



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## Lei Nº 1566/2001

“Estabelece Normas Relativas à Organização Territorial no Município de Cambuí e dá outras providências”.

### ÍNDICE

Artigo

CAPÍTULO I	DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	1.º
CAPÍTULO II	DO PERÍMETRO URBANO .....	2º - 3º
CAPÍTULO III	DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO	
Seção I	Do Zoneamento .....	4º - 7º
Seção II	Da Ocupação e Uso do Solo .....	8º - 16
CAPÍTULO IV	DAS DIRETRIZES DE ADENSAMENTO POPULACIONAL .....	17 - 26
CAPÍTULO V	DAS DIRETRIZES BÁSICAS DE SISTEMA VIÁRIO .....	27 - 30
.....		
CAPÍTULO VI	DO PARCELAMENTO DO SOLO	
Seção I	Disposições preliminares .....	31 - 36
Seção II	Da Ocupação e Uso do Solo .....	37 - 42
Seção III	Da Aprovação do Loteamento.....	43 - 46
Seção IV	Das Obras de Infra-estrutura .....	47 - 49
Seção V	Do Desmembramento.....	50 - 52
Seção VI	Do Parcelamento para Condomínios .....	53 - 55
Seção VII	Da Modificação de Parcelamento .....	56 - 57
Seção VIII	Do Reparcelamento .....	58 - 60
Seção IX	Dos Loteamentos Inacabados ou Clandestinos .....	61 - 65
CAPÍTULO VII	DAS EDIFICAÇÕES	



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Disposições preliminares .....	66 - 69
Da Aprovação do Projeto Licenciamento de Obras e Concessão de Habite-se .....	70 - 79
Da Segurança.....	80 - 91
Dos Elementos das Edificações.....	92 - 99
Dos Compartimentos.....	100 - 109
Disposições Especiais .....	110 - 116
DAS PENALIDADES	
Disposições Gerais .....	117 - 121
Das Infrações a Normas de Ocupação e Uso do Solo	122
Das Infrações a Diretrizes de Adensamento Populacional .....	123 - 129
Seção IV	
Das Infrações a Normas de Parcelamento do Solo.....	130 - 132
Das Infrações a Normas de Edificações e demais Infrações.....	133 - 139
Das Disposições Finais .....	140-152
I	Ocupação e Uso do Solo
II	Parâmetros Urbanísticos
III	Vagas de Estacionamento
IV	Faixa de Acumulação de Veículos
V	Categorias de Vias
VI	Tabela de Condições de Compartimentos
VII	Glossário



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

O Povo do Município de Cambuí, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, aprovou e eu, João Nogueira Fanuchi, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

Art. 1.º - A organização do território municipal dar-se-á através de:

- I perímetro urbano;
- II ocupação e uso do solo;
- III diretrizes de adensamento populacional;
- IV diretrizes básicas de sistema viário;
- V parcelamento do solo;
- VI edificações.

### **CAPÍTULO – II**

#### **DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 2.º - Fica definido o Perímetro Urbano do Município de Cambuí conforme lei municipal vigente.

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

§2.º - As estradas municipais existentes no Perímetro Urbano passaram a ser tratadas como vias urbanas e/ou logradouros públicos a partir da instalação de infra-estrutura básica de água potável, esgoto sanitário, drenagem urbana, rede pública de energia, iluminação pública, e comprovação dos pagamentos dos emolumentos e taxas públicas oficiais. Os pagamentos dos emolumentos e taxas públicas oficiais serão de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 3.º - O Município deverá definir outros perímetros nos povoados e granjeamentos que apresentarem características urbanas.

### **CAPÍTULO – III**

#### **DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

##### **Seção I – Zoneamento**

Art. 4.º - A ocupação e uso do solo do Município ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas: Zona Urbana, Zona de Empreendimentos de Impacto, Zona de Proteção Ambiental e Zona Rural, de acordo com os Anexos I e II.

Parágrafo único. O Perímetro Urbano abrange todas as zonas, exceto a Zona Rural.

Art. 5.º - Fica definido como:

I – Zona Urbana: corresponde às áreas aptas à ocupação urbana e já parceladas ou que tenham projeto de parcelamento para fins urbanos aprovado até a data de promulgação



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

desta Lei e aquelas ainda não parceladas e que, dispendo de infra-estrutura básica, são adequadas à ocupação urbana pelas suas características de relevo, acessibilidade e articulação com as áreas ocupadas, contidas dentro do Perímetro Urbano;

II – Zona de Empreendimentos de Impacto: corresponde às áreas que, pelas suas características de relevo, acessibilidade e condições de suporte à urbanização, são adequadas aos assentamentos de atividades econômicas, institucionais e/ou aquelas que causem incômodo ao uso residencial e impactos ao meio ambiente e/ou ao sistema viário.

§1.º - A ocupação da Zona de Empreendimentos de Impacto dar-se-á através de análise individual e licenciamento especial concedido a cada empreendimento, de acordo com a avaliação do seu potencial sócio-econômico e dos impactos ambiental e urbanístico causados, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes, especialmente o COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental, a FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente e órgãos municipais afins.

I – Zona de Proteção Ambiental: a zona correspondente às áreas não passíveis de parcelamento e cuja ocupação deverá obedecer a critérios específicos, que apresentem pelo menos uma das seguintes características, isoladas ou conjuntamente:

- a) presença de cursos d'água, nascentes e alagadiços;
- b) cobertura vegetal expressiva, constituída por vegetação de médio a grande porte;
- c) presença de rodovias, ferrovias e dutos;
- d) interesse do Município em preservar, como praças, jardins públicos e áreas de lazer.

§2.º - O Poder Público Municipal, através de seus órgãos competentes, deverá estabelecer diretrizes para a ocupação da Zona de Proteção Ambiental, contemplando a definição dos usos e acessos e das atividades compatíveis com a preservação ambiental.

§3.º - São indicadas como áreas potenciais para constituírem unidades de conservação e lazer integrando a Zona de Preservação Permanente: Mata do Pólo Esportivo e Quadrilátero Ecológico; e integrando a Zona de Proteção Ambiental: Morro do Cruzeiro, Cambuí Velho e a região das cachoeiras.

I – Zona Rural: compreende as áreas entre o Perímetro Urbano e o limite municipal, que se destina à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial.

Art. 6.º - Para efeito de uso e ocupação do solo, considerando-se a disponibilidade de infra-estrutura existente, a situação do relevo, a capacidade de adensamento demográfico e o grau de incômodo e poluição causados quanto a paisagem urbana e emissão de gases, ruídos e efluentes diversos, a Zona Urbana, conforme Anexo II, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I – Zona Central;
- II – Zona de Adensamento;
- III – Zona de Concentração de Atividades Econômicas; IV – Zona Predominantemente Residencial;
- V – Zona de Restrição à Ocupação.

I – Zona Central: compreende as áreas do centro tradicional, Praça Coronel Justiniano, Praça Maximiano Lambert, onde a concentração de usos comerciais e de prestação de serviços se acha consolidada, além do uso residencial uni e multifamiliar.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. A aprovação de projetos nessa zona fica condicionada à análise prévia, caso a caso, por comissão específica instituída pelo Poder Público, sempre se observando a preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio histórico.

I – Zona de Adensamento: compreende as áreas adequadas à concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços para atendimento à população local e regional, além do uso residencial uni e multifamiliar;

II – Zona de Concentração de Atividades Econômicas: compreende áreas que apresentam boas condições de acessibilidade e suporte à urbanização quanto à infra-estrutura, adequadas aos usos comerciais, de serviços, institucionais e industriais, desde que os impactos causados ao meio ambiente e ao funcionamento do sistema viário, pela atratividade de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimentos de veículos para carga e descarga sejam internalizados pelas próprias atividades conforme art. 10;

III – Zona Predominantemente Residencial: corresponde à área urbana com predominância do uso residencial, onde os usos incômodos não serão permitidos e o adensamento controlado de forma a evitar o comprometimento das condições de insolação e ventilação, sendo permitido o uso residencial multifamiliar horizontal e vertical;

IV – Zona de Restrição à Ocupação: compreende as áreas que apresentam quaisquer das seguintes características, isoladas ou conjuntamente, mesmo que em processo de ocupação:

a) desarticulação, em termos de circulação viária, com relação ao restante da malha urbana;

b) ausência, ou deficiência, de infra-estrutura básica ou mesmo a impossibilidade de sua implantação a curtos e médios prazos;

c) localização sujeita a risco geológico e inundações;

d) declividade acentuada, igual ou superior a 30% (trinta por cento);

e) terrenos que tenham sido previamente aterrados com lixo ou outros materiais nocivos à saúde.

§1.º - As áreas em processo de ocupação na Zona de Restrição à Ocupação deverão ser objeto de tratamento específico, visando à sua recuperação ou à relocação de sua população.

§2.º - Na Zona de Restrição à ocupação poderá ser estimulado, em parcelamentos não ocupados, e o remembramento de lotes, podendo o Poder Público estabelecer uma redução do Imposto Territorial quando esse remembramento for comprovadamente destinado à implantação de atividades rurais e/ou de lazer.

§3.º - As glebas indivisas no perímetro urbano, exceto aquelas situadas na Zona de Restrição à ocupação e na Zona de Proteção Ambiental, deverão ser prioritariamente objeto de ocupação urbana, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento compulsório;

II Imposto Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;

III desapropriação com pagamento mediante títulos da Dívida Pública do

Município.

§4.º - O Poder Público deverá regulamentar o objeto do parágrafo anterior através de Lei Complementar.

§5.º - As áreas que apresentam características de conjunto histórico ou



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

edificação isolada de valor significativo para a conservação da memória da cidade e de sua paisagem urbana deverão ser objeto de proteção, de acordo com orientações do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico – IEPHA.

