

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 279, DE 05 DE OUTUBRO DE 2021.**

**ALTERA E REVOGA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 178, DE 04 DE SETEMBRO DE 2014 QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Governador Valadares, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Complementar nº 178, de 04 de setembro de 2014, passa a vigorar conforme as seguintes alterações:

“Art.1º.....  
.....

§2º O Parcelamento do solo urbano dependerá de licenciamento ambiental do órgão competente.” (NR)

“Art. 3º O parcelamento do solo nas áreas definidas na Lei Estadual nº 21.158/2014, dependerá de anuência prévia do órgão Estadual ambiental competente.

Parágrafo único. Nas áreas no Pico do Ibituruna deverão ser observadas e atendidas as imposições dos Planos de Manejo das Unidades de Conservação existentes.” (NR)

“Art. 4º 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 e nas demais pertinentes, bem como das obras previstas no artigo 2º desta Lei.” (NR)

“Art.9º.....  
.....

VI - em faixas marginais às ferrovias, dutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 15m (quinze metros), medidas a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emitida pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

XI – ao longo das faixas marginais às rodovias a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo, 5 (cinco) metros de cada lado.

Parágrafo único. A reserva de faixa prevista no inciso XI deste artigo poderá ser dispensada por ato do Poder Público, nos perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas no perímetro urbano, desde que comprovada a existência de edificações construídas até a data de 25 de novembro de 2019.” (NR)

“Art. 10. O Município solicitará o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, para a concessão de Alvará de Licença para execução de obras de urbanização, para os parcelamentos do solo que enquadrarem na relação estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano ou por lei que a regulamente.” (NR)

“Art. 11. O Estudo Técnico de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá obedecer, em sua elaboração, o estabelecido em lei específica.” (NR)

“Art.12.....  
.....

II.....

a) áreas de lazer destinadas a praças e parques, deverão conter equipamentos esportivos, mobiliário urbano, entre outros, e deverão ser delimitadas 100% (cem por cento) por vias públicas reservada à circulação de veículos, exceto para áreas contíguas às áreas de reflorestamento, e ter declividade máxima de 30% (trinta por cento);

b) áreas reflorestadas, com ou sem caminhos e trilhas, mantendo-se as características de área verde com a existência de vegetação contínua, ampla e livre de edificações, poderão utilizar áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) e deverão apresentar testada, em pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do seu perímetro voltada para vias públicas reservada à circulação de veículos.

III.....  
.....

§5º Nas operações de parcelamento do solo em glebas de até 1,5 ha (um hectare e meio) de área, serão dispensadas a reserva do percentual das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e a espaços livres de uso público, desde que demonstrado que as áreas públicas já implantadas nas proximidades são suficientes para atender a população do novo parcelamento.

“Art.13.....  
.....

I – possuírem 100% (cem por cento) de sua área unificada e nunca inferior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), salvo se o percentual referente a esses equipamentos resultarem em uma área inferior ao limite estabelecido neste inciso;” (NR)

“Art. 15. Para possibilitar a implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto e coleta de águas pluviais, quando necessário, o Município exigirá do empreendedor, a implantação de viela sanitária, com largura mínima de 3,00m (três metros), pavimentada e possuir iluminação pública, localizada no fundo dos lotes.” (NR)

“Art.18.....  
.....

§3º Na impossibilidade de prolongamento ou articulação das vias locais com outras vias, deverá ser adotada a forma de retorno, tecnicamente denominada de “cul-de-sac” com raio mínimo de circunferência igual a 13,50 (treze e cinquenta metros) ou forma similar que permita o retorno de veículos, preservando-se as demais características de uma via local.”(NR)

“Art.24.....  
.....

Parágrafo único. A execução das rampas é de responsabilidade do loteador e deverá atender aos critérios estabelecidos nesse artigo.”(NR)

“Art.25.....  
.....

VI – ter largura mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), ser completamente pavimentada no mesmo nível da calçada da via pública.” (NR)

“Art.26.....

§1º Os passeios ou calçadas deverão ter no mínimo 2,50m (dois metros e meio) de largura e dimensão máxima de 1,00m (um metro) destinada à faixa de serviço na parte externa para implantação de equipamentos urbanos como postes, arborização, placas, semáforos, coletores de lixo e rampas de acesso, sendo que a parte para a circulação de pedestres terá largura mínima de 1,50m (um metros e meio) e não poderá ter rampa no sentido transversal.

