



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR N.º 244/2026 DE 10 DE JUNHO DE 2026.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, O USO
E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO
DE SERRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O povo do Município de Serro, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Serro, com fundamento na Constituição da República Federativa do Brasil, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, no Plano Diretor Municipal e nas demais normas a ele correlatas, com vistas a garantir o desenvolvimento territorial sustentável.

Parágrafo único – A presente Lei Complementar é parte integrante da Política Municipal de Planejamento Territorial Sustentável e tem aplicabilidade em todo o território do Município, abrangendo as áreas urbanas e rurais.

Art. 2º – O parcelamento, o uso e a ocupação do solo do Município de Serro devem ser orientados pelo ordenamento territorial previsto no Plano Diretor, com a finalidade de promover o desenvolvimento sustentável do território serrano e a integração entre as diferentes dinâmicas urbanas e rurais.

Parágrafo único – Para fins desta Lei Complementar, o ordenamento territorial compreende a delimitação do perímetro urbano, o macrozoneamento municipal, o zoneamento urbano e o perímetro decorrente da efetiva implantação das Áreas de Diretrizes Especiais – ADEs –, conforme disciplina do Plano Diretor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 3º – São diretrizes gerais para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo do Município de Serro, sem prejuízo daquelas previstas no Plano Diretor:

- I – garantir a implementação das diretrizes do Plano Diretor, promovendo a efetivação de seus objetivos no ordenamento territorial;
- II – regular o parcelamento do solo de forma coerente com a infraestrutura disponível, condicionando novas ocupações à existência ou à previsão de equipamentos públicos adequados;
- III – fortalecer a política de regularização fundiária, priorizando a urbanização, a requalificação e a conversão de núcleos urbanos informais consolidados;
- IV – qualificar o adensamento demográfico, promovendo a intensificação das atividades econômicas e a diversificação do uso do solo ao longo dos eixos estratégicos de expansão urbana e transformação territorial;
- V – promover a integração entre Sede municipal e distritos, favorecendo a distribuição equilibrada dos serviços urbanos e oportunidades de trabalho, emprego e renda;
- VI – incentivar a ocupação de vazios urbanos e desestimular a ociosidade imobiliária, mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos cabíveis;
- VII – promover a proteção e valorização das áreas de interesse cultural e ambiental, por meio de mecanismos de gestão integrada e incentivos à preservação;
- VIII – fomentar a diversidade de tipologias urbanas e a habitação de interesse social, assegurando soluções inclusivas para a moradia e evitando a segregação socioespacial;
- IX – estabelecer padrões urbanísticos compatíveis com a identidade do Município de Serro, regulando a ocupação do solo sem descaracterizar a paisagem e o patrimônio local;
- X – compatibilizar o uso do solo com a capacidade de suporte ambiental e infraestrutural do território serrano, evitando a sobrecarga dos serviços urbanos e mitigando impactos ambientais negativos;
- XI – promover a instalação de atividades econômicas e institucionais em conformidade com os princípios da Política Municipal de Planejamento Territorial Sustentável e do macrozoneamento estabelecidos no Plano Diretor;
- XII – estabelecer mecanismos para a gestão democrática, o monitoramento e a avaliação contínuos da aplicação desta Lei Complementar, garantindo a efetividade das normas e a atualização periódica de seus dispositivos, conforme a dinâmica do território;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

XIII – promover a simplificação de processos e a modernização dos instrumentos de gestão territorial, facilitando o acesso à informação e a tramitação de processos administrativos.

TÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS

URBANOS

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4 ° – Será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nos perímetros urbanos do território de Serro, observado o ordenamento territorial disciplinado pelo Plano Diretor do Município.

Art. 5 ° – O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Serro será realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as previsões da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou sucedânea, desta Lei Complementar, do Decreto Estadual nº 48.253, de 18 de agosto de 2021, ou sucedâneo, e das demais normas vigentes aplicáveis.

§ 1º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º – Nos desmembramentos, as vias que atendem o acesso ao imóvel deverão estar dotadas de infraestrutura urbana básica, nos termos desta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 6 ° – Admite-se o desdobro, que consiste na subdivisão, em dois ou mais lotes, de lote urbano já constituído e servido por via oficial, sem abertura, prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos da zona e as condições de infraestrutura e acessibilidade previstas nesta Lei Complementar, aplicando-se, no que couber, o regime do desmembramento.

Parágrafo único – É vedado o desdobro sucessivo do mesmo lote quando, direta ou indiretamente, quando, pelo número de lotes gerados ou pelos impactos decorrentes, exigir obras de infraestrutura, criar ou intensificar acessos, induzir novo sistema de circulação interna ou impor ao Poder Público novas obrigações de implantação, complementação, manutenção ou operação de infraestrutura e serviços urbanos, hipótese em que o pedido será enquadrado no procedimento de desmembramento ou de loteamento, conforme avaliação técnica do órgão municipal competente.

Art. 7 ° – Fica vedado o parcelamento do solo ou o desdobro de lotes quando resulte em lotes de metragem inferior ao mínimo estabelecido nesta Lei Complementar, tomando-se como referência:

I – os parâmetros mínimos de parcelamento do solo definidos para o uso pretendido;

II – as dimensões mínimas exigidas para lotes na zona de localização do imóvel.

§ 1° – A vedação prevista neste artigo aplica-se a qualquer forma de fracionamento da propriedade que resulte na criação de lotes incompatíveis com as normas urbanísticas municipais, independentemente do instrumento jurídico utilizado para sua formalização.

§ 2° – Quando a soma das testadas de dois terrenos desmembrados contíguos ultrapassar 200 m (duzentos metros) é obrigatório observar um intervalo de 16 m (dezesseis metros) entre um e outro para fins de futura implantação de via, observado, no que cabível, os demais parâmetros aplicáveis ao loteamento.

§ 3° – Poderão ser exigidas do empreendedor ou proprietário complementações da infraestrutura urbana ou adequações da via pública oficial de acesso quando da aprovação do projeto de parcelamento.

Art. 8 ° – Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos em:

I – terrenos destinados a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- II – áreas ambientalmente protegidas, incluindo unidades de conservação e áreas de proteção permanente – APPs, podendo as últimas serem computadas no percentual obrigatório de áreas verdes do parcelamento;
- III – áreas com restrição à ocupação, de monitoramento e controle, salvo mediante constatação de viabilidade em estudos técnicos específicos;
- IV – terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo mediante constatação de viabilidade em estudos técnicos específicos;
- V – terrenos aterrados com materiais prejudiciais à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- VI – terrenos situados em áreas rurais, fora do perímetro urbano ou de áreas periurbanas.
- VII – onde seja técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura urbana básica;
- VIII – em terrenos cujas condições geológicas, devidamente comprovadas, desaconselhem a edificação.

§ 1º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos parcialmente inseridos em perímetro urbano ou áreas periurbanas após o desmembramento registral da gleba junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada a inclusão da porção de terreno inserida em área rural no projeto de parcelamento.

§ 2º – O parcelamento do solo nas áreas externas ao perímetro urbano e às áreas periurbanas deverá ser realizado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), nos termos da legislação federal pertinente em vigor.

Art. 9º – Parcelamentos irregulares poderão ser regularizados por meio dos instrumentos urbanísticos cabíveis, desde que:

- I – atendam às normas ambientais e urbanísticas em vigor;
- II – possuam infraestrutura mínima ou que seja firmado compromisso de implantação pelo responsável, por meio de Termo de Ajustamento Municipal – TAM;
- III – seja comprovado o interesse social ou urbano da regularização.

Parágrafo único – Caso a regularização do parcelamento se enquadre entre as medidas de processo de regularização fundiária urbana – REUrb –, deverão ser observadas as



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

disposições normativas que disciplinam a REUrb, em especial a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou sucedânea.

Art. 10 – A execução dos parcelamentos deverá seguir o cronograma físico-financeiro aprovado, sendo vedada:

I – a comercialização de lotes antes do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – a ocupação irregular antes da entrega das obras essenciais de infraestrutura.

§ 1º – O descumprimento do cronograma acarretará caducidade da aprovação, salvo se houver justificativa fundamentada aceita pelo Município.

§ 2º – Após o registro do parcelamento, o Poder Público municipal observará os §§ 2º e 3º do art. 22. da Lei Federal nº 6.766, de 1979, ou sucedânea, e poderá estabelecer sanções e mecanismos de controle para garantir a execução das obras de infraestrutura nos prazos estabelecidos.

§ 3º – Com o registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto aprovado e do respectivo memorial descritivo.

Art. 11 – A aprovação de projetos de loteamento em glebas com área superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) dependerá da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV –, observadas as previsões do Plano Diretor e demais normas que regulamentam o referido instrumento urbanístico.

Parágrafo único – Os estudos e relatórios a que se refere o *caput* demonstrarão a viabilidade urbanístico-territorial do empreendimento, contemplando medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos gerados, especialmente em relação à preservação dos recursos hídricos, biodiversidade, qualidade do solo, mobilidade urbana, infraestrutura territorial e paisagem cultural, no que couber.

Art. 12 – O Poder Público municipal regulamentará os procedimentos para a emissão de diretrizes urbanísticas e para a análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

garantindo maior transparência, eficiência e segurança jurídica ao processo, observadas as previsões desta Lei Complementar.

§ 1º – A regulamentação estabelecerá critérios para a avaliação dos projetos, incluindo exigências mínimas para estudos técnicos, infraestrutura obrigatória e impactos urbanísticos.

§ 2º – Definir-se-ão os prazos e as etapas para a tramitação dos pedidos de aprovação, de modo a garantir previsibilidade e eficiência ao processo.

**CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE
PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

Seção I – Dos requisitos urbanísticos e das áreas públicas

Art. 13 – O parcelamento do solo para fins urbanos observará os seguintes requisitos urbanísticos:

- I – conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, assegurando a preservação do ordenamento territorial do Município;
- II – apresentação de laudo ambiental detalhado da vegetação existente na gleba, assinado por profissional habilitado e, quando necessário, acompanhado das autorizações dos órgãos ambientais para supressão de vegetação e respectivas medidas compensatórias;
- III – observância das diretrizes de planejamento territorial sustentável contidas no Plano Diretor e nesta Lei Complementar, garantindo a integração do parcelamento com a estrutura urbana consolidada e planejada;
- IV – integração do parcelamento ao sistema viário municipal, garantindo conectividade e acesso adequado aos lotes;
- V – vedação ao parcelamento em áreas inadequadas à ocupação urbana, incluindo terrenos sujeitos a alagamentos, instabilidades geotécnicas ou declividade acentuada, salvo mediante estudos técnicos e aprovação dos órgãos competentes;
- VI – destinação de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total parcelada para áreas de uso público, distribuídas da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- a) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público, incluindo áreas verdes e de lazer e convivência;
- b) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários;
- c) 20% (vinte por cento) para o sistema viário e demais infraestruturas públicas.

Art. 14 – As áreas institucionais destinadas à implantação de equipamento público comunitário deverão observar os seguintes requisitos:

I – possuir 20 m (vinte metros) de testada voltada para via pública veicular e área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sem prejuízo de dimensões mínimas superiores, em razão da tipologia e do porte do equipamento a ser implantado ou, ainda, quando exigidas pelo projeto, por programa ou convênio de financiamento;

II – estar localizadas em terrenos de declividade média inferior a 30% (trinta por cento);

III – deverão atender aos parâmetros urbanísticos mínimos permitidos para a zona em que estejam inseridas e ter sua localização previamente anuída pela municipalidade.

Parágrafo único – As áreas institucionais doadas pelo empreendedor ao Município e destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários poderão ser situadas em localização distinta do parcelamento, desde que haja aprovação do Poder Público municipal, configuração do interesse público e simetria entre o valor por m² (metro quadrado) do local a ser parcelado e o valor por m² (metro quadrado) do local a ser destinado.

Art. 15 – As áreas verdes e os espaços públicos nos novos parcelamentos deverão ser planejados como elementos essenciais da estrutura urbana, promovendo a conservação ambiental e o bem-estar da população.

§ 1º – Os parcelamentos do solo deverão resguardar a preservação das áreas verdes, assegurando a conectividade entre espaços livres e ecossistemas urbanos.

§ 2º – As áreas verdes destinadas ao Município deverão ser projetadas para garantir a sua funcionalidade como espaços de lazer, recreação e proteção ambiental, sendo vedada a destinação de terrenos inóspitos ou ambientalmente inadequados para esse fim.