Art. 7.º - O Município poderá criar, sempre que necessário, Zona de Diretrizes Especiais em áreas que, pelas suas características, exijam a implantação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferentes, que se sobrepõem aos do zoneamento e sobre eles preponderam, desde que mais restritivos do que os estabelecidos nesta Lei.

### **Seção – II**

#### **Da Ocupação e Uso do Solo**

Art. 8.º - São as seguintes as categorias de uso:

I – residencial, que se subdivide em:

a) unifamiliar;

b) multifamiliar;

II – comercial e serviços, que se subdivide em:

a) atendimento local: atividades com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população e que não produzam poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, respeitando-se o disposto no art. 10;

b) atendimento geral: atividades com área construída acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e atacadistas de pequeno porte com área construída de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados através de dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica, da emissão de efluentes diversos e do disposto no art. 10, exceto aqueles relacionados como Serviços Especiais, definidos no art. 13;

III – Misto, que compreende a implantação em um mesmo imóvel de duas ou mais categorias de usos aqui previstas, podendo ocorrer em todas as zonas conforme Anexo III;

IV – Institucional ou Serviço de Uso Coletivo, que compreende os espaços e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, subdividindo-se em:

a) atendimento local: asilos, creches, associações, postos de saúde, correios, postos policiais, postos telefônicos e similares com área construída de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

b) atendimento geral: atividades com área construída superior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários, exceto aqueles relacionados como Serviços Especiais, definidos no art. 13;

V – industrial, que se subdivide em:

a) não-impactante: estabelecimentos com área construída máxima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

vizinhas;

b) impactante: estabelecimentos com área construída acima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e representam incômodo para as populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

§1.º - Deverão ser observadas as exigências contidas nos artigos 10 e 12 na instalação do Uso Industrial.

§2.º - Açougues e peixarias ficam sujeitos a licenciamento especial para funcionamento, devendo apresentar projeto de instalação de acordo com as normas vigentes da Vigilância Sanitária Estadual.

§3.º - A ocupação e o uso do solo em cada uma das zonas estão relacionados no Anexo II – Parâmetros Urbanísticos.

Art. 9.º - Pequenas indústrias não-poluentes, não-produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com o estabelecido pela Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM.

Art. 10 - Conforme os impactos que causam no ambiente urbano, pela atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga, serão adotados os seguintes critérios que visam à redução desses impactos:

I – para atividades atratoras de veículos leves:

a) reserva de área para embarque e desembarque dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;

b) previsão de acréscimo de 10% (dez por cento) no número de vagas de estacionamento previstas no Anexo V - Categoria de Vias e Anexo IV – Faixa de Acumulação de Veículos;

c) recuo do acesso de veículo à edificação, com faixa de acumulação de veículos, se necessário, conforme Anexo IV e Anexo V;

d) implantação de sinalização e equipamento de controle de tráfego;

e) vedada a localização em vias locais das zonas residenciais;

II – para atividades atratoras de veículos pesados:

a) reserva de área para carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;

b) previsão de área adicional para estacionamento em 15% (quinze por cento);

c) atendimento às alíneas c e d do inciso anterior;

d) definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;

III – para atividades atratoras de pessoas, reserva de área interna e coberta para

filas;

IV – para atividades que geram riscos de segurança:

a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;

b) implantação de sistemas de alarme e segurança;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

V – para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases, ou radiações ionizantes:

- a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
- b) implantação de programa de monitoramento;

VI – para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

Art. 11 - Os estacionamentos, vias de pedestres (públicas ou privadas), vias implantadas na Zona de Proteção Ambiental e os passeios deverão ser executados com pisos drenantes, definindo-se como piso drenante aquele que permite, a cada metro quadrado de piso, a infiltração de águas pluviais no solo em, pelo menos, 15% (quinze por cento) de sua superfície.

Art. 12 – A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano ficam sujeitos a licenciamento ambiental e avaliação de impacto urbanístico pelos órgãos municipais competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo único. Deverá ser exigida para esse licenciamento a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, de acordo com o estabelecido pela Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM.

Art. 13 – Ficam classificados como Serviços Especiais aqueles serviços causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos aprovados pelos órgãos competentes:

- I – estações e subestações de concessionárias de serviço público; II – serviços governamentais;
- III – estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus; IV – hospitais, clínicas, maternidades e sanatórios;
- V – atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22h (vinte e duas horas);
- VI – conjuntos habitacionais de interesse social;
- VII – centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
- VIII – comercialização de combustíveis, explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;
- IX – comércio atacadista, distribuidores e depósitos com área construída acima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- X – aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos; XI – cemitérios e necrotérios;
- XII – matadouros e abatedouros;
- XIII – centros de convenções;
- XIV – terminais aéreo, ferroviário e rodoviário; XV – terminais de carga;
- XVI – autódromos, hipódromos e estádios esportivos; XVII – presídios;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

- XVIII – quartéis e corpo de bombeiros;
- XIX – jardim zoológico;
- XX – jardim botânico.

Art. 14 – As atividades de extração de minerais da classe II (areia, cascalho e argila) obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial o Conselho Estadual de Política Ambiental – COPAM e a Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM, e serão acompanhadas dos respectivos licenciamentos ambientais, de competência do órgão municipal de controle ambiental.

Art. 15 – As atividades de mineração e garimpeira obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos – IBAMA, e o Departamento Nacional de Produção Mineral – DNPM, e serão acompanhados dos respectivos licenciamentos ambientais.

Art. 16 – A ocupação e o uso já existentes à época da aprovação desta Lei e que se situam em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições desta Lei podem permanecer no local como uso não-conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, permitindo-se apenas as obras necessárias à manutenção das construções existentes.

### **CAPÍTULO – IV**

#### **DAS DIRETRIZES DE ADENSAMENTO POPULACIONAL**

Art. 17 – O controle do adensamento populacional de cada zona, definido nos Anexos, será feito através do tamanho mínimo do lote, da quota mínima de terreno por unidade habitacional, da taxa de ocupação e dos coeficientes máximos de aproveitamento dos terrenos, de forma a preservar a qualidade de vida urbana.

§1.º - Para edificações em terreno voltado para mais de um logradouro público, prevalecerão os critérios urbanísticos estabelecidos no zoneamento, considerando-se a maior testada do terreno.

§2.º - Para construções, caracterizadas legalmente como sendo em comum, deverão ser considerados todos os parâmetros e índices de lei para a fração ideal documentada em análise.

Art. 18 – Quota mínima de terreno por unidade habitacional é o instrumento que controla a densidade nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

Art. 19 – Taxa de Ocupação – TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do terreno, exceto o subsolo.

Art. 20 – O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento – CA, da zona em que se situa.

Art. 21 – Não são computados, para efeito de cálculo do CA:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

I – os pilotis em edificações residenciais multifamiliares destinados a estacionamento de veículos, desde que vinculados às unidades a que atendem, e destinados a lazer e recreação comunitários;

II – a área de circulação vertical coletiva;

III – a área de circulação horizontal coletiva até duas vezes a área da caixa dos elevadores;

IV – a caixa d'água, a casa de máquinas e a subestação; V

– a guarita até 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

VI – a antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndio e o cômodo para lixo, se exigido em projeto específico;

VII – o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior ao ponto mais alto do alinhamento e seja vinculado às unidades a que atende, sempre tendo como referência a fachada principal.

Art. 22 – Para garantir a ventilação e a insolação das unidades, nas edificações até 2 (dois) pavimentos os recuos laterais e de fundos, se existirem, serão de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando da existência de aberturas e nas edificações acima de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, inclusive, os recuos laterais e de fundos serão de, no mínimo, 2,00m (dois metros), quando da existência de aberturas.

Parágrafo único. Para edificações acima de 4 (quatro) pavimentos os recuos laterais serão de, no mínimo, 3,00m (três metros), se houver abertura, o recuo lateral será de 1,50m (um metro e meio), sem abertura, os recuos frontal e de fundos serão de, no mínimo, 3,00m (três metros).

Art. 23 – Para edificações residenciais multifamiliares e edificações de uso comercial e de serviços acima de 4 (quatro) pavimentos o afastamento frontal mínimo é de 3,00m (três metros) para lotes de até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e de 5,00m (cinco metros) para lotes maiores de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).

Art. 24 – Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles cujos lados iguais terão 1,00m (um metro) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura de 3,00m (três metros).

Art. 25 – A altura máxima na divisa em edificações sem recuo é de 13,00m (treze metros), não sendo permitidas aberturas nestes casos.

Parágrafo único. Para os casos omissos relativos às aberturas nas divisas, estes serão tratados pelo Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 6.766/1979, 9.785/1999.

Art. 26 – O número mínimo de vagas para estacionamento de veículos é calculado de acordo com o Anexo III.

Parágrafo único. Ficam excluídas dessa exigência as habitações unifamiliares.

## **CAPÍTULO – V**

### **DAS DIRETRIZES BÁSICAS DO SISTEMA VIÁRIO**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 27 – As vias de circulação classificam-se conforme a função que desempenham ou deverão desempenhar na cidade, observando-se as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo contidas nesta Lei, conforme definido a seguir:

I – via arterial: aquela que permite ligações entre bairros, de bairros com o centro e interurbanas, com velocidade máxima de 60km/h (sessenta quilômetros horários), permitida a entrada de veículos na via apenas em locais bem definidos e bem sinalizados, não sendo permitido o estacionamento;

II – via coletora: aquela que recebe o tráfego das vias arteriais, distribuindo para as vias locais, com velocidade média de 40km/h (quarenta quilômetros horários), permitindo o estacionamento em locais determinados, de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades;

III – via local: aquela que se destina a promover acesso imediato às unidades residenciais, permitindo apenas baixas velocidades, iguais ou inferiores a 30km/h (trinta quilômetros horários), permitindo o estacionamento de veículos e oferecendo condições de segurança para a circulação e permanência de pedestres;

IV – via especial: aquela de uso restrito, exclusiva para pedestres, devendo ter dimensão tal que permita o tráfego eventual de veículos de serviço e segurança.