§2º As rampas de acesso ao lote devem ser edificadas em seu interior.

§3º As vias coletoras devem ter ciclovia, em pelo menos um dos lados.” (NR)

“Art. 26A. Os lotes para fins urbanos obedecerão aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e terão área mínima de:

Faixa de Declividade	Área Mínima	Testada Mínima
(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)
0 - 15	240,00	10,00
15 - 30	360,00	12,00
30 - 45	480,00	16,00

§1º Deve ser respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco vezes), ressalvados os casos previstos na seção IV do capítulo III desta Lei.

§2º No caso de parcelamento de glebas com declividade natural entre 30% e 45%, o projeto deve ser acompanhado de declaração do Responsável Técnico de que é viável edificar-se no local.

§3º A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT), registrado no CREA/CAU.” (NR)

“Art.29.....

I – distar no máximo 500m (quinhentos metros) de uma via coletora, medida essa distância ao longo do eixo das vias que dão acesso aos lotes, quando exigida nas diretrizes;” (NR)

“Art.32.....

VI – sistema de coleta de esgoto, sendo um ponto de coleta por lote, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VII - sistema de abastecimento e distribuição de água tratada, sendo um ponto por lote, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão municipal competente;

VIII – arborização das vias e do reflorestamento dos espaços livres de uso público previstos nas alíneas b do inciso II do artigo 12, em conformidade com a Licença Ambiental aprovada pelo órgão ambiental competente;

IX – demarcação e cercamento de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público com placas de sua indicação;

XII - Estação de Tratamento de Água (ETA), Reservatório de Água, Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e/ou Estação Elevatória quando exigida (s) nas informações básicas emitidas pelo órgão competente, observando-se o seguinte:

- a) O projeto da ETE deverá prever o atendimento dos padrões de lançamento de efluentes e demais condicionantes da Licença Ambiental assim como a legislação ambiental;
- b) Quando se tratar de parcelamento de condomínio a manutenção e operação dos equipamentos exigidos serão de responsabilidade do próprio condomínio.

XIII - rampas de acessibilidade nos cruzamentos, em concreto rústico segundo o modelo do ANEXO III, figura 1;

XIV – execução de praças e/ou parques urbanos previstos no projeto geométrico aprovado;

XV - Sinalização horizontal e vertical do sistema viário.

§1º O tipo de pavimentação será o de blocos intertravados 16 faces e seu dimensionamento será definido pelo órgão competente, quando das informações básicas, em função da hierarquia, do volume e tipo de tráfego previsto para a via, respeitadas as normas da ABNT,” (NR)

“Art.33.....

I – garantia fiduciária de 40% (quarenta por cento) dos lotes; (NR)

§ 2º - A fiança bancária será correspondente ao valor apurado dos imóveis no limite de 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes do parcelamento, por meio de avaliação pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município.” (NR)

“Art.36.....

I – o sistema viário interno, cujas dimensões serão definidas quando da emissão das diretrizes, obedecendo-se os parâmetros mínimos exigidos para loteamentos abertos;”(NR)

“Art.42.....

V – sistema de coleta de esgoto com derivações domiciliares e Estação de Tratamento de Esgoto - ETE e/ou Estação Elevatória, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;” (NR)

“Art.43.....

§ 1º - No parcelamento para fins sociais deverá existir pelo menos uma via local de 15,00m (quinze metros) de largura, sendo três metros destinados à cada calçada.” (NR)

“Art.49.....

III.....

a) suas divisas geometricamente definidas e a descrição da propriedade, de acordo com as normas técnicas vigentes, com projeção nas coordenadas UTM, sistema de referência geocêntrico SIRGAS 2000.

V.....

c) apresentação do perfil geotécnico e geológico do terreno, através de sondagens à percussão SPT - *Standard Penetration Test*.

VIII – informações básicas do órgão responsável pela jurisdição da rodovia, quando for o caso.

IX – informações básicas do órgão responsável pela jurisdição da ferrovia, quando for o caso.”