§ 3º – O Município poderá estabelecer normas complementares para a implantação de infraestrutura verde, incluindo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

I – técnicas de drenagem sustentável e pavimentos permeáveis;

II – arborização urbana compatível com o microclima local;

III – integração com parques, praças e corredores ecológicos.

§ 4º – As áreas verdes deverão possuir 20 m (vinte metros) de testada voltada para via pública veicular.

Art. 16 – Os critérios para a implantação e a manutenção de praças e equipamentos públicos nos parcelamentos do solo deverão observar parâmetros de acessibilidade, sustentabilidade e segurança.

§ 1º – As praças e os espaços públicos deverão estar localizados de forma acessível à população, promovendo a qualificação da paisagem urbana e o incentivo ao convívio social.

§ 2º – O projeto urbanístico deverá contemplar a instalação de mobiliário urbano adequado, incluindo bancos, iluminação eficiente, espaços de sombra e equipamentos de lazer.

§ 3º Em parcelamento do solo com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), obriga-se a prever no projeto, a implantação de, no mínimo, uma praça ou parque, cuja localização deverá ser previamente aprovada pelo Município, observadas as seguintes disposições:

I – a área destinada à praça ou ao parque deverá corresponder a, no mínimo, 1% (um por cento) da área total da gleba;

II – quando a área destinada à praça ou ao parque ultrapassar 500 m² (quinhentos metros quadrados), poderá ser subdividida em até duas áreas distintas;

III – a área destinada à praça ou ao parque, com dimensão superior a 500 m², deverá prever, no mínimo, 5 (cinco) vagas de estacionamento, sendo ao menos 1 (uma) vaga reservada para usuários prioritários;

IV – a área destinada à praça ou ao parque deverá contemplar a instalação de mobiliário urbano adequado, incluindo bancos, iluminação eficiente, espaços de sombra e equipamentos de lazer;

V – o projeto relacionado à área destinada à praça ou ao parque deverá prever acessibilidade, em conformidade com a legislação vigente;

VI – na área destinada à praça ou ao parque deverá ser previsto acesso veicular;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

VII – o projeto da praça ou do parque deverá ser apresentado em prancha específica, em escala legível, contendo os devidos detalhamentos técnicos e a especificação dos materiais a serem utilizados, devendo integrar o cronograma geral de execução das obras referentes ao parcelamento, ficando sujeito à aprovação pelo Município. *(Incluído pela Emenda Aditiva 001/2026).*

Art. 17 – As áreas de preservação permanente – APPs – poderão compor o percentual de doação compulsória de áreas verdes ou ser computadas no cálculo dos espaços livres de uso público do parcelamento, desde que:

- I – apresentem função ecológica, paisagística e recreativa, contribuindo para a qualidade ambiental e urbana do Município;
- II – sejam dotadas de vegetação adequada e espaços livres de impermeabilização, assegurando sua funcionalidade como área de conservação e lazer;
- III – o percentual computado para fins de doação não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área mínima obrigatória destinada a espaços livres de uso público.

Seção II – Dos requisitos territoriais

Art. 18 – O parcelamento do solo para fins urbanos observará os seguintes requisitos territoriais:

- I – preservação das áreas de restrição à ocupação e de controle ambiental, incluindo áreas de preservação permanente – APPs –, unidades de conservação e respectivas zonas de amortecimento, áreas de risco geológico e de relevante interesse ecológico, cultural ou paisagístico, salvo nos casos expressamente autorizados pela legislação vigente aplicável;
- II – reserva de faixas não edificáveis ao longo de cursos d'água, observadas as disposições da legislação ambiental vigente aplicável e, no mínimo, a largura prevista nesta Lei Complementar;
- III – reserva, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, de faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, admitida sua redução, por lei municipal, em trechos situados em perímetro urbano, até o mínimo de 5 m (cinco metros) de cada lado
- IV – mapeamento de cursos d'água existentes na gleba, assegurando a preservação das áreas de influência hídrica e compatibilização com restrições ambientais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

V – elaboração de plano de drenagem urbana, contemplando:

- a) diretrizes para implantação da rede de drenagem de águas pluviais, contenção e escoamento;
- b) estratégias para manutenção da permeabilidade do solo e mitigação da impermeabilização excessiva;
- c) medidas para controle da vazão e prevenção do assoreamento de corpos hídricos a jusante, evitando inundações e degradação ambiental;

VI – realização de estudos geológico-geotécnicos e sondagens, com laudo técnico registrado no órgão profissional competente, para parcelamentos em glebas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesseis vírgula sete graus), conforme parâmetros do Anexo 1 – Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo por Zona – desta Lei Complementar.

Parágrafo único – A redução e/ou redefinição das faixas marginais de área de preservação permanente ao longo de cursos d'água, na forma do art. 4º, § 10, da Lei Federal nº 12.651, de 2012, será admitida na Zona de Adensamento Preferencial e na Zona de Diversificação de Usos, desde que:

I – a largura mínima observe o piso de 15 (quinze) m;

II – os empreendimentos lindeiros às APPs ao longo de cursos d'água apresentem estudo hidrológico-hidráulico e, quando couber, EIV e Plano de Gestão de Risco de Inundações, com Soluções Baseadas na Natureza e permeabilidade mínima.

Art. 19 – A aprovação de projetos de parcelamento do solo estará condicionada à apresentação de estudos específicos que assegurem a viabilidade urbanística, ambiental, de saneamento e de circulação da área parcelada.

§ 1º – Para empreendimentos com 20 (vinte) ou mais unidades autônomas ou lotes, ou situados nas Zonas de Proteção Cultural 1 e 2 – ZPC 1 e 2 –, será obrigatória a apresentação do Relatório de Impacto de Circulação – RIC –, como requisito para aprovação do parcelamento.

§ 2º – A aprovação de projetos de parcelamento do solo fica sujeita à apresentação de estudos e licenças ou autorizações ambientais pertinentes, quando cabível conforme exigido pela legislação ambiental vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º – O Poder Público municipal poderá exigir estudos complementares quando constatada a necessidade de aprofundamento na análise dos impactos urbanísticos, ambientais e infraestruturais decorrentes do parcelamento pretendido.

Art. 20 – As intervenções urbanísticas e arquitetônicas dentro do perímetro das Zonas de Proteção Cultural – ZPCs – definidas no Plano Diretor estão sujeitas aos seguintes critérios no tocante ao parcelamento do solo:

I – para parâmetros de cálculo de índices urbanísticos, será considerada a área do lote indicada na matrícula imobiliária ou escritura pública, que deverá representar o tamanho do lote apurado em levantamento topográfico assinado por profissional competente, procedendo-se, se for o caso, a rerratificação registral, a qual deverá ser realizada em Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – os remembramentos poderão ser aprovados, desde que impliquem a retomada de valores urbanísticos, arquitetônicos e ambientais tradicionais das áreas existentes e das suas regiões de entorno, condicionados ao objetivo de preservação do espaço urbano global;

III – será permitido desmembramento do solo, desde que respeitados os requisitos previstos em lei e que se preserve os seus valores culturais, morfológicos, urbanísticos e ambientais, submetidos à prévia avaliação da Prefeitura Municipal de Serro e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;

IV – será observado o equilíbrio entre áreas verdes remanescentes e construídas para a garantia da qualidade de vida urbana.

Seção III – Dos requisitos de infraestrutura

Art. 21 – O parcelamento do solo para fins urbanos deverá prever a implantação, pelo empreendedor, da infraestrutura urbana básica, incluindo:

I – sistema de abastecimento de água potável, conforme análise de viabilidade do órgão público ou da concessionária responsável pelo serviço público;

II – sistema de esgotamento sanitário, garantindo a coleta, o tratamento e a destinação adequados dos efluentes, conforme análise de viabilidade do órgão público ou da concessionária responsável pelo serviço público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- III – rede de drenagem de águas pluviais, assegurando medidas de mitigação contra enchentes e erosões;
- IV – vias de circulação, dotadas de pavimentação adequada e passeios públicos acessíveis e concretados;
- V – iluminação pública e fornecimento de energia elétrica, garantindo cobertura integral da área parcelada, conforme análise de viabilidade do órgão público ou da concessionária responsável pelo serviço público;
- VI – padrões técnicos mínimos para infraestrutura e acessibilidade, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – e regulamentos municipais;
- VII – implantação das obras conforme cronograma físico-financeiro aprovado, com exigência de garantias para assegurar sua execução integral, conforme regulamentação municipal.

Art. 22 – Independentemente da modalidade adotada, os projetos de parcelamento do solo deverão garantir a adequada conectividade do empreendimento com o sistema viário oficial, mantendo condições de prolongamento das vias a outros empreendimentos futuros, inclusive respeitando as vias projetadas e aprovadas pelo Município.

Parágrafo único – A ligação do parcelamento do solo ao sistema viário deverá ser realizada em conjunto com a implementação de infraestrutura necessária à plena funcionalidade do referido sistema, inclusive sob a perspectiva da manutenção das condições de drenagem urbana e escoamento de águas superficiais.

**CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE MODIFICAÇÃO E
CORREÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

Art. 23 – Os parcelamentos aprovados poderão passar por modificações, adequações e correções, por meio dos seguintes instrumentos, desde que observadas as disposições desta Lei Complementar, do Plano Diretor Municipal e da legislação urbanística vigente:

- I – remembramento, que consiste na unificação de dois ou mais lotes para formação de um único lote, com aproveitamento do sistema viário, sem a abertura de novas vias ou o prolongamento das existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

II – desdobro, que consiste no fracionamento de um lote para formação de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário, sem a abertura de novas vias ou o prolongamento das existentes, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes;

III – reparcelamento, que consiste na alteração total ou parcial de um parcelamento aprovado, incluindo mudanças no sistema viário, reconfiguração de áreas públicas ou ajustes nas diretrizes urbanísticas originais;

IV – retificação de área, que visa a corrigir cotas e áreas divergentes do projeto de parcelamento aprovado, quando constatado erro material, desde que respeitada a geometria, a proporcionalidade original e a viabilidade da ocupação;

V – remodelação de divisas, que consiste na correção da implantação de lotes realizada em desconformidade com a aprovação municipal vigente, com adequação à realidade consolidada do entorno imediato, desde que não comprometa a funcionalidade urbana e a integração viária do parcelamento;

VI – revisão de cronograma e fases de execução, permitindo ajustes no parcelamento quando comprovada a necessidade de modificação do prazo ou da sequência de implantação das infraestruturas, desde que respeitadas as exigências urbanísticas e ambientais, e garantida a funcionalidade das áreas já ocupadas.

§ 1º – As solicitações de modificação, adequação ou correção do parcelamento do solo devem ser submetidas à análise do órgão competente da Prefeitura Municipal, acompanhadas de justificativa técnica e urbanística, garantindo a compatibilidade com o Plano Diretor e demais normas vigentes aplicáveis.

§ 2º – Nos casos de remembramento e desdobro, os lotes resultantes deverão atender à metragem mínima estabelecida para a zona em que se inserem, garantindo acessibilidade e a integração com o sistema viário municipal.

§ 3º – Para a emissão do ato de aprovação de qualquer modificação, será exigida a anuência dos proprietários dos lotes diretamente impactados e a comprovação da regularidade dominial dos imóveis envolvidos.

§ 4º – As alterações aprovadas deverão ser levadas à averbação na matrícula imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º – Nos casos de modificação que impliquem em reconfiguração viária ou redistribuição de áreas públicas, poderá ser exigida a apresentação de estudo de impacto urbanístico e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

viário, que demonstrem que as alterações não comprometerão a mobilidade e a infraestrutura existente.

§ 6º – O Município poderá condicionar a aprovação de reparcelamentos à revisão das garantias exigidas para a execução das obras de infraestrutura, assegurando a conclusão das intervenções necessárias para a adequação do parcelamento modificado.

§ 7º – O Poder Público municipal regulamentará os procedimentos administrativos para análise, aprovação e registro das alterações, modificações e correções do parcelamento do solo.

§ 8º – O comprimento máximo das quadras, em qualquer modalidade de parcelamento do solo ou alteração de parcelamento, não deverá ser superior a 200 m (duzentos metros), conforme Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar

CAPÍTULO IV – DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 24 – O loteamento de acesso controlado é modalidade de loteamento que consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Executivo, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 25 – Fica assegurado a qualquer pessoa o direito de acesso e livre circulação nas vias públicas localizadas em loteamentos de acesso controlado, podendo o controle de entrada ser realizado mediante cadastramento ou identificação, por meio da apresentação de documento oficial com foto na guarita de entrada.