Parágrafo único. Nas vias arteriais e coletoras deverão ser observadas as condições para assentamento de atividades estabelecidas no art. 10, de maneira que a sua ocupação não prejudique a sua função de escoamento do fluxo de tráfego e articulação viária.

Art. 28 – A modificação da classificação viária só poderá ser feita através de lei.

Art. 29 – Para efeito de fornecimento de diretrizes para parcelamento do solo, o dimensionamento de cada categoria de via é o estabelecido no Anexo VII.

Art. 30 – Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para estruturação do sistema viário:

I – elaborar o Plano de Circulação Viária Municipal, com formulação e implementação de políticas de segurança do tráfego urbano, mediante sinalização estatigráfica e semafórica e colocação de placas de regulamentação, advertência, orientação e localização;

II – sempre que for aprovado projeto de parcelamento do solo, deverá ser estabelecida a classificação das suas vias, de forma a garantir hierarquia e continuidade do sistema viário, incluindo sempre vias arteriais e coletoras articuladas com as demais que integram o traçado da rede viária municipal existente;

III – nas faixas marginais à BR-381 não se instalarão atividades com acesso pela rodovia, mas sim através de um sistema viário paralelo à mesma, definido em diretriz para as áreas a serem ocupadas, com proteção de cinturão verde na faixa não-edificável de proteção da rodovia, não sendo permitido o assentamento residencial nessas vias marginais;

IV – implantar acesso rodoviário específico para a Zona de Empreendimentos de Impacto.

## **CAPÍTULO – VI**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

### **Seção – I**

#### **Disposições Preliminares**

Art. 31 – O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento e é regido pelo estabelecido nesta Lei, em complementação à Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§1.º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§2.º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§3.º - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes ou a incorporação de partes de lotes a lotes já existentes, em uma mesma quadra, sempre respeitando os critérios definidos nesta Lei e prevalecendo os parâmetros de aproveitamento referentes ao lote de maior área individual.

§4.º - Fica estabelecida a área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), para todos os lotes no município, com frente mínima de 10,00m (dez metros), para via pública, para os loteamentos e desmembramentos.

§5.º - Para os casos omissos nesta Lei deverão ser consultadas as Leis: nº 6.766/1979, a Instrução Normativa nº 001/00 – SECCS – que disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado da Casa Civil e Comunicação Social, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos, na forma do Decreto nº 34.559, de 25 de fevereiro de 1993, e em face da Lei nº 13.341, de 28 de outubro de 1999.

Art. 32 – Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I – necessários ao desenvolvimento de atividades econômicas no município, à defesa das reservas naturais, à preservação do interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento municipal;

II – alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

III – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

IV – naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

V – em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias adequadas, até a correção do problema;

VIII – com problemas de erosão em sulcos e vossorocas, inclusive a faixa de proteção de 50m (cinquenta metros) de largura, medidos em projeção horizontal, a partir de suas bordas, até a sua recuperação, com solução de drenagem pluvial e restauração do equilíbrio ambiental.

Parágrafo único. O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco

Página 12 de 51



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica feita no CREA/MG.

Art. 33 – O parcelamento do solo para uso urbano somente será admitido na Zona Urbana estabelecida pela legislação municipal.

§1.º - Fica considerado uso urbano o parcelamento ou desmembramento ocorrido na Zona Rural para fins de chaceamento de recreio, moradia e/ou turismo, devendo se submeter às legislações urbanas e tributária municipais.

§2.º - Os cartórios devem comunicar ao Poder Público Municipal os pedidos de registro de parcelamento apresentados, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais com base na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

§3.º - A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do INCRA e da Prefeitura Municipal.

Art. 34 – Para aprovação de parcelamento ou desmembramento na Zona Rural a que se refere o artigo anterior e que resulte em módulos menores que o mínimo estabelecido pelo INCRA, o Poder Público Municipal deverá emitir diretrizes, considerando:

- I – as características produtivas da área e/ou seu potencial turístico; II – os impactos do empreendimento para o Município;
- III – a adoção de um módulo mínimo de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) para cada unidade.

Art. 35 – É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado em cartório.

Art. 36 – Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I – quando destinados a programas de urbanização ou parcelamento do solo de interesse social a ser implantado sob iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal, deverá ser utilizado lote mínimo de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,00m (cinco metros), para a via pública;

Parágrafo único. Entendem-se por interesse social os programas oficiais, Federal, Estadual ou Municipal destinados ao atendimento da demanda habitacional de baixa renda.

II – nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não-edificável, com largura mínima de 30,00m (trinta metros) e máxima de 100,00m (cem metros), a ser estabelecida com fundamento em parecer técnico, observado o estabelecido no artigo 7º do Decreto nº 33.944, de 18 de setembro de 1992, que regulamenta a Lei Federal nº 10.561, de 27 de dezembro de 1991, que dispõe sobre a Política Florestal no Estado de Minas Gerais;

III – as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, respeitando as declividades estabelecidas no Anexo VII;

IV – os lotes devem ter pelo menos uma testada voltada para via pública, vedada a testada única para vias especiais;

V – nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

público de rodovias, ferrovias e dutos, deve ser reservada faixa não-edificável de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, devendo ser implantadas vias marginais ao longo da faixa não-edificável;

VI – nos projetos de parcelamento realizados ao longo de cursos d'água já canalizados é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa não-edificável, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Poder Executivo, até o máximo de 15,00m (quinze metros) de largura, devendo ser implantadas vias marginais ao longo da faixa não-edificável;

VII – deverá ser apresentado termo de compromisso das concessionárias de serviços públicos declarando seu interesse em estender esses serviços à gleba objeto de parcelamento;

VIII deverá ser apresentada solução para o tratamento adequado das águas servidas antes do seu lançamento nos cursos d'água.

### **Seção – II**

#### **Do Loteamento**

Art. 37 – Os parcelamentos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou que apresentem presença de curso d'água, nascentes ou vegetação arbórea, estão sujeitos à apresentação, pelo requerente, de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e relatório de Impacto Ambiental – RIMA, como um dos requisitos para futura expedição de Alvará de Urbanização pelo Poder Público Municipal.

Art. 38 – No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Art. 39 – Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§1.º - Equipamentos urbanos são as redes públicas destinadas a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§2.º - Equipamentos comunitários são os espaços construídos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§3.º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§4.º - Espaços livres de uso público são as áreas públicas de lazer e praças.

§5.º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba a ser loteada, sendo necessariamente, este percentual destinado em uma única parcela ideal.

§6.º Deve ser determinada pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§7.º - Não são aceitas no cálculo do percentual e terrenos a serem transferidos





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

as áreas:

I – não-parceláveis e não-edificáveis previstas nos artigos 32 e 36;  
II – relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III – destinadas à instalação de agências concessionárias de serviços públicos, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia.

§8.º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

§9.º - Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias ou os rotores.

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

§11 – As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§12 – No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§13 – Em parcelamentos do solo para áreas industriais com lotes mínimos de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), as áreas referidas no caput deste artigo deverão somar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, sendo 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público.

§14 – Para os equipamentos públicos comunitários de saúde e educação deverá ser observada uma declividade do terreno natural menor ou igual a 15% (quinze por cento) e a localização e a área mínima de terreno para cada equipamento deverão ser estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 40 – Observadas as normas do artigo anterior, o parcelamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

I – subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir um adequado desenvolvimento urbano;

II – não provocar sobrecarga na infra-estrutura básica já instalada.

Art. 41 – Nenhum lote pode pertencer a mais de um loteamento.

Art. 42 – A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, o qual deve estar acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

I – planta da gleba que se pretende lotear, na escala 1:10.000, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

b) localização dos cursos d'água e áreas alagadiças;

c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

- d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;
  - e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);
  - f) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;
  - g) localização das áreas de risco geológico previstas na informação básica; II – tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
  - III – laudo previsto no artigo 37, quando for o caso.
- §1.º - As diretrizes referidas no caput devem compreender, pelo menos:
- I – o traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do Município e da região a que pertence;
  - II – a definição do zoneamento ao longo dessas vias; III – a indicação das áreas:
- a) de preservação permanente;
  - b) destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários;
  - IV – a indicação da infra-estrutura necessária, observada a Seção IV.
- §2.º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de sua entrega ao requerente.
- §3.º - O prazo de validade das diretrizes previsto não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer desse período e caso não tenha sido aprovado o loteamento e nem iniciada a sua execução, sobrevier legislação nova que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

### **Seção – III**

#### **Da Aprovação do Loteamento**

Art. 43 – De posse das diretrizes fornecidas pelo Município, o projeto de loteamento será desenvolvido, compondo-se dos projetos urbanístico, geométrico, de terraplanagem, de drenagem, do memorial descritivo, dos projetos complementares e do cronograma físico-financeiro de execução.