Art.53.....

.....

I.....

e) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT registrada no CREA/CAU.

§1º Nos casos em que houver intervenção do órgão da jurisdição de rodovias e/ou do órgão da jurisdição da ferrovia, a proposta preliminar somente será analisada após a aprovação, pelo respectivo órgão da jurisdição, dos projetos por eles exigidos.

§2º O Município terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados da data do protocolo do requerimento, para aprovar ou rejeitar a proposta preliminar, podendo este prazo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado pelo secretário competente.

§3º A análise e aprovação da proposta preliminar serão realizadas em conjunto com a Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento – SEMA, Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos – SMOSU e Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

§4º A proposta preliminar terá validade de pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser prorrogada uma única vez pelo mesmo período.

§5º Caso haja alteração na Lei Complementar de Parcelamento do Solo, a proposta preliminar, terá validade de 01 (um) ano, contado a partir da publicação da referida Lei Complementar.

§6º Vencido o prazo estipulado no § 4º ou § 5º, o processo deverá ser reiniciado com novas diretrizes urbanísticas, de acordo com o artigo 49 desta Lei ou da que vier substituí-la.

§7º Caso haja medidas corretivas aplicadas à gleba, a proposta preliminar deve ser apresentada com as duas situações, ou seja, uma com as curvas de nível originais e a outra com as curvas nível corrigidas.

§8º A proposta preliminar aprovada não poderá sofrer alteração quando da apresentação da proposta definitiva.

§9º Caso haja necessidade de alteração da proposta preliminar aprovada, o interessado deverá apresentar nova proposta em substituição à aprovada dentro do prazo de vigência.

§10 Para aprovação da nova proposta preliminar é necessário protocolar junto a Central de Atendimento, requerimento instruído com o projeto alterado.

Art.55.....

.....

X – termo de aprovação do projeto do sistema viário, incluindo os serviços de terraplenagem, meio-fio, calçada e pavimentação, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos – SMOSU;

XV – cronograma físico-financeiro do empreendimento, com duração máxima de 04 (quatro) anos, a contar da data do Alvará de Licença para execução das obras de urbanização, contendo no mínimo os seguintes serviços:

- a) topografia;
- b) terraplenagem;
- c) meio-fio;
- d) calçadas;
- e) rampas de acessibilidade nos cruzamentos;
- f) drenagem;
- g) esgotamento sanitário;
- h) abastecimento de água – reservatório;
- i) eletrificação e iluminação;
- j) pavimentação;
- k) arborização;
- l) sinalização horizontal e vertical do sistema viário; e
- m) cópia do projeto urbanístico do loteamento apresentando o detalhamento da iluminação pública.

Art.58.....

§ 1º O prazo máximo para requerimento do Alvará de Licença é de 1 (um) ano, prorrogável por igual período a requerimento do interessado, contado a partir da data do Termo de Aprovação do parcelamento, sob pena de caducidade do projeto;

Art.59.....

§1º Caso o proprietário não efetue o registro imobiliário do parcelamento do solo aprovado, no prazo estipulado no caput deste artigo, a seu critério, poderá requerer a revalidação da aprovação do projeto.

§2º O prazo da revalidação do parcelamento do solo aprovado será de 180 (cento e oitenta) dias, podendo a revalidação ser prorrogada por uma única vez pelo mesmo período, sob pena de caducidade.

Art. 62. O início e conclusão de cada etapa das obras de urbanização e serviços relacionados no cronograma físico-financeiro deverão ser comunicadas ao órgão competente e às concessionárias dos serviços públicos pertinentes, para vistoria "in loco" e emissão dos termos de verificação, aprovação e aceite destas tão logo concluídas.

§1º O órgão competente ou as concessionárias de serviços públicos mencionadas no "caput" deste artigo terão o prazo de 30 (trinta) dias úteis para vistoriar as obras e serviços executados com vistas à emissão do termo de verificação, aprovação e aceite que não poderão conter ressalvas ou condicionantes, a partir do recebimento da comunicação escrita de término de serviço executado.

§2º O Termo de verificação, aprovação e aceite, tão logo emitido pelo órgão competente ou concessionária de serviço público, será encaminhado por estes à Secretaria Municipal de



Planejamento - SEPLAN para juntada ao processo administrativo de descaucionamento dos lotes.

