de equipamento urbano, podendo também ser destinada a dar acesso às atividades relacionadas à manutenção local.

ANEXO II

PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

QUADRO 1 - PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO EM ZUR E ZEU

ZUR e ZEU	DENSIDADE METROPOLITANA		ALTA DENSIDADE		MÉDIA DENSIDADE		BAIXA DENSIDADE	
PARÂMETRO	LOTE	FRENTE	LOTE	FRENTE	LOTE	FRENTE	LOTE	FRENTE
PARCELAMENTO	Mínimo (m²)	Mínima (m²)	Mínimo(m²)	Mínima (m²)	Mínimo (m²)	Mínima (m²)	Mínimo (m²)	Mínima (m²)
LOTEAMENTO, CONDOMÍNIO DE LOTES E DESMEMBRAMENTO	1.000,00	15,00	360,00	10,00	360,00	10,00	1.000,00	15,00
DESDOBRO	125,00	5,00	125,00	5,00	180,00	5,00		

QUADRO 2 - PARÂMETROS ESPECIAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

ZONA	TIPOLOGIA DO PARCELAMENTO	LOTE / MÓDULO Mínimo (m²)	FRENTE Mínima (m²)
ZAE	Todas as modalidades de parcelamento do solo	360,00	10,00
ZRM	Desdobro em lotes com mais de uma edificação para uso residencial ou comercial, concluída até 28/12/2018, quando em área de média densidade	125,00	5,00
AIS-I	Parcelamento / modificação de parcelamento	125,00	5,00
REURB-S	Áreas sujeitas a levantamentos técnicos e estudos sociais para determinação da área mínima do lote	Estabelecido pelo processo de Regularização	Estabelecida pelo processo de Regularização
REURB-E	Áreas sujeitas a levantamento técnico e estudos sociais para determinação da área mínima do lote.	Estabelecido pelo processo de Regularização	Estabelecida pelo processo de Regularização
Zona de Expansão Urbana	Condomínio de Chácaras	2.500,00	20,00
AIA - II	Área de Interesse Ambiental II	10.000,00	45,00
ZRR	Parcelamento em módulos rurais	20.000,00	...

* Casos atípicos em regularização fundiária deverão ser enviados para deliberação pela Comissão Técnica da Regularização Fundiária - CTRF

QUADRO 3 - PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS PARA PARCELAMENTOS

Áreas Públicas x Tipo de Parcelamento		Loteamento	Condomínio de Lotes	Aprovação Vinculada em Gleba (acima de 20.000,00 m²)		Desmembramento (acima de 20.000,00 m²)
SISTEMA VIÁRIO		-	-	Uso Residencial / misto: Áreas Institucionais, ELUPs ou sistema viário.	Uso não residencial/ZAE: Áreas Institucionais, ELUPs, sistema viário ou doação em espécie ou contrapartida	Não se aplica
ÁREAS INSTITUCIONAIS		5%	5%			Uso público ou RPE
ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	ÁREA VERDE	9%	9%			
	PRAÇA	1% - Com no mínimo 1.000 m²	1% - Com no mínimo 1.000 m²			
Total de Áreas Públicas		35%	15%	15%	10%	15% (Se RPE, não há transferência para Domínio Público)

ANEXO III

DIRETRIZES VIÁRIAS

Classificação do sistema viário municipal

Vias arteriais: rodovias federais e estaduais, vias ou trechos de vias com significativo volume de tráfego e com a função de fazer a ligação entre bairros, de bairros com os centros ou ainda com os municípios vizinhos;

Vias de ligação regional: vias responsáveis por promover a ligação da cidade com seu entorno, carreando substanciais volumes de tráfego inter e intraurbano.

Vias municipais: vias situadas na Zona Rural e na Zona de Expansão Urbana, nos trechos ainda não parcelados, que estão sob jurisdição municipal e têm a função de acesso às propriedades rurais e escoamento da produção;

Vias coletoras: vias ou trechos de vias com a função de receber e distribuir o tráfego das vias arteriais para as vias locais;

Vias locais: vias ou trechos de vias, com baixo volume de tráfego, cuja função é possibilitar o acesso aos lotes lindeiros;

Vias de pedestres: vias ou trechos de vias destinadas apenas à circulação de pedestres e veículos autorizados;

Cicloviás: vias ou trechos de vias com controle de tráfego de veículos, destinadas prioritariamente a bicicletas e pedestres.

QUADRO 1 - CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DO SISTEMA VIÁRIO

LEGENDA DOS CÓDIGOS:

Terreno Natural com declividade predominante <30%

Terreno Natural com declividade predominante >30%

Ligações Intermunicipais

Ligações Municipais

Ligações Municipais de Vias existentes com restrições de alargamento ou sistema viário em ZAE

Para novos projetos

CARACTERÍSTICAS	VIAS MUNICIPAIS		VIAS ARTERIAIS				VIAS COLETORAS			VIAS LOCAIS		VIAS DE PEDESTRES	CICLOVIAS
	A (1)	B (2)	I-(3)	II-(4)	II-A(4)	III-(5)	I-(6)	I-A(6)	II-(7)	I	II		
Velocidade Diretriz (km/h)	60	50	60	50	50	40	40	50	40	40	30	-	-
Velocidade Operacional (km/h)	54	45	54	45	45	36	36	45	36	36	30	-	-
Distância de Viabilidade de Parada (m)	70	55	70	55	55	40	40	55	40	40	30	-	-
Raio Mínimo de Curvatura Horizontal (m)	125	80	125	80	80	50	50	80	50	50	25	-	30
Rampa máxima (%)	8,0	10,0	8,0	9,0	9,0	12,0	12,0	10,0	12,0	15,0	25,0	15,0	20,0
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	0,5
Comprimento Crítico de Rampa (m)	150	150	150	120	120	100	100	120	100	100	60	-	-
Cumprimento Curvatura Vertical Mínimo (m)	40	30	40	30	30	30	30	30	30	30	20	-	-
Gabarito de Drenagem (m)	0,5	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meio Fio e sarjeta (m)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Gabarito Vertical Mínimo (m)	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	4,5	4,5	2,5	3,0

Para adequação de vias existentes

QUADRO 2 - PARÂMETROS DO SISTEMA VIÁRIO

LEGENDA DOS CÓDIGOS:

Terreno Natural com declividade predominante <30%

Terreno Natural com declividade predominante >30%

Ligações Intermunicipais

Ligações Municipais

Ligações Municipais de Vias existentes com restrições de alargamento

Para novos projetos

Para adequação de vias existentes

CARACTERÍSTICAS	VIAS MUNICIPAIS		VIAS ARTERIAIS				VIAS COLETORAS			VIAS LOCAIS		VIAS DE PEDESTRES/ VIA DE SERVIÇOS	CICLOVIAS
	A (1)	B (2)	I-(3)	II-(4)	II-A(4)	III-(5)	I-(6)	I-A(6)	II-(7)	I	II		
Caixa total – Gabarito das vias (m)	12,0	12,0	30,0	29,0	25,0	18,0	20,0	18,0	15,0	15,0	12,0	4,0	2,30
Faixas de trânsito - quantidade	2	2	2x2	2x2	2x2	2	2	2	2	2	2	-	2
Faixa de rolamento (m)	3,5	3,5	3,5	3,25	3,25	3,5	3,35	3,5	3	3	3,5	4	2,8
Faixa de Estacionamento	-	-	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,0	2,0	-	-	-
Acostamento	2,0	2,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canteiro central	-	-	3,0	3,0	2,7	1,0	-	-	-	-	-	-	-
Passeio	-	-	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,0	2,0	1,6	-	-