Art. 44 – O projeto devidamente assinado pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA-MG, deverá conter:

- I – cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II – certidão negativa dos tributos municipais;
- III – projeto do parcelamento em planta na escala 1:1.000 ou 1:2.000 (nos casos de áreas maiores sendo que, nesses casos, deverão ser apresentadas as plantas das quadras separadamente na escala 1:1.000) contendo: indicação das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento), das áreas de cobertura vegetal e das áreas públicas que passarão ao domínio do Município; o traçado do sistema viário; a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações; a denominação e a destinação de áreas remanescentes; as indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento; os recuos exigidos; a legenda e o quadro-resumo das áreas com sua discriminação (área em metros quadrados e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

percentual em relação à área total parcelada);

IV – memorial descritivo de cada unidade de lote com as medidas respectivas, áreas e limites;

V – planta de locação topográfica na escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo: o traçado do sistema viário; o eixo de locação das vias; as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arco, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas; quadro resumo dos elementos topográficos; indicação de marcos existentes;

VI – perfis longitudinais (greides) tirados das linhas dos eixos de cada via pública em 3 (três) vias, sendo uma delas em papel milimetrado, na escala 1:1.000 vertical;

VII – seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em números suficientes para cada uma delas, na escala 1:2.000;

VIII – além dos projetos acima mencionados, o interessado apresentará, de acordo com o estabelecido na comunicação das diretrizes básicas, o projeto definitivo (ou anteprojeto) em 2 (duas) vias, sendo uma delas em papel vegetal copiativo: do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário; do sistema de distribuição de água potável; das redes de escoamento das águas pluviais e superficiais; das distribuições de energia e da pavimentação das praças e vias de circulação, guias e meios-fios ou sarjetas;

IX – indicação de servidões e restrições especiais que eventualmente gravem áreas de terrenos;

X – cronograma físico-financeiro de cada projeto.

Art. 45 – Estando o projeto final de acordo com as diretrizes fornecidas e normas municipais, a Prefeitura Municipal o aprovará, fornecendo ao loteador uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessária para encaminhamento ao Registro Imobiliário.

Art. 46 – Registrado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o máximo de 4 (quatro) anos, a ser fixado levando-se em conta a extensão e o cronograma das obras de urbanização.

### **Seção - IV**

#### **Das Obras de Infra-estrutura**

Art. 47 – Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo loteador e a suas expensas, de acordo com os respectivos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal:

- a) das vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;
- b) da demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, tais como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;
- c) da infra-estrutura para abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica;
- d) das obras de escoamento das águas pluviais e a contenção de encostas e aterros.

§1.º - Observadas as características do loteamento, a Prefeitura Municipal poderá, complementarmente, exigir do loteador a execução de outras obras não previstas neste artigo, que sejam consideradas necessárias.

§2.º - A execução das vias de circulação compreende, no mínimo, a abertura do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

sistema viário, sua terraplanagem, o assentamento dos meios-fios, sarjetas e a pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar do leito de arteriais, coletoras e de todas as vias, ou que forem indicadas pela Prefeitura Municipal.

§3.º - Deverão, a expensa do loteador, ser adotadas soluções alternativas de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos casos de não haver rede pública e disposição adequada, a serem estabelecidas com fundamento em parecer técnico.

§4.º - Nos loteamentos para programas de interesse social, o padrão de urbanização mínimo compreende:

- I – abertura de vias;
- II – demarcação de quadras e logradouros; III – meio-fio;
- IV – instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento;
- V – energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente.

Art. 48 – A execução das obras constantes do projeto de loteamento será garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

- I – em dinheiro;
- II – em títulos da dívida pública; III – por fiança bancária;
- IV – por vinculação a imóvel, no local, feita mediante instrumento público. §1.º - O depósito previsto no caput deve preceder o início das obras.

§2.º - Cumprindo o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita a vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§3.º - A critério do Poder Executivo, o depósito previsto no caput pode ser liberado parcialmente à medida que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitando o limite previsto no parágrafo anterior.

§4.º - O restante do depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 2º deste artigo.

§5.º - Para cálculo do inciso IV deste artigo, será utilizado como parâmetro o preço do terreno no momento da aprovação do loteamento.

Art. 49 – Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do termo de verificação da execução das obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez dessas obras, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo único. A fiscalização e o acompanhamento pela Prefeitura Municipal, da execução das obras, são exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica a co-responsabilidade da Prefeitura Municipal.

### **Seção – V**

#### **Do Desmembramento**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 50 – Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba.

§1.º - A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), desde que essas glebas não integrem áreas superiores a esse limite.

§2.º - No caso de glebas com até 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), é facultado converter a transferência prevista no caput em pagamento em espécie.

§3.º - O valor da conversão prevista nos parágrafos anteriores é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

§4.º - Aplicam-se à transferência prevista no caput as disposições do art. 39, §§ 7º, 8º e 10.

Art. 51 – Deve ser apresentada planta de gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

Art. 52 – Os lotes resultantes do desmembramento devem obedecer ao estabelecido no art. 36, inciso IV, sempre respeitando os módulos mínimos estabelecidos no Anexo II – Parâmetros Urbanísticos e art. 31, § 4º.

### **Seção – VI**

#### **Do Parcelamento para Condomínios**

Art. 53 – Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar edificações residenciais assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

I – ter área superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

II – obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

III – o bstaculizar o acesso público a áreas verdes de lazer e/ou de valor paisagístico.

§1.º - O parcelamento para condomínios deverá obedecer aos demais artigos desta Lei, bem como ao estabelecido na Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§2.º - O módulo mínimo de cada lote deverá ser de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).

§3.º - Só poderá ser construída uma unidade residencial por lote.

§4.º - A ocupação e o uso do solo nos condomínios admitem apenas o uso residencial e de lazer.

Art. 54 – Nos condomínios fechados, com acesso controlado por associação de moradores, deverão ser transferidos ao município 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, observando-se o estabelecido no art. 39, § 7º.

Art. 55 – Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

internas:

- I – coleta do lixo;
- II – melhorias e manutenção de infra-estrutura;
- III – instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

### **Seção – VII**

#### **Da Modificação de Parcelamento**

Art. 56 – Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado, observando-se o disposto na Seção VI.

Art. 57 – Não é permitida a modificação de parcelamento que resultar em desconformidade com os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

### **Seção – VIII**

#### **Do Reparcelamento**

Art. 58 – Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§1.º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§2.º - No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.

§3.º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado, desde que observado o disposto na Seção VI.

§4.º - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, o art. 57 e as normas previstas para loteamento.

Art. 59 – O Poder Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

Art. 60 – O Município poderá estabelecer por convênio a colaboração do Estado no procedimento de aprovação do parcelamento do solo urbano.

### **Seção – IX**

#### **Dos Loteamentos Inacabados ou Clandestinos**





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 61 – De acordo com o interesse público, o Município poderá promover a adequação a esta Lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos.

Parágrafo único. Na aferição do interesse público, para fins desta Lei, levar-se-ão em conta os seguintes aspectos:

I – lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do Município decorrentes quer da não-conclusão das obras de infra-estrutura, quer de sua execução com descumprimento das normas de legislação aplicável ou das exigências específicas da Prefeitura Municipal;

II – os custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos; III – as condições sanitárias negativas decorrentes de obras não-concluídas; IV – a defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

V – a impossibilidade de citação ou da execução do loteador inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo Município ou pelos interessados.

Art. 62 – Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o Município promoverá, ainda, a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto com a imediata incorporação ao patrimônio municipal dos lotes vinculados.

Parágrafo único. Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização, o município, com base na legislação federal:

I – requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento;

II – na falta de insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador inadimplente ou, se necessário, de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma e integrante do grupo econômico ou financeiro a que ele estiver vinculado.

Art. 63 – O Município, para assegurar a regulamentação do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender poderá ainda promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 64 – Nos casos de loteamentos inacabados ou clandestinos, a Prefeitura Municipal poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo único. Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infra-estrutura, inclusive através de doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão.

Art. 65 – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da vigência desta Lei, os titulares de loteamentos abandonados ou clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura Municipal, de acordo com as seguintes condições:

I – em casos de loteamentos abandonados, o interessado requererá a conclusão das obras de infra-estrutura previstas no projeto aprovado e em cumprimento às obrigações anteriormente assumidas com o Poder Público local, comprometendo-se, mediante a



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

celebração de termo próprio, à execução das referidas obras no prazo máximo de 2 (dois) anos, de acordo com o cronograma específico correspondente;

II – em caso de loteamento clandestino, o interessado requererá sua regularização mediante o compromisso de apresentar, no prazo então estabelecido pela Prefeitura Municipal, os projetos e a documentação exigida pela legislação aplicável, inclusive o cronograma físico e financeiro de execução das obras de infra-estrutura e correspondente instrumento de garantia.

§1.º - Serão asseguradas às pessoas referidas no caput do presente artigo a suspensão das correspondentes ações judiciais já em curso e, imediatamente após a aceitação das obras pela Prefeitura, a extinção das referidas ações, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, após a execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

§2.º - Findo o prazo estabelecido, ou verificado o descumprimento do compromisso assumido pelas pessoas de que trata o presente artigo, a Prefeitura Municipal tomará as seguintes providências:

I – promoverá a notificação do loteador inadimplente, bem como dos adquirentes de lotes, para que suspendam o pagamento das prestações ainda devidas ao loteador e efetuem o respectivo depósito no Registro de Imóveis competente;

II – oficiará ao Ministério Público Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com o capítulo IX, art. 50, da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§3.º - Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, se substituir às pessoas referidas neste artigo na assunção dos encargos de conclusão das obras de infra-estrutura de loteamentos clandestinos, mediante acordo celebrado com o Município, na forma do disposto nesta Lei, ficando ainda dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

## **CAPÍTULO – VII**

### **DAS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção – I**

#### **Disposições Preliminares**

Art. 66 – As normas aqui estabelecidas têm como objetivo fixar exigências mínimas de segurança, conforto e salubridade das edificações.

Parágrafo único. Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditada quando não apresentar as condições mínimas de segurança aos seus usuários, aos seus vizinhos e aos transeuntes.

Art. 67 – A execução de toda e qualquer obra de construção, de reforma, de ampliação ou de demolição será permitida no município somente após o seu licenciamento pela Prefeitura Municipal, que será válido pelo prazo de 12 (doze) meses.