§4º O prazo estabelecido no § 1º deste artigo não se aplica aos órgãos ambientais que deverão, após o devido processo de licenciamento ambiental, conceder as licenças cabíveis.”(NR)

Art. 64. Após conclusão das obras de urbanização e dos serviços de implantação do parcelamento, conforme discriminado no cronograma físico-financeiro, o empreendedor deverá requerer ao Município, no prazo de 30 dias, mediante processo administrativo, a liberação da fiança ou garantia fiduciária pela perfeita execução dos serviços, instruindo o requerimento com os termos de verificação e aceitação emitidos pelos órgãos municipais responsáveis pela aprovação dos respectivos projetos.

§1º A critério do Município, a garantia poderá ser liberada parcialmente, mediante processo administrativo, na medida em que todas as obras exigidas e constantes do cronograma físico-financeiro tiverem sido executadas em sua integralidade e recebidas pela municipalidade, conforme termos de verificação e aceite emitido por cada órgão municipal, sem qualquer ressalva ou condicionante, para cada etapa constante do cronograma físico financeiro devidamente estabelecida quando da aprovação do parcelamento, sendo vedado, deixar garantia insuficiente para o custeio dos serviços a serem executados.

§ 3º Vencido o prazo do Alvará de Licença e não executada a totalidade das obras, os lotes em garantia fiduciária passarão em definitivo em favor do Município, de acordo com os artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art.67.....

§4º.....

I - que os lotes objeto de desdobro ou remembramento estejam localizados em via dotada de infraestrutura básica, exceto aqueles que se encontrarem devidamente registrados em áreas consolidadas há mais de 10(dez) anos contados anteriormente à vigência desta Lei Complementar;

II - que as unidades resultantes do desdobro ou remembramento atendam ao estabelecido no artigo 27 desta Lei.

III - que os lotes resultantes de desdobro ou remembramento tenham obrigatoriamente testadas voltadas para vias classificadas como locais ou de hierarquia superior, quando da aprovação original do parcelamento; exceto aqueles que se encontrarem devidamente registrados em áreas consolidadas há mais de 05(cinco) anos contados anteriormente à vigência desta Lei Complementar;

Art.77.....

§1º.....

I.....

a) fazer qualquer movimento de terra que provoque alteração da topografia, destruição da camada vegetal, modificação de cursos d`água e abertura ou fechamento de vias, construção de linhas de transmissão, em terrenos não parcelados dentro do perímetro urbano, sem a devida autorização do município.



---

III – penalidade de multa de 0.5 (meia) UFIR por metro quadrado da gleba total nos seguintes casos:

j) fazer qualquer movimento de terra que provoque alteração da topografia, destruição da camada vegetal, modificação de cursos d'água e abertura ou fechamento de vias, construção de linhas de transmissão, em terrenos não parcelados dentro do perímetro urbano, sem a devida autorização do município.

Art. 2º As alterações produzidas nesta Lei Complementar não alcançam os requerimentos protocolados antes de sua vigência.

Art. 3º Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 178, de 04 de setembro de 2014:

I - §§1º, 2º e 3º do Art. 10;

II - §1º do Art. 11;

III - Art. 14, *caput*, alíneas “a”, “b”, §§ 1º, §2º, §3º;

IV - §1º do Art. 18;

V - Art. 28, *caput*;

VI – Inciso XI do Art. 32;

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

Governador Valadares, 05 de outubro de 2021.

**ANDRÉ LUIZ COELHO MERLO**  
Prefeito Municipal

**LEANDRO AMARAL ANDRADE**  
Secretário Municipal de Governo

**JACKSON DE SOUSA LEMOS**  
Secretário Municipal de Planejamento



---

## ANEXO I – GLOSSÁRIO

**I** - área verde é a área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais, compondo e ornamentando a paisagem urbana, destinado também à recreação e o lazer;

**II** - área verde urbana: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

**III** - calçada é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente desta, não destinada a circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres, à implantação de mobiliário urbano, à sinalização, à vegetação e outros fins;

**IV** - ciclovias são pistas próprias destinadas à circulação de ciclos, separadas fisicamente do tráfego comum;

**V** - desdobro é a subdivisão de lote urbano produzido por operação de parcelamento aprovado, visando à formação de novos lotes;

**VI** - desmembramento é a 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;

**VII** - equipamentos públicos e comunitários são equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, saúde, lazer, transporte público, segurança, administração, entre outros, destinados ao uso institucional;

**VIII** - equipamentos urbanos são equipamentos públicos de abastecimento de água potável, serviços de coleta e tratamento de esgotos, de disposição final de resíduos sólidos, iluminação pública, coleta de águas pluviais, rede telefônica e comunicação de dados, gás canalizado.