§ 1º – A implantação e a operação de loteamentos de acesso controlado deverão observar, além das disposições desta Lei Complementar, demais normas vigentes aplicáveis, bem como as diretrizes municipais relativas à mobilidade urbana, à segurança e ao uso do solo.

§ 2º – O Município poderá indeferir ou revogar a autorização para controle de acesso sempre que houver incompatibilidade com o interesse público, especialmente quando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- I – a restrição de acesso comprometer a continuidade e a integração do sistema viário oficial;
- II – o controle de entrada prejudicar a conectividade entre bairros e a mobilidade urbana;
- III – houver impactos negativos na acessibilidade a equipamentos públicos, áreas de interesse social ou bens de uso comum do povo;
- IV – for constatado descumprimento das condições estabelecidas para a permissão do controle de acesso.

Art. 26 – Fica vedada a instalação de loteamentos de acesso controlado em:

- I – Zona de Diversificação de Usos – ZDU;
- II – Zona de Proteção Ambiental – ZPAM;
- III – Zona de Proteção Cultural – ZPC.

CAPÍTULO V – DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 27 – O condomínio de lotes corresponde à divisão de terreno em partes designadas unidades autônomas, que são propriedades exclusivas destinadas à construção de edificações, e partes de propriedade comum dos condôminos, destinadas à implantação de vias internas, áreas de manutenção, equipamentos de infraestrutura e espaços de convivência e lazer.

§ 1º – Os condomínios de lotes são empreendimentos urbanísticos submetidos ao regime de propriedade condominial previsto no Código Civil e regulamentados, em seus aspectos urbanísticos, pelo Plano Diretor, por esta Lei Complementar e, subsidiariamente, pela Lei Complementar nº 162, de 4 de dezembro de 2015, no que couber.

§ 2º – A constituição do condomínio de lotes será regulamentada pelo Poder Público municipal, conforme os requisitos estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei Complementar, sendo vedada sua implantação em áreas cuja topografia ou infraestrutura não comportem a adequada ocupação urbana.

§ 3º – Aplicam-se aos condomínios de lotes as previsões do art. 25 desta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 28 – As unidades autônomas resultantes dos condomínios de lotes deverão observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei Complementar, conforme o zoneamento e as regras de uso e ocupação do solo da área em que se inserem.

§ 1º – As unidades autônomas deverão observar os requisitos de frente mínima, área mínima de lote e coeficiente de aproveitamento – CA –, em conformidade com os parâmetros da zona em que se situar o condomínio.

§ 2º – Os condomínios de lotes não poderão comprometer a conectividade do sistema viário oficial e deverão prever mecanismos para garantir a permeabilidade do espaço urbano.

§ 3º – As áreas de uso comum dos condomínios não poderão ser utilizadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento – CA – das unidades autônomas.

Art. 29 – Os condomínios de lotes deverão atender, no que couber, às seguintes exigências:

I – a quantidade de unidades autônomas será determinada pelo resultado da divisão da área total da gleba, descontadas as áreas doadas à municipalidade, pela área mínima do lote exigida para o zoneamento em que se insere, de forma a respeitar a densidade de ocupação local;

II – os condomínios deverão estar conectados ao sistema viário oficial e não poderão exigir a abertura de novas vias públicas para sua implantação, sendo a implantação e manutenção da infraestrutura viária interna ao condomínio de responsabilidade do empreendedor e dos condôminos;

III – o condomínio será delimitado por faixas reservadas para garantir a conexão futura do sistema viário oficial;

IV – os condomínios que fizerem divisa com vias públicas deverão prever faixas de recuo de, no mínimo, 2 m (dois metros), destinadas à implantação de elementos como alambrados, grades ou cercas vivas, sendo vedada a construção de muros ou outras formas de barreira física total que prejudiquem a paisagem e a ambiência urbana;

V – as áreas institucionais e áreas verdes exigidas como medida mitigadora ou compensatória deverão ser externas ao condomínio e de acesso público, garantindo o benefício coletivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

VI – os usos institucionais, de lazer e de serviços deverão ser localizados preferencialmente nos acessos ao condomínio, especialmente em empreendimentos que impliquem na criação de mais de um condomínio contíguo;

VII – cada condomínio deverá prever, internamente, áreas de convivência e lazer, arborizadas e ajardinadas, em quantidade mínima de 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade autônoma, podendo ser distribuídas ou agrupadas no empreendimento;

VIII – não serão consideradas áreas verdes, para os fins desta Lei Complementar, as porções da gleba alagadas, afetadas por erosões não contidas, rastejo ou ravinas não tratadas, permanecendo tais áreas sob a responsabilidade do loteador.

Art. 30 – Os condomínios de lotes deverão apresentar, antes da implantação, soluções para a garantia da infraestrutura essencial, incluindo:

I – abastecimento de água, com comprovação de capacidade de atendimento pelo prestador do serviço ou adoção de solução alternativa aprovada pelo órgão competente;

II – coleta e tratamento de esgoto, adotando solução alternativa, mesmo que haja rede pública, para garantir a resiliência sanitária do empreendimento;

III – drenagem pluvial, garantindo a retenção de águas e evitando impactos no sistema viário municipal;

IV – distribuição de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas da concessionária responsável;

V – coleta, armazenamento e destinação de resíduos sólidos, observando a Política Nacional de Resíduos Sólidos;

VI – movimentação de terra e contenções, garantindo a estabilidade do solo e prevenindo impactos em áreas vizinhas.

Parágrafo único – É vedada a instalação de pórticos, cancelas e barreiras físicas que restrinjam o acesso a serviços públicos essenciais ou impeçam a entrada de veículos de carga e emergência.

Art. 31 – Nos condomínios de lotes, poderão ser exigidas áreas institucionais e áreas verdes, conforme o impacto do empreendimento, sendo possível sua doação ao Município em outra localidade, desde que haja justificativa urbanística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 32 – A manutenção das áreas comuns, os serviços de coleta de lixo e conservação viária e a modernização da infraestrutura do condomínio serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Art. 33 – Cada condomínio de lotes terá apenas um número oficial no logradouro público, e as unidades autônomas serão numeradas de forma interna.

Parágrafo único – Unidades com acesso independente ao logradouro público terão numeração própria.

Art. 34 – Os condomínios constituídos em glebas já parceladas ficam dispensados da transferência de novas áreas à municipalidade, desde que o parcelamento originário tenha destinado, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área líquida de parcelamento, excluídas as áreas destinadas ao sistema viário e a outras infraestruturas técnicas, à constituição de áreas públicas de uso comum.

Parágrafo único – Caso o percentual de áreas públicas de uso comum, descontadas as áreas destinadas ao sistema viário e a outras infraestruturas legalmente exigíveis, tenha sido inferior a 25% (vinte e cinco por cento), o empreendedor deverá complementar a doação até o alcance do referido percentual.

Art. 35 – Para condomínios implantados em áreas sem prévio parcelamento, o empreendedor deverá transferir ao Município, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área total, sendo:

I – 18% (dezoito por cento) para espaços livres de uso público, incluindo áreas verdes e de lazer e convivência;

II – 7% (sete por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários.

Parágrafo único – As áreas referidas nos incisos I e II deverão localizar-se fora do perímetro de controle de acesso do condomínio, com acesso livre e independente por via pública, vedada sua inserção em áreas internas condominiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 36 – As obras de infraestrutura do condomínio de lotes deverão estar concluídas em até 36 (trinta e seis) meses a partir da aprovação municipal.

Art. 37 – O licenciamento das edificações em condomínios de lotes deverá obedecer às normas do Código de Obras e aos parâmetros urbanísticos do Plano Diretor e desta Lei Complementar.

Art. 38 – O Poder Público municipal poderá promover a aprovação simultânea do projeto urbanístico do condomínio e dos projetos arquitetônicos das edificações.

Art. 39 – As diretrizes necessárias à implementação dos condomínios de lotes deverão ser solicitadas ao Poder Público municipal e fornecidas antes da elaboração do projeto

Art. 40 – Fica vedada a instalação de condomínios de lotes em:

- I – Zona de Adensamento Restrito – ZAR;
- II – Zona de Proteção Ambiental – ZPAM;
- III – Zona de Proteção Cultural – ZPC.

**CAPÍTULO VI – DAS DIRETRIZES MUNICIPAIS E DO LICENCIAMENTO
DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Seção I – Das Diretrizes Municipais para parcelamento do solo

Art. 41 – O procedimento de licenciamento urbanístico para parcelamento do solo terá início mediante requerimento de emissão das Diretrizes Municipais junto ao órgão competente do Poder Público municipal.

§ 1º – As Diretrizes Municipais orientam tecnicamente a formulação do projeto de parcelamento, estabelecendo os parâmetros territoriais e de infraestrutura exigíveis para a gleba.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º – Ficam dispensados da emissão de Diretrizes Municipais os processos de desmembramento e remembramento que envolvam área total inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º – A dispensa prevista no § 2º não exime o interessado do cumprimento integral das disposições desta Lei Complementar, bem como das demais normas urbanísticas, edilícias e ambientais aplicáveis.

Art. 42 – Para solicitar a emissão das Diretrizes Municipais, o interessado deverá protocolar requerimento junto ao órgão municipal competente, instruído com os seguintes documentos e informações:

I – cópia do CPF ou CNPJ, contrato social e última alteração, bem como procuração, se for o caso, do proprietário e de seu representante legal, quando houver;

II – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

III – certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

IV – planta de situação do imóvel, em escala mínima de 1:10.000 (um para dez mil), contendo:

a) orientação do norte magnético;

b) arruamento, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão, dutovias e cursos d'água existentes no raio de até 1.000 m (mil metros);

c) localização de sistemas públicos de abastecimento de água e energia elétrica existentes no local ou no raio de até 1.000 m (mil metros);

V – indicação do uso predominante a que se destina o parcelamento;

VI – arquivo digital da delimitação da gleba ou lote e das plantas apresentadas, em formato KML, georreferenciado no sistema UTM;

VII – atestados de viabilidade técnica emitidos pelas concessionárias competentes para o fornecimento de energia elétrica domiciliar, iluminação pública, abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Art. 43 – As Diretrizes Municipais serão emitidas pela autoridade licenciadora municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados do protocolo do requerimento e da documentação instrutória completa, prorrogável por igual período, mediante justificativa expressa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 44 – A resposta ao requerimento de emissão das Diretrizes Municipais, quando reconhecida a viabilidade do parcelamento, conterà orientações técnicas urbanísticas e ambientais destinadas à compatibilização do empreendimento com as normas vigentes, incluindo, no mínimo:

- I – critérios para uso e ocupação do solo, conforme o zoneamento, o Plano Diretor Municipal e esta Lei Complementar;
- II – indicação do traçado básico do sistema viário estrutural, com orientações para a hierarquia viária e a circulação de transporte coletivo, quando couber;
- III – indicação da localização aproximada das áreas a serem destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e demais áreas públicas exigidas;
- IV – diretrizes técnicas para o escoamento das águas pluviais, considerando o relevo, os corpos hídricos e a drenagem urbana existente;
- V – delimitação de faixas municipais não edificáveis, legais e complementares, inclusive as decorrentes de servidões, faixas de domínio, preservação ambiental e segurança;
- VI – requisitos ambientais a serem observados, inclusive aqueles relacionados à preservação de recursos hídricos, vegetação nativa, áreas de risco e compensações ambientais, quando aplicável;
- VII – outras orientações específicas em razão das características da gleba, da localização no território municipal ou do tipo de parcelamento pretendido.

Parágrafo único – O proprietário ou empreendedor deverá apresentar, para fins de licenciamento urbanístico municipal, a anuência dos órgãos ou entidades competentes nos casos em que as faixas mencionadas no inciso V do *caput* forem de titularidade estadual ou federal.

Art. 45 – As Diretrizes Municipais terão validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua emissão, prorrogável uma única vez por igual período, mediante requerimento fundamentado.

§ 1º – A alteração superveniente da legislação urbanística que interfira nos parâmetros utilizados para emissão das Diretrizes Municipais implicará sua caducidade, salvo disposição transitória em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º – As Diretrizes Municipais poderão ser alteradas, a pedido do interessado, mediante apresentação de justificativa técnica ou legal, acompanhada da manifestação do responsável técnico e de documentação complementar.

Seção II – Do Licenciamento Municipal

Art. 46 – Para fins de análise e aprovação do projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá protocolar requerimento junto ao órgão municipal competente, instruído com os documentos e projetos técnicos exigidos.