Parágrafo único. O licenciamento de qualquer obra será solicitado à Prefeitura Municipal por requerimento, acompanhado de cópia do projeto arquitetônico aprovado, devendo nele constar nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico pela execução das obras.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 68 – Somente profissionais habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão se constituir em responsáveis técnicos por qualquer projeto, obra, especificação ou parecer a ser submetido à Prefeitura Municipal ou executado no território municipal.

§1.º - Somente poderão se cadastrar na Prefeitura Municipal profissionais regularmente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§2.º - O órgão competente municipal deverá manter atualizado o cadastro de habilitação profissional de pessoas físicas que têm atividade no Município.

Art. 69 – Pelos seus trabalhos, os autores do projeto, seus construtores e o proprietário da obra, assumirão perante terceiros inteira responsabilidade, que não será reduzida ou excluída em face da fiscalização e do acompanhamento pela Prefeitura Municipal.

### **Seção – II**

#### **Da Aprovação do Projeto, Licenciamento de Obras e Concessão de Habite-se**

Art. 70 – O projeto arquitetônico de qualquer obra será apresentado para aprovação na Prefeitura Municipal atendendo às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

I – planta do terreno, com indicação de: suas divisas, dimensões e ou partes dos lotes que o compõem; construções projetadas e/ou já existentes; sua orientação magnética; sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos;

II – planta cotada na escala 1:100 de cada pavimento, com a disposição, a destinação e as dimensões de cada compartimento e dos vãos;

III – elevações externas com indicação superposta do greide da rua, na escala de 1:100;

IV – seções longitudinais e transversais da edificação e suas dependências, com as dimensões e com os respectivos perfis do terreno superpostos, na escala mínima de 1:100;

V – planta da cobertura, escala 1:200;

VI – informações básicas fornecidas pela Prefeitura Municipal relativas à implantação da edificação no terreno, em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Sempre que julgar conveniente, poderá a Prefeitura Municipal exigir a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativos a materiais a serem empregados, a elementos construtivos ou a instalações do projeto, em escala a ser determinada.

Art. 71 – Para a aprovação do projeto, o interessado deverá apresentar, juntamente com seu requerimento:

I – 3 (três) cópias do projeto completo;

II – o título de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade, do bem imóvel.

Parágrafo único. Para os documentos acima referenciados, não sendo estes a



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

escritura definitiva registrada, será aceito como legal o documento apresentado, se este estiver com firma reconhecida em cartório.

III – as certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel. Parágrafo único. Para análise prévia, poderá o proprietário apresentar apenas uma cópia do projeto, junto à Prefeitura Municipal, cópia esta que fará parte do processo.

Art. 72 – Aprovado o projeto, o interessado deverá solicitar o respectivo Alvará no prazo de 1 (um) ano, apresentando o requerimento e o recibo de pagamento da taxa correspondente.

Art. 73 – No Alvará expedido pela Prefeitura Municipal, com validade anual e renovável, deverão constar:

I – nomes do proprietário, do autor do projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução das obras;

II – endereço e destinação de uso da edificação; III

– código cadastral relativo ao imóvel;

IV – prazos para o início;

V – servidões legais a serem observadas no local.

Art. 74 – Para iniciar edificações em terreno onde ainda não se construiu, é indispensável que o interessado esteja munido das notas de alinhamento e nivelamento fornecidas pelos proprietários e/ou responsáveis pelo empreendimento.

Art. 75 – A construção de edificações públicas de qualquer natureza está sujeita à aprovação de projeto arquitetônico e à concessão de licença por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 76 – Equiparam-se às edificações públicas, para efeito desta Lei, as construções pertencentes a autarquias e empresas concessionárias de serviço público.

Art. 77 – Para efeito de fiscalização, cópias do Alvará e do projeto aprovado serão mantidas no local da obra.

Art. 78 – Qualquer edificação poderá ser ocupada somente mediante o respectivo Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, após haver verificado, em vistoria, a correta execução do projeto aprovado, as suas condições de uso e o cumprimento das demais exigências da legislação municipal.

Parágrafo único. A concessão de Habite-se far-se-á com a ressalva de que persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da sua data, a responsabilidade dos autores do projeto e dos construtores da obra, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 79 – As construções irregulares para as quais não tenha a Prefeitura concedido licenciamento deverão ter sua situação regularizada perante o Município, mediante apresentação do projeto e documentos de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade do bem imóvel, pagamentos de taxas, impostos e emolumentos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. Caso necessário, com vistoria executada pela Prefeitura Municipal, para construções únicas, com até 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), será aceita a planta de implantação da obra no terreno (planta de volume).

### **Seção – III**

#### **Da Segurança**

Art. 80 – Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos não-edificáveis ou não-parceláveis, nos termos dos artigos 32 e 36 desta Lei.

Parágrafo único. Mesmo aprovado pela Prefeitura Municipal, o lote só poderá receber edificação compatível com as normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 81 – Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção e segurança dos trabalhadores, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros.

Art. 82 – Cabe ao responsável pela obra cumprir as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT e estabelecer a sua complementação, em caso de necessidade ou de interesse local.

Art. 83 – Enquanto durarem as obras, os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução serão obrigados a manter, em local visível, as placas regulamentares, com tamanho e indicações exigidas pelo CREA.

Parágrafo único. As placas a que se refere o presente artigo são isentas de quaisquer taxas.

Art. 84 – Nas edificações ou demolições feitas no alinhamento será exigido tapume provisório, de material resistente, em toda a frente de trabalho, vedando, no máximo, metade da largura do passeio, salvo em casos especiais a juízo da Prefeitura Municipal. Para as obras acima de 2 pavimentos aplicar a NR 8.

Parágrafo único. A altura do tapume não poderá ser inferior a 2,50m (dois metros e meio), havendo, quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45° (quarenta e cinco graus), atingindo até um ponto cuja projeção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio.

Art. 85 – Do lado de fora dos tapumes não será permitida a ocupação de nenhuma parte de via pública, devendo o responsável pela execução das obras manter o espaço do passeio em perfeitas condições de trânsito para pedestres.

Parágrafo único. Qualquer material indevidamente na via pública por prazo superior a 48h (quarenta e oito horas) será recolhido ao almoxarifado da Prefeitura Municipal e só será restituído após o pagamento de taxas e multas regulamentares.

Art. 86 – Durante a execução da estrutura de edifício com mais de 3 (três) pavimentos deverá existir um andaime de proteção, tipo bandeja salva-vidas, constituído por estrado horizontal de 1,20m (um metro e vinte centímetros), dotado de guarda-corpo de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

altura mínima de 1,00m (um metro).

§1.º - Os andaimes não poderão danificar árvores nem prejudicar os aparelhos de iluminação pública e o funcionamento de equipamentos e instalações de quaisquer outros serviços públicos.

§2.º - Retirados os andaimes e tapumes, o responsável técnico deverá executar imediatamente limpeza completa e geral da via pública e os reparos dos estragos acaso verificados nos passeios e logradouros, sob pena das sanções cabíveis.

Art. 87 – Aos proprietários e ocupantes de lotes lindeiros às vias pavimentadas é obrigatória a construção, a reconstrução e a conservação dos passeios. Os mesmos deverão ter pisos antiderrapantes, sem degraus.

Art. 88 – Os proprietários e ocupantes de lotes não-edificados e situados em vias pavimentadas são obrigados a manter esses lotes limpos e murados no alinhamento, com calçadas e mantendo estes lotes em condições higiênicas atendendo aos Códigos de Postura e Vigilância Sanitária.

Parágrafo único. Os muros exigidos deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundos e máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no alinhamento da via pública.

Art. 89 – As edificações construídas sobre linhas divisórias não podem ter beiradas que lancem águas no terreno do vizinho ou logradouro público, o que se evitará mediante captação por meio de calhas e condutores.

Art. 90 – Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais dentro dos limites do lote, não sendo permitido jogar água pluvial na rede de esgotos.

§1.º - O escoamento das águas pluviais será executado através de canalização embutida no passeio e lançado em rede pluvial ou sarjeta.

§2.º - Quando isso não for possível pela declividade do lote, as águas pluviais serão escoadas através dos lotes inferiores, ficando as obras de canalização e manutenção da rede às expensas do proprietário do lote a montante e executadas nas faixas lindeiras às divisas.

Art. 91 – Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, de acordo com a CLT e as normas da ABNT.

### **Seção - IV**

#### **Dos Elementos das Edificações**

Art. 92 – Nas habitações coletivas e edificações de uso coletivo, a largura mínima das escadas será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§1.º - A largura mínima para o piso de um degrau deve ser 0,28m (vinte e oito centímetros) e a sua altura máxima deve ser 0,18m (dezoito centímetros).





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

§2.º - Todas as escadas que se elevarem a mais de 1,00m (um metro) de altura deverão ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão, em ambos os lados, com altura de 0,90m (noventa centímetros).

§3.º - O patamar intermediário, com o comprimento mínimo de 1,00m (um metro), será obrigatório todas as vezes que o número de degraus exceder 19 (dezenove).

Art. 93 – Em todas as edificações com 3 (três) ou mais pavimentos, a escada será obrigatoriamente construída de material incombustível, estendendo-se do pavimento térreo ao telhado ou terraço, não se permitindo escadas em caracol.

Art. 94 – Nos edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos ou sempre que a diferença entre o piso mais baixo e o mais alto for maior que 13,00m (treze metros), exclusive subsolo, será obrigatória a instalação de, pelo menos, um elevador.

§1.º - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas na forma estabelecida por esta Lei.

§2.º - A instalação de elevadores obedecerá ao que dispõem as normas da ABNT, exigindo-se a apresentação, à Prefeitura Municipal, de seu cálculo de tráfego.

§3.º - O elevador ou elevadores de um prédio deverão, quando obrigatórios, servir a todos os pavimentos.

Art. 95 – Todo hall que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

Art. 96 – As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação será, no máximo, igual a 12% (doze por cento).