**IX** - espaços livres de uso público são áreas destinadas à implantação de áreas verdes e/ou áreas de lazer como praças, parques, quadras esportivas e similares;

**X** – o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a:

- a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e
- c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

---

**XI** - gleba é a porção do solo que não foi objeto de parcelamento;

**XII** – infra estrutura básica são os equipamentos urbanos de coleta de águas pluviais, iluminação pública, rede de energia elétrica pública e domiciliar, rede de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e as vias de circulação pavimentadas;

**XIII** - lote é o terreno servido de infra estrutura básica, resultante de parcelamento aprovado, destinado à edificação, cujas dimensões atendam as exigências das leis municipais;

**XIV** - loteamento é a 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 existentes;

**XV** - passeio público é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e excepcionalmente, de ciclistas;

**XVI** - re-membramento é o reagrupamento ou incorporação de lotes ou parte de lotes contíguos, produzidos por operação de parcelamento para constituição de unidades maiores;

**XVII** - re-parcelamento é a re-divisão de parte ou de todo parcelamento, que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão;

**XVIII** – vias públicas são ruas, avenidas, ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão;

**XIX** - vielas de pedestres são vias destinadas à circulação de pedestres;

**XX** - viela sanitária é o espaço destinado ao escoamento de águas pluviais, esgotamento sanitário e, eventualmente, circulação de pedestres, interligando dois logradouros, sem acesso de lotes para ela;

**XXI** - garantia fiduciária consiste no caucionamento de 40% da área dos lotes em favor do Município a fim de garantir a perfeita execução das obras de infraestrutura do loteamento.

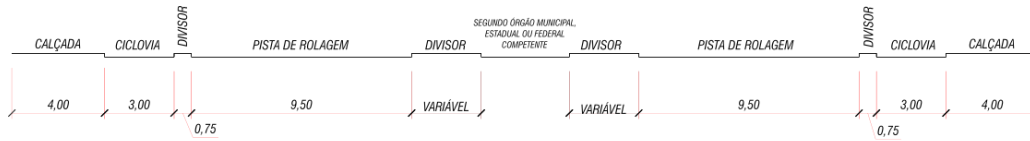
## ANEXO II – SEÇÃO TRANSVERSAL DAS VIAS



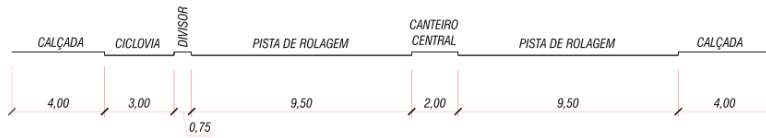
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES  
ESTADO DE MINAS GERAIS

### ANEXO II - SEÇÃO DE VIAS

#### I - VIAS MARGINAIS



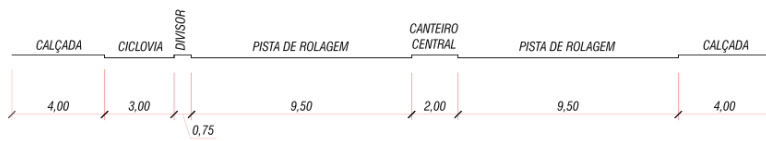
#### II - VIAS PRINCIPAIS



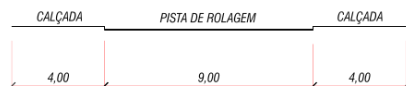
#### III - VIAS COLETORAS (TIPO I)



#### IV - VIAS COLETORAS (TIPO II)



#### V - VIAS LOCAIS



#### VI - VIAS DE PEDESTRES