§ 1º – O requerimento deverá ser assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, contendo, no mínimo:

I – nome e assinatura do proprietário;

II – indicação da modalidade e natureza do parcelamento proposto;

III – endereço completo da área objeto do projeto;

IV – certidão de matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de até 30 (trinta) dias antes do protocolo do pedido de aprovação no Município;

V – certidão negativa de débitos tributários municipais relativa ao imóvel objeto de parcelamento e, quando for o caso, ao respectivo proprietário.

§ 2º – O projeto de parcelamento deverá ser acompanhado da seguinte documentação técnica, em meio físico e digital, incluindo arquivo georreferenciado no formato KML, compatível com o sistema de coordenadas UTM adotado pelo Município:

I – planta do parcelamento, em escala mínima de 1:1.000 (um para mil), em uma via física e uma digital, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou RRT –, contendo:

- a) subdivisão das quadras em lotes com numeração, dimensões e áreas;
- b) delimitação de áreas públicas, incluídas áreas verdes, institucionais, de lazer, vias e áreas não edificáveis;
- c) curvas de nível de metro em metro, indicação do norte geográfico, cursos d'água, áreas de preservação permanente – APPs – e vegetação existente;
- d) sistema viário proposto com hierarquia, dimensões lineares e angulares, traçados de curvas e pontos de tangência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- e) nivelamento referenciado por Referência de Nível oficial;
- f) quadros de áreas, com percentuais e totais de lotes, quadras, áreas públicas e áreas de preservação permanente – APPs;
- g) quadro geral com dimensões, confrontantes e área total da gleba e dos elementos públicos;
- II – planta de situação do parcelamento, com orientação do norte magnético;
- III – denominação do empreendimento, vedada a utilização do termo “bairro”;
- IV – seções transversais e perfis longitudinais das vias, com detalhamento de largura de pistas, passeios, meio-fio, sarjetas e especificação dos revestimentos;
- V – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:
 - a) descrição do imóvel, incluindo denominação, área, limites e confrontações;
 - b) descrição das unidades parceladas, do sistema viário e das áreas públicas e de preservação;
 - c) indicação dos usos propostos e diretrizes adotadas, conforme legislação vigente;
- VI – cronograma físico-financeiro de execução das obras e, quando for o caso, identificação das etapas de implantação;
- VII – certidão negativa de débitos tributários municipais relativos ao imóvel objeto de parcelamento e ao respectivo proprietário;
- VIII – especificações técnicas dos materiais a serem utilizados nas obras de infraestrutura;
- IX – documento expedido pelo órgão ambiental competente, atestando a viabilidade ambiental da área;
- X – projetos completos de infraestrutura, compatíveis com o sistema viário proposto:
 - a) drenagem pluvial urbana, com indicação do local de lançamento;
 - b) esgotamento sanitário, com traçado e ponto de destino final;
 - c) abastecimento de água potável;
 - d) fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;
 - e) terraplanagem, abertura e conformação das vias, com perfis, seções e medidas de estabilização necessárias, quando aplicável;
 - f) pavimentação das vias, incluindo estrutura do pavimento, dimensionamento e detalhes executivos, quando prevista.
- XI – cópia das Diretrizes Municipais previamente emitidas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

XII – ART ou RRT do profissional responsável pela execução das obras e dos projetos apresentados;

XIII – arquivo digital georreferenciado no sistema UTM, contendo a planta do parcelamento e demais elementos técnicos;

XIV – minuta padrão do instrumento contratual de comercialização das unidades contendo, no mínimo, cláusulas que explicitem:

- a) as obras e serviços de infraestrutura a cargo do empreendedor e seus prazos, conforme o cronograma aprovado;
- b) as condições para imissão na posse/uso, quando houver;
- c) a existência e o regime da garantia de execução das obras;
- d) nas hipóteses de soluções individuais ou alternativas de esgotamento sanitário, a responsabilidade do empreendedor, adquirente ou proprietário pela implantação, operação e manutenção, em conformidade com as exigências técnicas e ambientais aplicáveis.

XV – indicação da modalidade de garantia da execução das obras, dentre as admitidas nesta Lei Complementar, com comprovação preliminar de sua viabilidade;

XVI – na hipótese de caução de lotes, plano de caucionamento, contendo a identificação dos lotes a serem caucionados, a vinculação às etapas do cronograma físico-financeiro, o valor estimado das obras garantidas e minuta do instrumento necessário à averbação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de ajustes por ocasião da celebração do Termo de Compromisso.

§ 3º – Os projetos referidos nas alíneas b, c e d do inciso X do § 2º deverão estar acompanhados de anuência ou aprovação formal do órgão público ou da concessionária prestadora de serviços públicos responsável pela operação dos sistemas de saneamento e energia, quando for o caso.

Art. 47 – O projeto de parcelamento do solo será aprovado mediante emissão de ato formal de licenciamento pela Prefeitura Municipal de Serro, após análise técnica dos documentos e projetos apresentados, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único – O ato de aprovação indicará os parâmetros urbanísticos validados, os prazos para execução das obras e as eventuais condicionantes impostas ao empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 48 – A aprovação do parcelamento do solo fica condicionada à implantação, às expensas do empreendedor, das infraestruturas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário demandadas pelo empreendimento, até o ponto de entrega e integração ao sistema público, na forma do Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB – e conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 1º – A assunção da manutenção e da operação das infraestruturas pelo Município, ou por seus concessionários ou permissionários, dependerá da emissão de Termo de Recebimento de Obras, precedido do devido comissionamento e da apresentação de atestados de desempenho e de funcionamento.

§ 2º – É obrigatória, quando exigível, a outorga de direito de uso de recursos hídricos para captação e para lançamento, bem como as licenças ambientais correspondentes, devendo o empreendedor apresentar estudo de demanda e de capacidade do sistema e as demais comprovações técnicas requeridas pelo órgão competente.

§ 3º – Nos distritos em que os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário forem prestados diretamente pelo Município e enquanto não implantadas ampliações estruturantes que garantam capacidade adicional, o atendimento é preferencialmente residencial, admitidas excepcionalmente outras categorias quando demonstrada a suficiência técnica e obtidas as outorgas e licenças cabíveis, nos termos do art. 45 do Plano Diretor.

§ 4º – Em áreas não atendidas por rede pública de esgotamento sanitário, as edificações deverão adotar soluções individuais ou coletivas adequadas de tratamento e disposição final, previamente aprovadas pelo órgão competente, observadas as normas aplicáveis e a legislação ambiental.

§ 5º – Para os fins deste artigo, considera-se órgão competente o ente responsável pela prestação e pela gestão técnica do serviço a que se refere o *caput* no respectivo local do Município, conforme delegação vigente, sem prejuízo das competências municipais de licenciamento urbanístico.

Art. 49 – O Poder Público municipal terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias para analisar o projeto, contados a partir da data de protocolo com toda a documentação exigida, prorrogável por igual período, mediante justificativa técnica devidamente formalizada e comunicada ao interessado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º – Quando a área estiver situada em Zona de Proteção Cultural – ZPC-1 ou ZPC-2 – ou se tratar de projeto localizado em imóvel tombado, inventariado ou em terreno contíguo a tais bens, o projeto deverá ser submetido à apreciação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

§ 2º – Identificada qualquer pendência técnica ou documental, o interessado será notificado para sua regularização, reiniciando-se a contagem do prazo quando do atendimento da exigência.

§ 3º – O interessado disporá de até 90 (noventa) dias para atendimento das exigências técnicas ou documentais suscitadas pelo Poder Público municipal.

§ 4º – Em caso de descumprimento do prazo previsto no § 2º, o procedimento será arquivado, sendo necessária a reapresentação integral da documentação.

Art. 50 – O projeto aprovado terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, para fins de registro cartorial, contados da data de publicação do ato de aprovação.

§ 1º – Caso o registro não seja efetivado no prazo estabelecido no *caput*, a aprovação poderá ser revalidada uma única vez, mediante requerimento fundamentado e apresentação de documentos atualizados.

§ 2º – Ocorrendo alteração substancial da legislação urbanística durante o prazo de validade da aprovação, o Município poderá exigir a compatibilização do projeto com as novas disposições, salvo nos casos em que houver norma de transição expressa que permita a manutenção dos parâmetros anteriormente admitidos.

Art. 51 – O empreendedor poderá requerer a revisão do projeto aprovado, para fins de:

- I – modificação do traçado ou da configuração do parcelamento;
- II – inclusão ou exclusão de áreas da gleba originalmente apresentada;
- III – alteração da destinação de áreas públicas, desde que mantida a equivalência funcional e urbanística;
- IV – atualização de parâmetros técnicos em razão de nova legislação ou de orientações técnicas supervenientes.

§ 1º – O pedido de revisão será acompanhado de justificativa técnica, nova instrução processual e, quando necessário, anuência expressa dos órgãos competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º – A alteração só será admitida se não comprometer o interesse público, a segurança viária, a acessibilidade, a conectividade urbana, a proteção ambiental e a destinação das áreas públicas previstas no projeto original.

Art. 52 – A aprovação do projeto de parcelamento poderá ser suspensa ou revista pelo Poder Público municipal nas seguintes hipóteses:

- I – verificação de desconformidade entre a implantação da obra e o projeto aprovado;
- II – omissão relevante de informação ou falsidade em documentos apresentados;
- III – decisão judicial que afete a validade do processo de aprovação;
- IV – descumprimento das condicionantes fixadas no ato de aprovação.

§ 1º – A suspensão dos efeitos da aprovação será formalizada por despacho fundamentado da autoridade competente, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º – A regularização poderá ser admitida, mediante apresentação de plano corretivo e reapreciação técnica, salvo quando houver dano irreversível à coletividade, ao meio ambiente ou à segurança territorial.

Seção III – Do Termo de Compromisso e das Garantias

Art. 53 – No ato de aprovação do projeto de parcelamento, o empreendedor celebrará Termo de Compromisso com o Poder Público municipal, no qual se obrigará a:

- I – executar integralmente as obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, em conformidade com o cronograma físico-financeiro apresentado;
- II – prestar garantia da execução das obras por meio de instrumento legalmente admitido, nos termos desta Lei Complementar e de sua regulamentação, a ser constituído previamente ao registro do parcelamento;
- III – assegurar o livre acesso da fiscalização municipal às áreas objeto do parcelamento durante a execução das obras e serviços;
- IV – abster-se de comercializar lotes dados como garantia até a conclusão e o recebimento formal das obras de infraestrutura exigidas no projeto aprovado.

Art. 54 – A garantia prevista no inciso II do art. 53 poderá ser prestada, dentre outras modalidades legalmente admitidas, por caução real de lotes, formalizada por escritura



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

pública, correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área líquida destinada a lotes, excluídas as áreas de uso público.

§ 1º – Os lotes oferecidos em caução deverão ser previamente identificados no projeto aprovado e individualizados no registro de imóveis, com averbação da vinculação à garantia da execução das obras, e não poderão ser comercializados antes da conclusão e do recebimento formal das obras de infraestrutura pelo Município;

§ 2º – A caução real será registrada nas respectivas matrículas dos lotes caucionados, simultaneamente ao registro do parcelamento, e poderá ser liberada parcial ou integralmente, conforme a execução das obras, mediante vistoria e aprovação do Poder Público municipal.

§ 3º – A liberação parcial da caução somente poderá ser solicitada após a execução mínima de 50% (cinquenta por cento) do cronograma físico-financeiro, desde que as infraestruturas vinculadas à etapa e à caução estejam concluídas e aprovadas e desde que a garantia remanescente seja suficiente para assegurar a execução integral das obras pendentes.

§ 4º – O Poder Público municipal poderá admitir, mediante justificativa técnica e análise de risco, a substituição da caução real por fiança bancária, seguro-garantia ou outro instrumento previsto em lei, desde que assegure igual efetividade, liquidez e cobertura do valor das obras assumidas.

§ 5º – A aceitação de modalidades alternativas de garantia será disciplinada por regulamento municipal, que definirá critérios técnicos de equivalência, procedimentos de fiscalização e hipóteses de substituição ou execução da garantia.

Art. 55 – Concluídas integralmente as obras e serviços de infraestrutura exigidos e aprovada a sua conformidade técnica pelo Poder Público municipal, a liberação da caução será formalizada por despacho administrativo, cabendo ao empreendedor promover, junto ao Registro de Imóveis competente e às suas expensas, o cancelamento das averbações e demais atos registrais necessários, vedada a imputação de qualquer ônus ao Município.