§1.º - Todos os edifícios e áreas públicas deverão ter acesso adequado para atendimento aos deficientes físicos.

§2.º - As declividades compatíveis com o tráfego especial, como macas, carros de alimentos, etc., devem ser adequadas à natureza de sua atividade.

Art. 97 – As garagens coletivas devem conter as seguintes especificações:

I – ter pé-direito de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros), medidos abaixo do vigamento, e sistema de ventilação permanente;

II – os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter, pelos menos, dois vãos de entrada;

III – o rebaixamento do meio-fio para acesso dos veículos às edificações deverá ter, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

IV – cada vaga de estacionamento deverá ter largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

V – o corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus respectivamente).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 98 – Toda edificação deverá dispor de instalação sanitária, ligada à rede pública de esgotos, quando houver, ou fossa séptica, com abastecimento de água pela rede pública, ou por outro meio permitido.

Art. 99 – Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações e aparelhos sanitários proporcionais ao número e tipo de usuários, obedecidas as normas previstas na ABNT e CLT.

Parágrafo único. Os compartimentos de instalações sanitárias não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer cômodo onde se desenvolvem processos de preparo e manipulação de produtos alimentícios e de medicamentos.

### **Seção – V**

#### **Dos Compartimentos**

Art. 100 – Para os efeitos desta Lei, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 101 – Os compartimentos são classificados em:

I – compartimentos de permanência prolongada: são classificados como de permanência prolongada os compartimentos de uso definido, habitáveis e destinados a atividade de trabalho, repouso e lazer e que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como: indústria, lojas, escritórios, consultórios, dormitórios, salas de estar, de jantar, de visitas, de jogos, de costura, de estudos e outros similares;

II – compartimento de permanência transitória: são classificados como de permanência transitória aqueles compartimentos de uso definido, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado, tais como: cozinhas, copas, vestíbulos, corredores, passagens, halls, caixas de escadas, banheiros, sanitários, despensas, depósitos e outros similares;

III – compartimentos de utilização especial: são compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois anteriores.

Art. 102 – Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter: I – área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

II – ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 103 – Os compartimentos de utilização transitória deverão ter:

I – área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

II – ter forma tal que permita a inscrição de círculo de 0,80m (oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 104 – Os compartimentos de utilização especial deverão ter suas características adequadas à sua função específica, garantindo condições de conforto e de segurança, quando exigirem a permanência do homem.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 105 – Somente será permitida a subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que se mantiverem as condições de área mínima nos compartimentos resultantes, na forma desta Lei.

Art. 106 – Os compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória deverão ter iluminação e ventilação naturais, através de aberturas voltadas diretamente para a área aberta externa à edificação, exceto hall e corredores com comprimento máximo de 10,00m (dez) metros, após esta distância devendo ser ventilados.

Art. 107 – O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento relaciona-se com a área de seu piso e não poderá ser inferior a:

I – 1/7 da área do piso de compartimento de permanência prolongada;

II – 1/8 da área do piso de compartimento de utilização transitória ou especial.

Parágrafo único. Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

Art. 108 – Os espaços externos ou internos (poço de iluminação) criados no volume das edificações para iluminar e ventilar os compartimentos são áreas descobertas classificadas como:

I – áreas abertas: são aquelas formadas por recortes no volume das edificações, constituindo-se, em planta, em uma figura poligonal aberta, devendo obedecer ao seguinte dimensionamento mínimo:

a) permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b) permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, a inscrição de um círculo cujo diâmetro D, em metros, seja dado pela fórmula:  $D = H / 10 + 1,50m$  onde H é a distância, em metros, do piso deste pavimento ao piso do último pavimento da edificação iluminado e ventilado pela área;

c) para os banheiros, hall e corredores, serão permitidos vãos com área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado), com largura mínima de 1,00m (um metro). A partir do primeiro pavimento acima do térreo, deverá esta condição ser associada às condições descritas no item b.

II – áreas fechadas: são aquelas formadas por recortes nos volumes das edificações, constituindo-se, em planta, em uma figura poligonal fechada, interna ao volume da edificação, devendo obedecer ao seguinte dimensionamento mínimo:

a) área de projeção em planta mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);

b) permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros);

c) permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, a inscrição de um círculo cujo diâmetro D, em metros, seja dado pela fórmula:  $D = H / 8 + 1,50m$  onde H é a distância, em metros, do piso deste pavimento ao piso do último pavimento da edificação iluminado e ventilado pela área.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência prolongada somente poderão ser iluminados e ventilados através de área aberta.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 109 – A altura do pé-direito, as aberturas para iluminação e ventilação e a altura mínima de impermeabilização de paredes em função dos compartimentos estão definidas no Anexo VI.

### **Seção – VI**

#### **Disposições Especiais**

Art. 110 – As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industriais, comerciais, institucionais e de serviços e que, além do que é regulamentado nesta Lei, deverão atender às normas e exigências da CLT e da ABNT quanto à segurança, à higiene e ao conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 111 – As edificações para fins especiais abrangem as destinadas às atividades escolares, aos serviços de saúde em geral, asilos, orfanatos, albergues, hotéis, cinemas, teatros, auditórios, garagens coletivas e construções especiais e, além do que é regulamentado nesta Lei, deverão atender às normas e exigências da CLT e da ABNT quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 112 – As edificações destinadas a hospitais e a serviços de saúde em geral deverão estar de acordo com as normas e padrões de construções e instalações de serviços de saúde estabelecidas pela legislação federal em vigor e respectivos decretos e portarias, bem como as normas da CLT e da ABNT.

Art. 113 – As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das exigências desta Lei, deverão atender às normas e exigências da CLT e ABNT quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes públicos e de trabalho.

Art. 114 – As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais, além de outras estabelecidas nesta Lei:

I – as portas terão a mesma largura dos corredores, medindo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e as de saída da edificação medirão um total correspondente a 0,10m (dez centímetros) por 10 (dez) lugares da capacidade de lotação, ou fração, e se abrirão de dentro para fora;

II – nos espaços de acomodação do público, as circulações principais terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e as secundárias de 1,00m (um metro);

III – as circulações de acesso e escoamento do público, externas ao ambiente de espetáculos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) sendo acrescidas de 0,10m (dez centímetros) para cada 20 (vinte) lugares da capacidade de lotação, ou fração, excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

IV – as escadas terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo acrescidas de 0,10m (dez centímetros) para cada 10 (dez) lugares, ou fração, excedente de lotação de 100 (cem) lugares;

V – as rampas destinadas a substituir escadas terão largura igual à exigida para essas, declividade menor ou igual a 10% (dez por cento) e seu piso será antiderrapante.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. Além do disposto nos artigos 110 e 114, no que couber, deverá ser seguida a legislação municipal em vigor.

Art. 115 – Será permitida a construção de detalhes na testada das edificações construídas no alinhamento das vias, desde que obedçam às seguintes condições:

- I – não excederem a 0,40m (quarenta centímetros), sobre o passeio;
- II – não apresentarem qualquer elemento abaixo da altura de 3,00m (três metros), a partir do passeio;
- III – serem constituídas de material incombustível e resistente à ação do tempo; IV – terem, na fase superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto à qual haverá calha provida de condutor para coleta e encaminhar as águas, sob o passeio, para a sarjeta da via;
- V – os beirais de cobertura poderão avançar sobre o passeio, no máximo 0,60m (sessenta centímetros), sendo dotados de calhas, para não prejudicarem a arborização e a iluminação pública nem ocultarem placas de sinalização.

Art. 116 – Os elementos fixos colocados sob as marquises, tais como anúncios e placas, deverão permitir entre eles e o passeio uma altura mínima de 3,00m (três metros), não devendo ocupar mais que 5% (cinco por cento) da área da fachada. Para a instalação de toldos a altura mínima entre o passeio e o elemento em questão não poderá ser inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

### **CAPÍTULO – VIII**

#### **DAS PENALIDADES**

##### **Seção - I**

##### **Disposições Gerais**

Art. 117 – A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa nos termos deste capítulo.

Parágrafo único. O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste capítulo.

Art. 118 – Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§1.º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

- I – o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II – a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§2.º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§3.º - A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

Art. 119 – A aplicação de penalidades de qualquer natureza e o seu cumprimento em caso algum dispensa o infrator da obrigação a que esteja sujeito, de fazer, não fazer ou consentir em que se faça, inclusive para que se cumpra a disposição infringida.

Art. 120 – Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, a Prefeitura Municipal representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art. 121 – A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

### **Seção – II**

#### **Das Infrações a Normas de Ocupação e Uso do Solo**

Art. 122 – O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 30 (trinta) dias.

§1.º - O descumprimento da obrigação referida no caput, tanto nos casos de atendimento local, como no caso de empreendimento de impacto, implica pagamento de multa no valor da Tabela III, Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares, arts. 136 e 161 - Discriminação das Atividades, Construção de Prédios (m<sup>2</sup>), do Código Tributário Municipal.

I – Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§2.º - O valor da multa mensal referida no parágrafo anterior será acrescida do valor percentual de 5% (cinco por cento), para efeito do cálculo do valor a pagar.

§3.º - A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, será o valor da multa calculado conforme o § 2º, cobrada em dobro e assim sucessivamente.

§4.º - No caso de atividades poluentes, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§5.º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária será o mesmo calculado conforme o § 2º.

§6.º - Para os fins deste artigo, entende-se iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

### **Seção – III**

#### **Das Infrações a Diretrizes de Adensamento Populacional**

Art. 123 – O acréscimo irregular de área em relação ao Coeficiente de Aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel à notificação e ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescidos.