Seção IV – Da execução das obras de infraestrutura e dos prazos de implantação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 56 – O parcelamento do solo será implantado de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado, observado o prazo máximo de 4 (quatro) anos para a conclusão das obras de infraestrutura obrigatórias, a contar da data do ato de aprovação do projeto.

§ 1º – O início das obras deverá ocorrer no prazo de até 6 (seis) meses contados da aprovação do projeto, sob pena de instauração de procedimento de advertência e, em caso de inércia, aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º – O prazo de implantação das obras poderá ser prorrogado uma única vez, por mais 4 (quatro) anos, mediante solicitação formal, apresentada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do prazo original, acompanhada da justificativa do pedido, de novo cronograma e da devida atualização da garantia prestada.

§ 3º – O descumprimento dos prazos fixados implicará a caducidade da aprovação do parcelamento, com a consequente impossibilidade de comercialização dos lotes até a regularização da situação.

§ 4º – Em caso de não execução ou de execução incompleta das obras, o Poder Público municipal poderá intervir diretamente no empreendimento para finalizá-las, utilizando-se das garantias prestadas e cobrando do empreendedor os custos incorridos, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, sem prejuízo da responsabilização judicial.

§ 5º – Na hipótese de não ser possível a cobrança do empreendedor, o Poder Público municipal poderá promover a cobrança proporcional dos custos junto aos adquirentes dos lotes, considerando sua capacidade econômica e respeitado o devido processo legal.

Art. 57 – A implantação do parcelamento poderá ser executada por etapas, desde que previamente aprovada pelo Poder Público municipal, respeitadas as seguintes condições:

I – apresentação do detalhamento técnico de cada etapa no memorial descritivo, com a correspondente identificação dos lotes, das áreas públicas e da infraestrutura a ser implantada;

II – demarcação das áreas correspondentes a cada etapa nos projetos urbanísticos e plantas;

III – vinculação específica das garantias à etapa em execução, com individualização dos lotes caucionados ou de outros bens equivalentes.

§ 1º – Os lotes caucionados deverão, preferencialmente, estar situados na mesma etapa a que se referem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º – As áreas verdes, institucionais e os equipamentos urbanos e comunitários deverão ser implantados de forma proporcional à dimensão de cada etapa.

§ 3º – Cada etapa deverá assegurar a plena funcionalidade dos sistemas urbanos e a integração com a malha urbana existente, de modo a permitir seu uso autônomo e seguro.

Art. 58 – São de responsabilidade do empreendedor todas as obras de infraestrutura urbana necessárias à adequada implantação do parcelamento, incluindo, no mínimo:

I – abertura, terraplenagem e revestimento primário das vias públicas e praças;

II – demarcação física dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

III – execução de meios-fios, passeios e sarjetas;

IV – implantação do sistema de drenagem de águas pluviais;

V – implantação da rede de abastecimento de água potável;

VI – implantação da rede de esgotamento sanitário;

VII – instalação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública.

§ 1º – Os marcos referidos no inciso II do *caput* deverão ser executados em concreto, devendo emergir no mínimo 30 cm (trinta centímetros) acima do nível do solo.

§ 2º – Nas vias de circulação cujo leito esteja em cota distinta dos terrenos adjacentes, o Poder Público municipal poderá exigir, às expensas do empreendedor, a execução de taludes estabilizadores ou muros de arrimo, conforme a topografia e os riscos associados.

§ 3º – A exigência referida no § 2º poderá ser apresentada ao empreendedor pelo Poder Público municipal durante o processo de licenciamento urbanístico ou após a aprovação definitiva do parcelamento, para fins de proteção ao bem-estar e à segurança da população.

Seção V – Da vistoria, recebimento das obras e liberação das garantias

Art. 59 – Concluídas as obras de infraestrutura previstas no projeto de parcelamento e no cronograma aprovado, o empreendedor deverá requerer, por escrito, a vistoria técnica de recebimento junto ao órgão municipal competente.

§ 1º – O requerimento de vistoria deverá ser instruído com licenças, autorizações e anuências emitidas pelos órgãos públicos ou pelas concessionárias prestadoras de serviços públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º – A vistoria deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar do protocolo do requerimento, podendo ser prorrogada por igual período mediante justificativa técnica formal.

§ 3º – A vistoria abrangerá a verificação da conformidade das obras executadas com os projetos aprovados, as normas técnicas aplicáveis, as diretrizes municipais e os compromissos assumidos no termo de compromisso.

Art. 60 – Constatada a regularidade, o Poder Público municipal emitirá o Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO –, que será condição para:

- I – a liberação integral ou parcial das garantias prestadas;
- II – a expedição de declarações para fins de averbação no registro de imóveis;
- III – a emissão de alvarás e certidões de baixa e habite-se das obras e edificações promovidas no parcelamento.

Art. 61 – A liberação das garantias prestadas pelo empreendedor poderá ocorrer de forma integral ou parcial, por etapas, conforme a conclusão e a aprovação das obras e serviços de infraestrutura a elas vinculados.

§ 1º – A liberação integral somente será autorizada após a conclusão integral das obras de infraestrutura obrigatórias, a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO – pelo Município e comprovada a ausência de débitos tributários incidentes sobre o imóvel de origem do parcelamento.

§ 2º – A liberação parcial poderá ser autorizada, por etapas, nos seguintes termos:

- I – mediante requerimento do empreendedor;
- II – esteja concluído e aprovado pelo Município o conjunto de obras e serviços de infraestrutura vinculado à etapa cuja garantia se pretende liberar, mediante termo ou declaração de recebimento parcial;
- III – seja comprovada a execução mínima de 50% (cinquenta por cento) do cronograma físico-financeiro, na forma do § 3º do art. 55 desta Lei Complementar;
- III – sejam mantidas garantias suficientes para assegurar a execução integral das etapas subsequentes;
- IV – seja apresentada certidão negativa de débitos tributários – CND – do imóvel de origem do parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º – A cada liberação, o Poder Público municipal expedirá declaração administrativa, contendo a relação dos lotes ou ativos liberados, a data da liberação e a indicação dos compromissos remanescentes, quando houver.

Art. 62 – O Poder Público municipal, bem como seus concessionários ou permissionários, somente assumirão a manutenção e a operação das infraestruturas do parcelamento após a emissão do TVEO, precedida de vistoria, comissionamento e comprovação de desempenho, mediante documentação técnica atualizada e apresentação dos atos exigíveis pelos órgãos competentes e prestadoras de serviços públicos, conforme o caso.

Art. 63 – O descumprimento injustificado das obrigações assumidas, mesmo após a liberação parcial de garantias, implicará a responsabilização do empreendedor, podendo o Poder Público municipal executar as garantias remanescentes e adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis para garantir a finalização do empreendimento.

Seção VI – Das disposições especiais

Art. 64 – Poderá ser admitido, excepcionalmente, o licenciamento de parcelamento do solo que não atenda integralmente às exigências previstas nesta Lei Complementar, desde que:

I – se trate de regularização fundiária, observada a legislação vigente aplicável, ou de parcelamento corretivo de áreas já ocupadas, com comprovada implantação parcial da infraestrutura urbana;

II – seja tecnicamente inviável a adequação integral às normas em razão de condições topográficas, geotécnicas ou consolidação urbana preexistente;

III – sejam asseguradas soluções urbanísticas e ambientais compensatórias para fins de funcionalidade, segurança, salubridade e integração do parcelamento ao território municipal;

IV – seja elaborado parecer técnico circunstanciado, aprovado pelo órgão municipal competente, com a demonstração da excepcionalidade do caso, a inviabilidade de adequação plena e a suficiência das medidas compensatórias propostas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único – O disposto neste artigo aplica-se exclusivamente a empreendimentos cuja consolidação territorial anteceda à vigência desta Lei Complementar, sendo vedada sua utilização como forma de flexibilização de parâmetros urbanísticos.

Art. 65 – Nos casos de parcelamentos implantados em desconformidade com o projeto aprovado ou sem licenciamento formal, o Poder Público municipal poderá admitir a regularização do parcelamento, desde que:

I – sejam identificadas e sanadas as desconformidades técnicas, urbanísticas, ambientais ou registrais;

II – sejam garantidas, ao final do processo de regularização, as condições mínimas de infraestrutura, acessibilidade, salubridade e segurança;

III – não exista sobreposição com áreas públicas, unidades de conservação, espaços territoriais ambientalmente protegidos ou áreas de proteção cultural, salvo mediante anuência expressa dos órgãos competentes;

IV – o empreendedor, ou quem tenha promovido a implantação irregular, assuma expressamente as obrigações de adequação, mediante Termo de Ajustamento Municipal – TAM.

§ 1º – A regularização deverá observar o disposto na legislação federal e estadual vigente, especialmente no que se refere à proteção ambiental, ao direito de vizinhança e à segurança urbanística.

§ 2º – Nos casos em que não for possível identificar o responsável pela implantação irregular, ou havendo recusa expressa na assunção de obrigações, o Poder Público municipal poderá admitir a regularização diretamente em favor dos ocupantes.

Art. 66 – A aplicação das disposições previstas nesta Seção não afasta a incidência das penalidades previstas nesta Lei Complementar e nas demais normas aplicáveis, quando verificada a prática de infrações administrativas, urbanísticas, ambientais ou edilícias.

TÍTULO III – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 67 – O uso e a ocupação do solo no Município de Serro serão disciplinados por esta Lei Complementar, pelo Plano Diretor Municipal e por demais normas vigentes aplicáveis, com vistas a promover o desenvolvimento territorial sustentável, assegurando:

- I – a compatibilidade entre as atividades urbanas e a capacidade de suporte da infraestrutura e dos serviços urbanos;
- II – a harmonização entre o uso e a ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico;
- III – o ordenamento territorial equilibrado, incentivando a convivência e a diversificação de usos, criando alternativas para a geração de trabalho e renda e a qualificação dos espaços urbanos;
- IV – a preservação da qualidade ambiental, cultural e paisagística do território municipal, observando-se critérios de mitigação e compensação dos impactos gerados pelos empreendimentos e atividades implantadas;
- V – a integração entre o zoneamento e os parâmetros urbanísticos, definindo os usos permitidos e as condições de ocupação para cada zona, nos termos desta Lei Complementar;
- VI – a flexibilização de usos e atividades nos bairros e distritos, respeitando suas vocações regionais, de modo a integrar o uso residencial com o comércio e os serviços de forma compatível;
- VII – a regulamentação das atividades não residenciais, priorizando aquelas de baixo impacto ambiental e que não representem risco à segurança ou incômodo à vizinhança;
- VIII – a permissão para implantação de atividades industriais, comerciais e de serviços em áreas predominantemente residenciais, desde que compatíveis com o uso habitacional e sem prejuízo à vizinhança;
- IX – a análise especial para atividades que possam gerar impactos sociais, culturais, urbanísticos, ambientais ou aumento significativo no tráfego.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 68 – Os usos e atividades de significativo impacto socioambiental sujeitam-se a restrições e condicionantes, sendo permitidos apenas mediante licenciamento ambiental expedido pelo órgão ambiental competente.

§ 1º – O licenciamento ambiental será realizado conforme a legislação vigente e as diretrizes dos órgãos competentes, incluindo o setor responsável do Poder Público municipal, quando aplicável, considerando-se as medidas compensatórias, mitigadoras e condicionantes impostas ao empreendedor.

§ 2º – O órgão ambiental licenciador garantirá que as atividades potencialmente poluidoras ou de impacto relevante estejam em conformidade com as normas de uso e ocupação do solo estabelecidas por esta Lei Complementar e pela legislação correlata.

§ 3º – Nenhum empreendimento ou atividade poderá ser aprovado sem a devida comprovação de que o local e a atividade proposta atendem aos requisitos técnicos, ambientais e urbanísticos exigidos para o licenciamento.

Art. 69 – A integração entre usos será admitida mediante a verificação de compatibilidade urbanística e ambiental, conforme os seguintes critérios:

I – níveis de ruído, vibração e emissão de poluentes dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente;

II – inexistência de risco à segurança, ao conforto ou à salubridade da vizinhança;

III – capacidade de suporte da infraestrutura urbana local, considerando tráfego gerado, estacionamento e abastecimento de água;

IV – observância dos parâmetros urbanísticos definidos para a zona;

V – atendimento às normas de acessibilidade e à legislação de prevenção contra incêndios.

Art. 70 – O licenciamento urbanístico de atividades e empreendimentos não dispensa o licenciamento ambiental, devendo ambos ser compatibilizados com as normas estabelecidas no Plano Diretor e nesta Lei Complementar.

Art. 71 – As diretrizes da Política Municipal de Planejamento Territorial Sustentável materializam-se em parâmetros urbanísticos incidentes sobre as zonas estabelecidas no zoneamento municipal, observando-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- I – para os lotes inseridos em mais de uma zona, serão admitidos os usos incidentes sobre a zona em que se insira o maior percentual de metragem em relação à área total do terreno;
- II – para mais de uma edificação implantada em um mesmo lote ou conjunto de lotes, serão atendidos os parâmetros urbanísticos específicos para cada uso permitido na zona correspondente, observada a regra do inciso I;
- III – na implantação de empreendimentos de uso misto em uma única edificação, prevalecerão os parâmetros urbanísticos mais restritivos aplicáveis aos usos adotados;
- IV – para o distanciamento entre edificações, em caso de múltiplos usos no mesmo lote, deverá ser observado o afastamento lateral exigido para a edificação de maior altura.

Parágrafo único – Somente serão admitidos usos urbanos em imóveis situados em perímetro urbano ou em área periurbana e que tenham sido regularmente parcelados ou constituam condomínios de lotes.

Art. 72 – As intervenções urbanísticas e arquitetônicas dentro do perímetro das Zonas de Proteção Cultural – ZPCs – definidas no Plano Diretor estão sujeitas aos seguintes critérios no tocante ao uso e à ocupação do solo:

- I – serão mantidos o sistema construtivo e a permeabilidade do revestimento do sistema viário;
- II – critérios para caracterização e uso de letreiros e placas publicitárias deverão ser submetidos a emissão de diretrizes da Prefeitura Municipal de Serro e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;
- III – os índices urbanísticos, bem como os projetos de novas construções deverão ser submetidos a emissão de diretrizes da Prefeitura Municipal de Serro e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN – quanto:
 - a) à altimetria máxima resultante da leitura morfológica e perspectiva da região na qual se insira o projeto, proibidas novas construções com altimetria superior às edificações da via em questão, e respeitada a fachada frontal como parâmetro e o nível da soleira ao início do beiral;
 - b) à profundidade da edificação, que deverá respeitar a das edificações mais antigas da via, assim como a altura da fachada posterior e altura da cumeada, quando for o caso, em consonância com a análise morfológica do espaço urbano global;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – serão aceitos novos acréscimos construtivos apenas em lotes cuja área livre seja superior à área construída;

V – acréscimos às edificações antigas, quando necessários e possíveis, deverão representar volumes independentes, isolados do principal, construção sempre térrea, em um único andar em todas as fachadas, sem aproveitamento de desnível, e área de projeção com, no máximo, um terço daquela da edificação principal, desconsiderados acréscimos existentes para cálculo, devendo os projetos ser aprovados pela Prefeitura Municipal de Serro e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;

VI – no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da área externa dos imóveis poderá ser pavimentada, condicionada à garantia de permeabilidade;

VII – as edificações pertencentes à ZPC de caráter tradicional deverão manter a inclinação original das águas de telhado, ponto de cumeeira, assim como plasticidade da cobertura – galga –, quando for o caso, e tipo de telhas, com a utilização preferencial das antigas como capas.

CAPÍTULO II – DOS USOS DO SOLO

Art. 73 – Os usos permitidos para cada zona urbana estão dispostos no Anexo 2 – Classificação dos Usos – desta Lei Complementar.

§ 1º – Consideram-se proibidos os usos não previstos como permitidos para a zona urbana.

§ 2º – Casos omissos deverão ser classificados pelo Poder Público municipal, conforme similaridade.

§ 3º – Nos empreendimentos potencialmente geradores de grandes impactos, o Poder Público municipal poderá realizar audiência pública, a fim de assegurar a participação da vizinhança afetada e da comunidade em geral, durante a elaboração e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e demais estudos exigíveis por determinação legal.

Art. 74 – Compõem as categorias de uso do solo, para os fins desta Lei Complementar:

I – uso residencial – UR;

II – uso de comércio e serviços – UCS;

III – uso misto – UM;

IV – uso industrial – UIND;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

V – uso institucional – UI.

Parágrafo único – As tipologias de usos referidas estão vinculadas ao Zoneamento Municipal, em conformidade com o disposto no Anexo 4 – Usos permitidos por zona – desta Lei Complementar.

Art. 75 – Considera-se uso residencial – UR – aquele destinado à habitação, sendo classificado em:

I – unifamiliar, a habitação permanente que abriga apenas uma unidade residencial por lote;

II – multifamiliar horizontal, as habitações permanentes agrupadas horizontalmente em um lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não;

III – multifamiliar vertical, as habitações permanentes agrupadas verticalmente em um lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não;

Art. 76 – Considera-se uso de comércio e serviços – UCS – aqueles destinados a atividades não residenciais do tipo comercial e de prestação de serviços, sendo classificado conforme o seu porte em:

I – atendimento local, as estabelecidas em edificações com área construída de até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) por lote ou conjunto de lotes, cujas atividades desempenhadas se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população local e não geram poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza;

II – atendimento regional, as estabelecidas em edificações com área construída de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por lote ou conjunto de lotes ou, quando relacionada ao desempenho da atividade de comércio atacadista, em edificações com área construída de até 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) por lote ou conjunto de lotes, cujos impactos sobre o espaço urbano devem ser mitigados por meio de dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos;

III – atendimento especial, as estabelecidas em edificações com área construída acima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) por lote ou conjunto de lotes ou, quando relacionada ao desempenho da atividade de comércio atacadista, em edificações com área construída acima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) por lote ou conjunto de lotes, cujos impactos sobre o espaço urbano devem ser mitigados por meio de dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – Bares, restaurantes e similares, hipermercados e supermercados, açougues e congêneres ficam sujeitos a licenciamento especial para funcionamento, devendo apresentar projeto de instalação de acordo com as normas sanitárias, de segurança e ambientais vigentes aplicáveis, ressalvadas as hipóteses de dispensa legalmente previstas.

Parágrafo único – Para fins desta lei complementar considera-se os estabelecimentos de hospedagem, como pousadas, hotéis, albergues e alojamentos configuram como serviços destinados a estabelecimentos de hospedagem de curta a média duração para turistas, viajantes a trabalho, ou pessoas em transição de moradia.

Art. 77 – Considera-se uso misto – UM – aquele que compreende a implantação, em um mesmo lote ou conjunto de lotes, do uso residencial associado ao uso de comércio e serviços, caracterizando-se o último como o uso destinado a atividades diversificadas compatíveis com o uso residencial, que não causem efeitos negativos, urbanísticos, ambientais ou à segurança da população, ou que tenham baixo impacto potencial sobre a estrutura urbana ou o meio ambiente e sejam controláveis por meio de medidas mitigadoras de fácil aplicação.

Art. 78 – Considera-se uso industrial – UIND – aquele destinado à implantação de atividades econômicas que têm como finalidades a manipulação e a exploração de matérias-primas e fontes energéticas, bem como a transformação de produtos em bens de produção ou de consumo.

Art. 79 – O uso industrial, conforme seu porte e seu impacto, se subdivide em:

I – não impactante compatível, quando instalado em estabelecimentos com área construída máxima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente do emprego de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas;

II – impactante, quando instalado em estabelecimentos com área construída superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora e representem incômodo para as



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

populações vizinhas, exigindo, para seu funcionamento, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Art. 80 – O uso industrial, conforme seu porte, se subdivide em:

I – microindústria, sendo aquela dedicada ao desempenho de atividades de manufatura e transformação industrial, não poluentes, conviventes com as demais categorias de uso, com as características de equipamentos e instalações compatíveis com a segurança de pessoas e bens, em edificações com área construída igual ou inferior 200 m² (duzentos metros quadrados);

II – indústria de pequeno porte, sendo aquela dedicada ao desempenho de atividades de manufatura e transformação industrial, não poluentes, conviventes com as demais categorias de uso, com características de instalações e equipamentos compatíveis com a segurança de pessoas e bens, em edificações com área construída superior a 200 m² (duzentos metros quadrados) e igual ou inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

III – indústria de médio porte, sendo aquela dedicada ao desempenho de atividades de manufatura e transformação industrial, não poluentes, compatíveis com outras categorias de uso, em edificações com área construída superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) e igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

IV – indústria de grande porte, sendo aquela dedicada ao desempenho de atividade industrial com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) ou que, pelo seu porte ou potencial poluente, será incompatível com as demais categorias de uso e implica no estabelecimento de padrões específicos referentes a posicionamento, ocupação e operação.

Parágrafo único – As microindústrias são permitidas em todas as zonas, exceto na Zona de Proteção Cultural 1 – ZPC 1 –, Zona de Proteção Cultural 2 – ZPC 2 –, Zona de Adensamento Restrito 1 – ZAR 1 –, Zona de Adensamento Restrito 2 – ZAR 2 – e Zona Especial de Proteção Ambiental – ZPAM –, desde que apresentem licenciamento ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com as normas sanitárias, ambientais e urbanísticas vigentes aplicáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 81 – O uso institucional – UI – é destinado à instalação de espaços livres de uso público, equipamentos públicos comunitários ou equipamentos privados de interesse público e destinados à prestação de serviços de uso coletivo.

§ 1º – São considerados destinados ao uso institucional – UI –, dentre outros assim classificados no âmbito do Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS:

I – equipamentos públicos comunitários correspondentes a instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e cemiteriais e congêneres;

II – estabelecimentos educacionais públicos e privados de interesse público, como creches, escolas de educação infantil, ensino fundamental e médio, centros de formação técnica e profissional, cursos de ensino superior, cursos pré-vestibulares, curso supletivos e centros de referência para crianças, adolescentes e adultos;

III – instituições de longa permanência para idosos e serviços de acolhimento institucional;

IV – edificações destinadas ao exercício de atividades religiosas, independentemente da religião ou credo;

V – estabelecimentos e infraestruturas destinadas à prestação de serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;

VI – estabelecimentos de saúde públicos e privados de interesse público, como policlínicas, ambulatorios, unidades básicas de saúde, unidades de ponto atendimento, hospitais e hospitais veterinários;

VII – estabelecimentos esportivos públicos e privados de interesse público, como quadras, ginásios poliesportivos, praças de esportes e clubes;

VIII – estabelecimentos culturais e de lazer públicos e privados de interesse público, como centros de convenções, parques de exposições, auditórios e teatros.

§ 2º – Poderão ser flexibilizados os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos imóveis destinados à ocupação pelo uso institucional – UI – para aprovação de projetos arquitetônicos e de regularização urbanística, desde que caracterizado o interesse público e anuído pelo Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção I – Das condicionantes operacionais e complementares aos usos

Art. 82 – É permitido o exercício de atividades por profissionais autônomos no interior da própria unidade residencial, independentemente da zona em que se situe, desde que a atividade não gere poluição em qualquer de suas formas, nem cause incômodo à vizinhança.

Art. 83 – As edificações destinadas aos usos comercial, de serviços, institucional e industrial deverão dispor, em suas dependências, de área adequada e dimensionada para o armazenamento dos resíduos sólidos gerados pelas respectivas atividades, observadas as normas técnicas e sanitárias aplicáveis.

Art. 84 – Quando o exercício da atividade ocorrer exclusivamente de forma virtual, a comprovação deverá ser realizada por meio de documento idôneo que ateste:

- I – a inexistência de atendimento presencial ao público;
- II – a ausência de circulação significativa de pessoas e de movimentação expressiva de mercadorias no local; e
- III – a compatibilidade da atividade com as demais categorias de uso, assegurando-se a preservação da segurança, do sossego e da integridade de pessoas e bens.

Parágrafo único – Caso verificada, a qualquer tempo, a alteração das condições informadas, a autorização para o exercício da atividade poderá ser revista pela autoridade competente.

Art. 85 – As atividades que, por suas características, gerem impactos ao ambiente urbano, em especial pela atratividade de pessoas, pela demanda por estacionamento, por riscos à segurança ou pela necessidade de movimentação de veículos para carga e descarga, deverão atender a condicionantes operacionais, conforme regulamentação própria do Poder Público municipal e observadas as condicionantes mínimas previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º – Para as atividades atratoras de veículos leves, serão assegurados:

- I – reserva de área para embarque e desembarque de passageiros dentro dos limites do lote, excetuado o recuo frontal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

II – recuo do alinhamento do terreno destinado à implantação de faixa paralela à via pública para acumulação de veículos;

III – implantação de sinalização viária e de equipamentos de controle de tráfego, conforme normas aplicáveis.