§1.º - Será notificado para a devida regularização.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

§2.º - Ao não-cumprimento das exigências no prazo estipulado caberá multa. §3.º -

Os valores a serem definidos serão de acordo com o art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 124 – A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação à multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

Art. 125 – A desobediência aos parâmetros mínimos referentes à Taxa de Ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 126 – A desobediência às limitações de número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente ao cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 127 – O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente ao cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 128 – A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente ao cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 129 – A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente ao cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

### **Seção – IV**

#### **Das Infrações a Normas de Parcelamento do Solo**

Art. 130 – A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§1.º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – o pagamento de multa mensal no valor da Tabela III, da Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares - art. 136 e 161 - Discriminação das Atividades - Aprovação de Planta e Arruamento em Loteamento (por m<sup>2</sup>) no valor acima referido, será acrescido o valor percentual de 5% (cinco por cento), para efeito de cálculo do valor a pagar;

II – embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III – A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, será o valor da multa calculada conforme o inciso I, cobrada em dobro e assim sucessivamente.

§2.º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

I – pagamento da multa no valor equivalente ao cálculo da Seção IV, art. 130, § 1º, incisos I, II e III;  
II – interdição do local;  
III – multa diária no valor equivalente ao cálculo da Seção IV, art. 130, § 1º, incisos I, II e III.

Art. 131 – A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa, no valor equivalente ao cálculo da Seção IV, art. 130, § 1º, incisos I, II e III;  
II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente ao cálculo da Seção IV, art. 130, § 1º, incisos I, II e III.

Art. 132 – A não-conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente ao cálculo da Seção IV, art. 130, § 130, incisos I, II e III.

### **Seção – V**

#### **Das Infrações a Normas de Edificações**

Art. 133 – As infrações aos dispositivos desta Lei no que se refere a normas de edificações serão previstas com as seguintes penas:

I – notificação, com prazo de 30 (trinta) dias para a regularização; II – embargo da obra;  
III – multa;  
IV – interdição da obra ou dependência;  
V – demolição, se for o caso considerado sem solução.

§1.º - A imposição de penalidades seguirá a ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§2.º - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a de outra, se cabível.

Art. 134 – Serão aplicadas ao proprietário, após o vencimento da notificação e o embargo da obra, conforme o caso, as seguintes multas:

I – alteração de projeto aprovado com o falseamento de medidas, cotas e demais indicações, conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º;  
II – início ou execução de obras sem licença, sem a aprovação do projeto arquitetônico ou em desacordo com o projeto aprovado, conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º;  
III – execução de obras cujo Alvará esteja vencido, conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º;  
IV – falta de cópias do projeto aprovado e demais documentos exigidos no local da obra, conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

V – inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes, conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º;

VI – inobservância das prescrições sobre medidas e equipamentos de segurança e combate e preservação contra incêndio, conforme cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 135 – Dar-se-á o embargo da obra, após o vencimento da notificação, nos seguintes casos:

I – execução de obra ou instalação sem o Alvará;

II – execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III – execução de obra ou instalação com risco de sua própria segurança e estabilidade, bem como ameaça à segurança pública e dos empregados da obra;

IV – execução de obra sem a responsabilidade técnica de profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal;

V – não-cumprimento das exigências da notificação imposta ao infrator; VI – não-atendimento das determinações constantes do auto de infração.

Art. 136 – Ocorrendo alguma das hipóteses do artigo anterior, o encarregado da fiscalização, depois de lavrado o auto para imposição de multa, fará o embargo provisório de obras, por simples comunicação ao construtor, dando imediata ciência do ato à autoridade superior.

Art. 137 – Verificada a procedência do embargo, a autoridade superior far-lhe-á caráter definitivo em auto que mandará lavrar, no qual fará constar as exigências para que a obra possa continuar.

Parágrafo único. O embargo somente será levantado após o cumprimento de todas as exigências consignadas no respectivo auto.

Art. 138 – A edificação, ou qualquer das suas dependências, será interdita se o proprietário, no prazo que lhe for fixado, não atender às exigências julgadas necessárias à segurança da edificação.

Art. 139 – A demolição, total ou parcial, será imposta em caso de obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar as providências determinadas para a sua segurança.

### **CAPÍTULO – IX**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 140 – Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente ao cálculo da Seção II, art. 122, §§ 1º e 2º.

Art. 141 – Para efeito desta Lei, a UFIR é aquela vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 142 – Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á

Página 35 de 51



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

Art. 143 – A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 144 – Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices de correção monetária fixados pelo órgão federal competente, em vigor na data de liquidação da dívida.

Art. 145 - Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior.

Art. 146 – Os licenciamentos concedidos na vigência das leis anteriores para parcelamentos, desmembramentos e edificações cujas obras não tenham se iniciado até a data de promulgação desta lei, terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação desta lei, para que sejam regularizados; após o prazo estipulado, estes licenciamentos serão cancelados.

Art. 147 – As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta Lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, parcelamento, edificações e classificação viária.

Art. 148 – Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

Anexo I – Ocupação e Uso do Solo

Anexo II – Parâmetros Urbanísticos

Anexo III – Vagas de Estacionamento

Anexo IV – Faixa de Acumulação de Veículos

Anexo V – Categorias de Vias

Anexo VI – Tabela de Condições de Compartimentos

Anexo VII – Glossário.

Tabela III – Código Tributário Municipal

Art. 149 – Os casos omissos, aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados pelo setor responsável da Prefeitura Municipal pela sua aplicação, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Poder Executivo, baseados nas Leis Federais de nº 6.766/1979 e 9.785/1999, Código Civil Brasileiro e Lei Municipal nº 940/85.

Art. 150 – O Poder Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 151 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Art. 152 – Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 1.508/2000.

Prefeitura Municipal de Cambuí, 07 de junho de 2001.

Dr. João Nogueira Fanuchi  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## **MENSAGEM**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter, por intermédio de Vossa Excelência, à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o presente Projeto de Lei, que Estabelece Normas Relativas à Organização Territorial do Município e dá outras providências.

O projeto de lei que define as Diretrizes de Organização Territorial do Município de Cambuí, em seu texto primeiro, Lei Municipal nº 1.508/2000, por motivos outros não espelhava a ansiedade da comunidade técnico, tampouco a ansiedade da população.

Para sua melhor adequação à nossa realidade e atendimento às necessidades prementes nós nos reunimos com a maioria dos profissionais de nossa cidade, em várias ocasiões, após exaustivos estudos, inclusive com viagens de trabalho a Belo Horizonte, na sede da Fundação João Pinheiro, e chegou-se às conclusões ora apresentadas.

Por fim, esperando que este projeto permita uma discussão democrática entre o Executivo e o Legislativo, é que submetemos a V. Exa. o projeto de lei em questão.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de elevada estima e consideração.

Prefeitura Municipal de Cambuí, aos 07 de junho de 2001.

Dr. João Nogueira Fanuchi  
Prefeito Municipal





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

### ANEXO – I

#### OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

	Residencial	Comercial e Serviços		Institucional		Industrial	
		Local	Geral	Local	Geral	Médio	Grande
Zona Central	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Adensamento	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	NA	NA	A	NA	A	A	A
Zona Predominantemente Residencial	A	A	NA	A	NA	NA	NA
Zona de Restrição à Ocupação	AC	AC	NA	NA	NA	NA	NA
Zona de Empreendimentos de Impacto	NA	NA	AC	NA	AC	A	A

**A** Admitido

**NA** Não Admitido

**AC** Admitido sob Condições



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## ANEXO - II PARÂMETROS URBANÍSTICOS

	Tamanho do lote (m <sup>2</sup> )	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento (C.A.)	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
Zona Central e Adensamento	250 a 300 301 a 400 > 400	25 25 25	80 75 70	3,2 3,5 4,0	4,0 5,0 6,0
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	400	-	80	2,0	Determinado pelo C.A.
Zona Predominantemente Residencial anterior a esta Lei	Existente ver Zona Central	Ver zona central	Ver zona central	Ver zona central	Ver zona central
Zona Predominantemente Residencial posterior a esta Lei	250	25	80	3,5	4,0
Zona de Empreendedorismo de Impacto	2.000	-	80	1,5	2,0



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

### Parágrafo Primeiro

Para terrenos e lotes com parâmetro urbanístico. Tamanho do lote com as áreas definidas abaixo (altura máxima de pavimento, exclusive subsolo), parcela ideal, definidas anterior a promulgação desta Lei, obedecendo o artigo 4.º, do Capítulo VI, do parcelamento do solo, Seção I, não podendo o citado artigo ser infringido para efeito de registro do imóvel conforme Lei Federal n. 6.766.

Altura	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aprov.	
Até 100,00 m <sup>2</sup>	85%	2,00	2,00
101,00 a 150,00 m <sup>2</sup>	85%	2,00	2,00
151,00 a 199,99 m <sup>2</sup>	80%	2,40	3,00
200,00 a 250,00 m <sup>2</sup>	80%	3,50	4,00

### Parágrafo Segundo

Para fins exclusivamente comerciais a taxa de ocupação para o pavimento térreo será de:

Terreno de até 200 m <sup>2</sup>	. . . . .	90%
Terreno de 201 a 300 m <sup>2</sup>	. . . . .	85%
Terreno acima de 300 m <sup>2</sup>	. . . . .	80%

### Parágrafo Terceiro

Poderá ser construído um mezanino, no pavimento térreo, com área de até 50% do mesmo. Nos demais pavimentos, para quaisquer fins, deverão seguir a tabela do Anexo II.

### Parágrafo Quarto

Para fins exclusivamente comerciais, deverão ser atendidos os parâmetros do artigo 10 em sua totalidade.

### Parágrafo Quinto

Os parâmetros e índices apresentados podem a critério de cada novo loteamento e/ou desmembramento, com a aprovação da Prefeitura Municipal, ser adaptados aos empreendimentos, porém será obrigatória a apresentação desses parâmetros e índices junto com o projeto para análise, que após aprovadas serão os oficiais para os empreendimentos em questão.