§ 2º – Para as atividades atradoras de veículos pesados, serão exigidos:

I – reserva de área interna ao lote destinada às operações de carga e descarga;

II – recuo do alinhamento do terreno destinado à formação de faixa paralela à via pública para acumulação de veículos pesados;

III – implantação de sinalização viária e de equipamentos de controle de tráfego, conforme normas aplicáveis;

IV – definição de trajeto de acesso aos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente e com os parâmetros de segurança e fluidez;

V – observância de restrições de horário de circulação nas seguintes zonas:

a) Zonas de Proteção Cultural 1 e 2 – ZPC-1 e ZPC-2;

b) Zona de Adensamento Restrito 1 – ZAR-1;

c) Zona de Adensamento Controlado 1 – ZAC-1.

Art. 86 – As atividades que, por sua natureza, possam implicar risco à segurança das pessoas ou do entorno urbano deverão apresentar, como condição para seu funcionamento:

I – aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio e pânico, conforme a legislação aplicável;

II – implantação de sistemas de alarme, segurança e monitoramento, compatíveis com a natureza da atividade;

III – elaboração e implementação de plano de evacuação, com diretrizes específicas para o atendimento a pessoas com mobilidade reduzida e pessoas com deficiência;

IV – implantação de tratamento acústico para atendimento aos indicadores de ruído máximo permitidos pelas normas técnicas vigentes aplicáveis;

V – regularidade em relação ao auto de vistoria ou certificado de licença expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais – CBMMG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 87 – As condicionantes estabelecidas nesta Seção poderão ser aplicadas cumulativamente, de acordo com a natureza dos impactos causados pela atividade pretendida, sem prejuízo das demais exigências legais previstas em normas específicas e nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento.

Seção II – Dos usos não conformes

Art. 88 – Considera-se uso não conforme aquele que, embora existente e regularmente estabelecido antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, não se enquadra nas categorias de uso admitidas para a zona em que se localiza.

Art. 89 – O uso não conforme poderá ser tolerado, desde que, cumulativamente:

- I – tenha sido comprovadamente implantado e esteja em situação regular anterior à vigência desta Lei Complementar;
- II – não ocorra ampliação da área construída nem do lote ocupado;
- III – em caso de substituição de uso, esta não implique em agravamento da desconformidade em relação à categoria de uso prevista para a zona.

Art. 90 – A regularização de edificações destinadas a abrigar atividades de uso coletivo deverá atender às exigências de acessibilidade previstas na legislação federal, estadual e municipal, bem como nas normas técnicas vigentes.

Parágrafo único – Estão incluídas entre as atividades mencionadas no *caput*:

- I – estabelecimentos de ensino em qualquer nível;
- II – teatros, cinemas, auditórios, salas de conferência e casas de espetáculo;
- III – ginásios esportivos e estádios;
- IV – museus;
- V – estabelecimentos públicos de saúde e assistência social.

Art. 91 – Para as edificações destinadas a usos diversos daqueles descritos no art. 88, cuja construção tenha sido comprovadamente concluída antes de 19 de dezembro de 2000, será



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

facultado o atendimento às exigências de acessibilidade, desde que não se verifique alteração de uso ou ampliação da edificação.

Parágrafo único – O atendimento às exigências de acessibilidade a que se refere o *caput* poderá ser flexibilizado quando demonstrada a inviabilidade técnica ou a desproporcionalidade das adaptações em função das características construtivas originais da edificação, devendo, sempre que possível, ser adotadas medidas compensatórias que assegurem condições mínimas de acessibilidade às pessoas com mobilidade reduzida e com deficiência.

CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 92 – Os parâmetros urbanísticos regulamentam a ocupação do território municipal, com os objetivos de ordenar o desenvolvimento territorial, garantir o cumprimento da função social da propriedade, a compatibilidade entre as atividades antrópicas e a capacidade de suporte ambiental e promover a preservação e valorização do patrimônio cultural e da paisagem urbana e rural de Serro.

Parágrafo único – Os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar estão dispostos no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona.

Art. 93 – Para orientar a ocupação e a configuração das áreas urbanas do Município, serão aplicados os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

- I – lote mínimo – LM;
- II – testada mínima – TM;
- III – coeficiente de aproveitamento – CA;
- IV – gabarito máximo – Gab;
- V – taxa de ocupação – TO;
- VI – taxa de permeabilidade – TP;
- VII – afastamentos mínimos;
- VIII – quota de terreno por unidade habitacional – QTUH;
- IX – vagas compulsórias de garagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 94 – O Poder Público municipal poderá estabelecer índices e parâmetros urbanísticos diferenciados para situações específicas, com o objetivo de viabilizar:

- I – a regularização fundiária;
- II – a aplicação de instrumentos urbanísticos pertinentes;
- III – a adaptação da ocupação urbana às condições ambientais e territoriais;
- IV – a implementação de projetos urbanísticos especiais.

§ 1º – A flexibilização dos parâmetros urbanísticos mencionada no *caput* dependerá de análise prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e de anuência do Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS.

§ 2º – As disposições previstas no *caput* não se aplicam à flexibilização do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, salvo quando expressamente previsto nesta Lei Complementar ou em regulamentação específica.

Seção I – Do Lote Mínimo

Art. 95 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se lote mínimo – LM – a menor dimensão de terreno admitida para os lotes unitários resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, de modo a assegurar para futuras edificações condições adequadas de ocupação do solo, ventilação, iluminação, acesso ao logradouro público e infraestrutura básica, além de garantir a qualidade ambiental e urbana.

Parágrafo único – O lote mínimo – LM – será definido de acordo com cada zona urbana, conforme Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar.

Seção II – Da Testada Mínima

Art. 96 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se testada mínima – TM – a dimensão mínima da frente do lote que confronta diretamente a via pública, sendo destinada a:

- I – garantir acesso adequado ao imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

II – possibilitar a instalação de infraestrutura básica, conforme disposta no art. 21 desta Lei Complementar;

III – assegurar boas condições de ventilação e iluminação natural;

IV – evitar a ocupação excessiva do solo, contribuindo para a harmonia do espaço urbano e a qualificação da paisagem.

Parágrafo único – A testada mínima do lote será definida por zona urbana, conforme Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar.

Seção III – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 97 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se coeficiente de aproveitamento – CA – o índice urbanístico que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificável permitida, considerando a soma de todos os pavimentos da edificação.

Parágrafo único – O coeficiente de aproveitamento – CA – será fixado de forma diferenciada para cada zona urbana, conforme especificado no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar.

Art. 98 – O coeficiente de aproveitamento básico – CA_B – é o índice urbanístico que estabelece a área edificável básica permitida em um terreno, conforme a zona de uso e ocupação do solo na qual se insere.

Art. 99 – O coeficiente de aproveitamento máximo – CA_{MAX} – é o índice urbanístico que determina a área edificável máxima permitida em um terreno, condicionada à aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir – OODC – nas áreas onde a legislação municipal admita expressamente sua utilização.

Art. 100 – Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento – CA – as áreas destinadas a:

I – uma vaga por unidade habitacional destinada a estacionamento de unidades residenciais unifamiliares ou multifamiliares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

II – áreas técnicas, incluindo reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, depósitos de lixo, transformadores, geradores, medidores, centrais de gás e centrais de ar-condicionado;

III – áreas destinadas à zeladoria e aos espaços de uso comum, como portarias, acessos e circulações em pilotis e pavimentos de uso comum.

Parágrafo único – A vaga de estacionamento que exceder o limite previsto no inciso I do *caput* será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento – CA –, conforme critérios específicos de cada zona urbana.

Seção IV – Do Gabarito Máximo

Art. 101 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se gabarito máximo – Gab – o limite máximo de altura permitido para edificações, de acordo com a zona urbana em que estiver inserida, conforme estabelecido no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona.

Art. 102 – Não serão computados no cálculo do gabarito máximo – Gab:

I – coberturas;

II – pilotis;

III – caixas d'água;

IV – casas de máquina dos elevadores;

V – subsolo destinado a garagens, salvo quando expressamente disposto em contrário na legislação específica.

Art. 103 – Para fins de definição do gabarito máximo – Gab –, considera-se como primeiro pavimento aquele situado a partir do nível médio do meio-fio da via pública de acesso à edificação.

Art. 104 – O gabarito máximo – Gab – da edificação será medido a partir da face inferior de sua cobertura, considerando-se lajes, sacadas, varandas, marquises, toldos, telhado e platibanda, com exceção de castelos d'água.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção V – Da Taxa de Ocupação

Art. 105 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se taxa de ocupação – TO – o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado por edificações, excluindo beirais e outros elementos construtivos que não gerem área edificável útil.

Parágrafo único – A taxa de ocupação – TO – será definida de acordo com a zona urbana em que o terreno estiver inserido, conforme especificado no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar.

Seção VI – Da Taxa de Permeabilidade

Art. 106 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se taxa de permeabilidade – TP – o índice urbanístico que estabelece o percentual mínimo da área do lote que deve permanecer permeável, garantindo infiltração de água no solo e mitigando impactos ambientais.

Parágrafo único – A taxa de permeabilidade – TP – será determinada para cada zona urbana, conforme estabelecido no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar.

Art. 107 – As áreas permeáveis deverão observar as seguintes medidas:

I – não poderão ser pavimentadas, nem conter edificações ou elementos construtivos que restrinjam ou impeçam a infiltração natural da água no solo;

II – deverão ser preferencialmente vegetadas, contribuindo para o equilíbrio climático, podendo ser computadas as faixas de proteção de cursos d'água como parte do percentual mínimo exigido;

III – poderão incluir faixas não edificáveis vinculadas a rodovias, ferrovias e dutovias, desde que inseridas dentro do perímetro do terreno e compatíveis com as diretrizes de proteção ambiental.

Parágrafo único – O atendimento à taxa de permeabilidade – TP – poderá ser complementado por soluções de infraestrutura verde e técnicas compensatórias de drenagem urbana sustentável, nos termos de regulamento específico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 108 – Na Zona de Proteção Cultural – ZPC – serão obrigatórias a manutenção da vegetação constante nos quintais e a preservação das áreas permeáveis existentes, podendo a administração municipal incentivar a revegetação dessas áreas com arborização adequada ao ambiente urbano.

Art. 109 – Nos empreendimentos horizontais, será admitida a distribuição da área permeável mínima obrigatória nas áreas privativas das unidades residenciais, desde que assegurada a efetiva funcionalidade ambiental e urbanística da permeabilidade do solo.

Art. 110 – Para efeito de regularização de edificações situadas em áreas sujeitas a risco geológico ou inundações, será admitida a implantação de caixa de retenção de drenagem como medida compensatória para atendimento à taxa de permeabilidade – TP –, exceto nas áreas inseridas em Zona de Uso Turístico e Sustentável – ZUTS – e em Zona de Proteção Ambiental – ZPAM –, onde deverá ser adotada solução alternativa compatível com a preservação ambiental e a segurança urbanística.

§ 1º – A caixa de retenção de drenagem a que se refere o *caput* deverá garantir a reservação de água pluvial de acordo com os seguintes critérios:

I – capacidade mínima de 6 l/m² (seis litros por metro quadrado) de área do terreno, aplicável às seguintes zonas:

- a) Zonas de Adensamento Preferencial – ZAP;
- b) Zona de Diversificação de Usos – ZDU;
- c) Zona de Expansão Urbana – ZEU;

II – capacidade mínima de 12 l/m² (doze litros por metro quadrado) de área do terreno, aplicável às seguintes zonas:

- a) Zona de Adensamento Controlado – ZAC;
- b) Zona de Adensamento Restrito – ZAR;
- c) Zona de Proteção Cultural – ZPC;
- d) Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

§ 2º – A manutenção e a limpeza periódica da caixa de contenção são de responsabilidade do proprietário do imóvel, de forma a garantir o cumprimento efetivo de sua função na manutenção da permeabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção VII – Dos Afastamentos Frontal, Lateral e de Fundos

Art. 111 – Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se afastamento frontal – AFR –, afastamento lateral – AL – e afastamento de fundo – AF – as distâncias mínimas obrigatórias entre a edificação e as divisas frontal, laterais e de fundos do lote, conforme os critérios estabelecidos no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona.

Art. 112 – As edificações construídas sobre estrutura elevada deverão respeitar integralmente os afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 113 – Será permitida a construção sem afastamento lateral – AL – ou afastamento de fundo – AF – no primeiro pavimento de edificações de uso não residencial, desde que:

- I – sejam preservadas as condições de ventilação e iluminação natural;
- II – não sejam previstas aberturas na construção voltadas para as divisas do lote;
- III – o escoamento das águas pluviais do telhado ocorra exclusivamente dentro dos limites do lote, sem ultrapassar as divisas.