### Parágrafo Sexto

Para as Zonas de Restrição à ocupação, os parâmetros e índices apresentados serão definidos pelo Poder Público Municipal e analisados caso a caso.

### Parágrafo Sétimo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

O número de pavimetnos será determinado pela fachada principal do prédio e/ou pela frente principal do lote, contado a partiri do nível da guia da calçada, excluindo-se as garagens e subsolo. Caso o pavimento térreo seja destinado a fins comerciais,, este será considerado para a determinação do número de pavimentos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## **ANEXO – III**

### **VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

CATEGORIA DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	TAMANHO DAS UNIDADES	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Residencial	Ligação Regional / Arterial	-	1 vaga por unidade
	Coletora / Local	Unidades < ou = 40m <sup>2</sup>	1 vaga por 3 unidades
		40m <sup>2</sup> < unidades < = 60m <sup>2</sup>	2 vagas por 3 unidades
Multifamiliar		Unidade > ou = 60m <sup>2</sup>	1 vaga por unidade
Não Residencial	Ligação Regional / Arterial / Coletora	-	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área líquida
	Local	-	1 vaga para cada 200m <sup>2</sup> de área líquida

Obs: No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras: I da categoria de uso residencial multifamiliar para a parte residencial;  
II da categoria de uso não residencial para a parte não residencial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ  
Estado de Minas Gerais

**ANEXO IV**  
**FAIXA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS**

Área de estacionamento (m <sup>2</sup> )	Comprimento da Faixa de acumulação (m)	Número de faixas
até 1.000	5	1
de 1.001 a 2.000	10	1
de 2.001 a 5.000	20	1
de 5.000 a 10.000	15	2
mais de 10.000	25	2





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## ANEXO – V

### CATEGORIAS DE VIAS

Item	Arterial	Coletora	Local
Utilização	Tráfego de passagem	Tráfego de passagem e lindeiro	Acesso lindeiro
Tráfego	Automóveis, carga, ônibus	Automóveis, carga, ônibus	Automóveis
Acessos	Controle de acessos, Interseções em nível espaçadas	Controle parcial de acessos, interseções em nível	Interseções em nível
Dimensões (mínimas)	Duas faixas de tráfego por sentido com largura de 3,5m cada; calçada 2m.	Duas faixas de tráfego por sentido com largura de 3,0m cada; calçada 2,0m	Largura da pista 7,0m; calçada 2,0m
Canteiro Central	Não obrigatório mas recomendável com largura de 2,5m	Não obrigatório mas recomendável com largura de 1,5m	Desnecessário
Largura total da faixa de domínio	19,0m	16,0m	11,0m
Estacionamento	Proibido	Locais regulamentados	Permitido
Declividade	Mínimo 1% Máximo 15%	Mínimo 1% Máximo 22%	Mínimo 1% Máximo 30%
Velocidade de Projeto (km/h)	60	40	30



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## ANEXO VI TABELA DE CONDIÇÕES DOS COMPARTIMENTOS

### P D relativo a A (1)

CONDIÇÕES COMPARTIMENTOS		A área Mínima (m <sup>2</sup> )	Menor Dimensão (m)	PD – Pé direito mínimo (m)	Pé maior que 35,00 (m <sup>2</sup> )	A – maior que 35,00 (m <sup>2</sup> )	A – maior que 100,00 (m <sup>2</sup> )	A – maior que 100,00 (m <sup>2</sup> )	Abertura mínima ilumin (em re área)
EDIFÍCIO RESIDENCIAL	Permanente Prolongada	6,00	1,80	2,70	-	-	-	-	1/7
	Utilização transitória	1,50	0,50	2,40	-	-	-	-	1/8
EDIFÍCIO TRABALHO	Comercial Lojas	10,00	3,00	-	-	-	-	-	1/7
	- Galerias - Sobreloja	- 6,00	- 4,00 2,00	- 4,00 2,40	-	-	-	-	1/7
	Serviços, Escritório, Consultórios, Estúdios e Similares	10,00	2,00	2,70	-	-	-	-	1/7
EDIFÍCIO ESPECIAL	Sala de aula	15,00	-	2,70	-	-	-	-	1/7
	Dormitórios	8,00	-	2,70	-	-	-	-	1/7
	Enfermaria	12,00	3,00	2,70	-	-	-	-	1/7
	Berçários	9,00	3,00	2,70	-	-	-	-	1/7
	Preparo, manipulação e depósito alimentos e drogas	10,00	-	2,70	2,70	3,00	4,00	-	1/7

(1) Quando o pé-direito for superior a 4,50m a área do compartimento deverá ser multiplicada por 1,5 exceto se essa dimensão se deve a razões técnicas relativas a acústica / visibilidade.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

### **ANEXO – VII** **GLOSSÁRIO**

ADENSAMENTO – Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO OU RECUO FRONTAL - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

AFASTAMENTO LATERAL OU RECUO LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS – Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medidas das mesmas.

ALINHAMENTO – Limite entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno. ALVARÁ - Documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza a execução da obra. ANDAIME – Armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA – Área destinada a carregar e descarregar mercadorias. ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE – Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO – Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos. BEIRADA - Parte da cobertura que avança além das paredes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

COMPARTIMENTO - Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação

Cômodo. EMBARGO - Ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra. FAIXA DE ACUMULAÇÃO – Espaço dentro dos limites do próprio terreno e adjacente à via pública, destinado à movimentação de veículos atraídos pela atividade nele implantada. GLEBA - Terreno que não foi objeto de parcelamento.

GREIDE - Do Inglês, “grade”, série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

HABITAÇÃO COLETIVA – Edifício, ou parte dele, destinado a habitação permanentes multifamiliares.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - Edifício destinado a uma única habitação.

HABITE-SE – Documento expedido pela Prefeitura Municipal que habilita qualquer edificação ao uso, após vistoria e baixa de construção concedida pela mesma.

INFORMAÇÃO BÁSICA – Documento expedido pela Prefeitura Municipal contendo as informações necessárias e suficientes à elaboração do projeto arquitetônico ou de parcelamento.

LICENCIAMENTO DE OBRA - Ato administrativo municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

LINDEIRO – Limítrofe, que se limita com.

LOGRADOURO PÚBLICO - Área de terreno destinada pela Prefeitura Municipal ao uso e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

## Estado de Minas Gerais

trânsito públicos.

**LOTE** - Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

**MARQUISE** - Cobertura saliente na parte externa das edificações.

**PASSEIO** – Parte do logradouro público reservado ao trânsito de

pedestres. **PATAMAR** - Piso intermediário entre dois lances de escada.

**PAVIMENTO** - Espaço de uma edificação situada no mesmo piso, excetuada o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

**PÉ-DIREITO** - Distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento. **PILOTIS** – Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.

**TAPUME** – Vedação provisória dos canteiros de obras visando ao seu fechamento e à proteção de transeuntes.

**TESTADA** - Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltado para uma mesma via.

**USO MISTO** - Exercício concomitante do uso residencial e do não-residencial.

**USO RESIDENCIAL** - O exercido em edificações, unifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.

**VISTORIA** – Exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura Municipal a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

## TABELA - III - DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

TAXA DE LICENÇA DE EXECUÇÃO DE OBRAS PARTICULARES - ART. 136 E 161.

### DISCRIMINAÇÃO DAS ATIVIDADES

1. Construção de prédios (por m<sup>2</sup>), ampliação de prédios (por m<sup>2</sup>), construção de prédios para fins industriais (por m<sup>2</sup>), revalidação de licença de construção (por m<sup>2</sup>), habite-se de prédios novos, reformados e ampliados (por m<sup>2</sup>):

0 até 10 m <sup>2</sup>	5,35 UFIRs
11 até 20 m <sup>2</sup>	10,69 UFIRs
21 até 30 m <sup>2</sup>	16,04 UFIRs
31 até 40 m <sup>2</sup>	21,38 UFIRs
41 até 50 m <sup>2</sup>	26,73 UFIRs
51 até 60 m <sup>2</sup>	32,07 UFIRs
61 até 70 m <sup>2</sup>	37,42 UFIRs
71 até 80 m <sup>2</sup>	42,76 UFIRs
81 até 90 m <sup>2</sup>	48,10 UFIRs
91 até 100 m <sup>2</sup>	53,49 UFIRs

Pelos primeiros 100m<sup>2</sup>- 53,49 UFIRs, por área de 10 m<sup>2</sup> ou fração excedente – 5,35 UFIRs.

2. Aprovação de plantas e arruamento em loteamento (por m<sup>2</sup>):

0 até 500 m <sup>2</sup>	10,69 UFIRs
501 até 1.500 m <sup>2</sup>	32,07 UFIRs
1.501 até 4.500 m <sup>2</sup>	96,20 UFIRs
4.501 até 9.000 m <sup>2</sup>	192,40 UFIRs
9.001 até 15.000 m <sup>2</sup>	320,68 UFIRs
15.001 até 25.000 m <sup>2</sup>	539,45 UFIRs
25.001 até 35.000 m <sup>2</sup>	748,24 UFIRs
35.001 até 45.000 m <sup>2</sup>	962,01 UFIRs

Pelos primeiros 45.000 m<sup>2</sup> – 962,01 UFIRs, por área de 1.000 m<sup>2</sup> ou fração excedente – 21,38 UFIRs.

3. Reforma e Demolição de prédios (por Imóvel) . . . . . 10,69 UFIRs

4. Aprovação de Divisão e Anexação de terrenos (por divisão ou por anexação) . . . . . 10,69 UFIRs

**OBSERVAÇÃO:** No item 4 mencionado nesta tabela, para efeitos de cobrança, será computada apenas a área útil do imóvel, excluindo portanto, a abertura de ruas, praças, área reservadas, sistemas de recreio, etc.