Parágrafo único – O disposto no *caput* não se aplica às áreas inseridas na Zona de Proteção Cultural – ZPC.

Art. 114 – Será permitida a construção de beirais, marquises, sacadas e varandas abertas, desde que observados os seguintes limites em relação aos afastamentos:

- I – até 1/4 (um quarto) dos afastamentos laterais – AL – e de fundos – AF –, garantindo-se um afastamento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos;
- II – até 1/3 (um terço) do afastamento frontal – AFR –, garantindo-se um afastamento mínimo de 3,80 m (três metros e oitenta centímetros) da divisa frontal.

Parágrafo único – O disposto no *caput* não se aplica às edificações localizadas na Zona de Proteção Cultural 1 – ZPC 1.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 115 – Nos casos em que houver mais de uma edificação dentro do mesmo lote ou grupo de lotes, os afastamentos entre os blocos deverão ser equivalentes ao dobro do afastamento lateral – AL – e do afastamento de fundo – AF – estabelecido para a respectiva zona urbana.

Art. 116 – Nos imóveis lindeiros a rodovias estaduais ou federais, desde que situados em zonas urbanas ou periurbanas assim definidas no Plano Diretor, a faixa não edificável contígua à faixa de domínio observará:

I – largura mínima de 15 m (quinze metros) de cada lado, admitida sua redução, por lei municipal, para trechos específicos, até o mínimo de 5 m (cinco metros) de cada lado;

II – as condições de segurança viária e a disciplina de acessos previstas nesta Lei Complementar e nas normas do órgão responsável pela rodovia;

III – os recuos edilícios mínimos da zona correspondente, quando superiores.

Parágrafo único – A implantação, a modificação ou a regularização de acessos e demais interferências lindeiras em rodovia municipal, estadual ou federal dependerá de aprovação prévia do órgão competente responsável pela administração do respectivo trecho, independente do zoneamento.

Seção VIII – Da Quota de Terreno por Unidade Habitacional

Art. 117 – Para os fins desta Lei Complementar, considera-se quota de terreno por unidade habitacional – QTUH – o parâmetro que estabelece a proporção mínima de terreno exigida por unidade imobiliária destinada ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, de modo a:

I – garantir o acesso adequado ao imóvel a partir da via ou do logradouro público;

II – viabilizar a instalação e a manutenção da infraestrutura urbana essencial, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e iluminação pública;

III – assegurar a adequada distribuição das unidades habitacionais, em consonância com a capacidade de suporte do território e os parâmetros de ocupação definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único – A quota de terreno por unidade habitacional – QTUH – mínima obrigatória será estabelecida de acordo com a zona urbana em que o imóvel estiver



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

inserido, conforme disposto no Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona – desta Lei Complementar.

Seção IX – Das Vagas de Estacionamento de Veículos nas Edificações

Art. 118 – As edificações devem dispor de vagas de estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e área de embarque e desembarque de passageiros, nas proporções mínimas estabelecidas no Anexo 5 – Vagas de Estacionamento de Veículos – desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II – DOS USOS RURAIS

Art. 119 – O Município exercerá poder de polícia para ordenar o uso do solo no território rural, em consonância com as diretrizes das macrozonas previstas no Plano Diretor.

Parágrafo único – A disciplina contida neste Capítulo não substitui o licenciamento ambiental, títulos, autorizações e demais outorgas ou concessões setoriais emitidos pelas autoridades estaduais ou federais competentes.

Art. 120 – No território rural, admite-se o uso do solo quando compatível com as diretrizes da macrozona de implantação e inexistentes as vedações expressas nesta Seção ou em normas aplicáveis.

Parágrafo único – São incompatíveis com o meio rural o parcelamento do solo com finalidade urbana e a implantação de empreendimentos de perfil urbano que induzam adensamento residencial fora de perímetros urbanos ou de decisão legislativa que os amplie.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 121 – Nas áreas rurais, o módulo fiscal e a fração mínima de parcelamento são definidos pela legislação federal e por atos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 122 –

Parágrafo único – As exigências fundiárias federais não são substituídas por aprovações municipais e devem ser comprovadas nos processos que demandem registro imobiliário.

Art. 123 – Na Macrozona de Manancial Hídrico – MZMH –, os usos do solo se orientam pela proteção dos mananciais e pela gestão sustentável da paisagem, observando-se os parâmetros diretivos previstos no art. 51 do Plano Diretor.

Art. 124 – Na Macrozona Serras – MZSE –, os usos do solo se orientam pela conciliação entre produção e conservação, observando-se os parâmetros diretivos previstos no art. 52 do Plano Diretor.

Art. 125 – Na Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR –, os usos do solo se orientam pelo fortalecimento da base produtiva rural com sustentabilidade, observando-se os parâmetros diretivos previstos no art. 53. do Plano Diretor.

Art. 126 Na Macrozona de Uso Sustentável – MZUS –, os usos do solo se orientam pela compatibilização entre aproveitamento de recursos e conservação da natureza, observando-se os parâmetros diretivos previstos no art. 54 do Plano Diretor.

TÍTULO IV – DA MOBILIDADE URBANA

Art. 127 – O sistema viário do Município será estruturado de forma integrada, garantindo a conectividade entre os distritos e comunidades, a hierarquização das vias e a priorização dos deslocamentos sustentáveis, assegurando a acessibilidade universal e a fluidez do tráfego.

§ 1º – Os novos parcelamentos do solo, para fins urbanos ou rurais, os últimos observando as normas vigentes aplicáveis e as determinações do Instituto Nacional de Colonização e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Reforma Agrária – INCRA –, deverão se adequar à malha viária existente no território serrano, promovendo a continuidade das vias e evitando barreiras físicas que comprometam a mobilidade urbana.

§ 2º – O traçado viário deverá respeitar as condições topográficas e ambientais, minimizando impactos sobre áreas sensíveis, tais como corpos d'água, encostas e zonas de preservação.

§ 3º – A infraestrutura viária deverá ser compatível com os padrões estabelecidos no Plano Diretor, nesta Lei Complementar e em seus anexos, considerando dimensões, capacidade de tráfego e diretrizes para o transporte motorizado ou não.

**CAPÍTULO I – DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA E DAS CONDIÇÕES DE
USO**

Art. 128 – Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão garantir a implantação de infraestrutura viária adequada, observando os seguintes requisitos:

I – integração com a rede viária existente, evitando ruas sem saída e promovendo conexões estratégicas para circulação segura e eficiente;

II – compatibilização do traçado das vias com a declividade natural do terreno, evitando cortes excessivos e prevenindo erosão e instabilidade geotécnica;

III – previsão de faixas de circulação para diferentes modais, garantindo o compartilhamento seguro entre veículos, ciclistas e pedestres;

IV – implantação de passeios públicos com largura mínima de 1,90 m (um metro e noventa centímetros), assegurada faixa livre de circulação de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e faixa de serviços de 0,70 m (setenta centímetros), observadas exigências mais restritivas aplicáveis e admitidas soluções alternativas, mediante justificativa técnica e aprovação do Município e dos órgãos competentes de tutela do patrimônio cultural, quando comprovada a impossibilidade de atendimento integral em trechos consolidados ou de relevante interesse cultural, nos termos do Plano Diretor;

V – adequação da largura das vias à sua função no sistema viário, conforme parâmetros especificados nesta Lei Complementar;

VI – implementação de dispositivos de drenagem urbana para mitigar impactos das chuvas e prevenir alagamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 129 – Os empreendimentos e parcelamentos que possam impactar significativamente a mobilidade urbana deverão apresentar o Relatório de Impacto de Circulação – RIC –, como condição para aprovação.

§ 1º – O Relatório de Impacto de Circulação – RIC – deverá demonstrar a compatibilidade do empreendimento com a capacidade viária local, considerando:

I – volume de tráfego gerado e sua distribuição na malha viária existente;

II – necessidade de intervenções para mitigação de impactos, incluindo adequação de cruzamentos, implantação de faixas exclusivas e reorganização de fluxos;

III – compatibilidade do uso e da ocupação do solo com os padrões de circulação estabelecidos para a zona urbana correspondente;

IV – conexão com modais sustentáveis e incentivo à mobilidade ativa.

§ 2º – O Poder Executivo regulamentará os parâmetros para exigência do Relatório de Impacto de Circulação – RIC –, considerando critérios de impacto dos empreendimentos e das zonas urbanas em que se inserem.

Art. 130 – A implantação de novas vias e a ampliação da malha viária existente deverão observar os seguintes critérios:

I – integração entre áreas urbanas e rurais, garantindo o acesso a equipamentos públicos e serviços essenciais;

II – respeito às diretrizes de preservação ambiental e ao patrimônio cultural, prevenindo impactos sobre áreas protegidas e bens tombados;

III – manutenção da permeabilidade do solo e implantação de elementos de infraestrutura verde para compensação dos impactos urbanos;

IV – incentivo à arborização urbana ao longo das vias, priorizando espécies adequadas ao clima e à estrutura viária locais;

V – previsão de espaços para áreas de convivência e implantação de mobiliário urbano acessível e funcional.

Art. 131 – Os parâmetros viários, incluindo larguras mínimas, inclinações máximas e observações para cada tipo de via, encontram-se disciplinados no Anexo 3 – Parâmetros viários – desta Lei Complementar.



TÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ÀS NORMAS

URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I – DAS INFRAÇÕES

Art. 132 – Considera-se infração à ordem urbanística toda ação ou omissão que resulte em desconformidade com os objetivos, diretrizes, ações ou parâmetros estabelecidos no Plano Diretor, nesta Lei Complementar e em demais normas vigentes aplicáveis.

§ 1º – A prática de infração à ordem urbanística sujeita o infrator à aplicação de sanções administrativas, sem prejuízo das responsabilidades civil, penal ou no âmbito da Administração Pública estadual ou federal.

§ 2º – Os débitos decorrentes de multas aplicadas em razão de infrações à ordem urbanística poderão ser parcelados ou, em caso de pagamento à vista, ter desconto sobre seu valor total, na forma da Lei Complementar nº 63, de 9 de dezembro de 2005 – o Código Tributário Municipal –, ou sucedânea.

§ 3º – Infrações urbanísticas tipificadas na legislação federal e estadual em vigor, em especial as previstas na Lei Federal nº 6.766, de 1979, ou sucedânea, serão autuadas e sancionadas conforme as disposições dessas normas, aplicando-se subsidiariamente os dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 133 – As sanções previstas nesta Lei Complementar serão aplicáveis a infratores, sejam pessoas naturais ou jurídicas, de direito público ou privado, que, direta ou indiretamente, causem, contribuam para a ocorrência ou obtenham benefício decorrente da infração.

Art. 134 – O infrator, além de se sujeitar às penalidades previstas nesta Lei Complementar, deverá adotar as medidas necessárias para regularizar a situação que originou a infração, conforme os prazos e critérios estabelecidos pelo Poder Público municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 135 – As infrações às disposições desta Lei Complementar ou às normas dela decorrentes serão classificadas como leves, médias ou graves, levando-se em consideração:

- I – o impacto sobre a ordem territorial e a qualidade de vida da população;
- II – o risco potencial à segurança, ao patrimônio cultural, ao meio ambiente e à infraestrutura urbana;
- III – o porte e a natureza da atividade ou empreendimento envolvido;
- IV – a localização e a inserção territorial da infração;
- V – o histórico de reincidência do infrator.

Art. 136 – Configura infração leve a veiculação de informações enganosas sobre a regularidade de parcelamento do solo perante o Município, seja por meio de contratos, peças publicitárias, anúncios físicos ou digitais, propostas comerciais ou quaisquer outros meios de comunicação ao público.

Art. 137 – Configura infração média:

- I – executar parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições estabelecidas no licenciamento municipal, descumprindo as determinações constantes no ato administrativo de autorização;
- II – descumprir ordem administrativa de suspensão das atividades ou embargo de obra emitida pela autoridade competente.

Art. 138 – Configura infração grave:

- I – realizar parcelamento do solo para fins urbanos sem prévio licenciamento municipal ou sem registro válido nos órgãos competentes;
- II – realizar parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos localizados fora dos perímetros urbanos ou das áreas periurbanas do Município de Serro;
- III – vender, prometer vender, reservar, ofertar ao público, ceder direitos ou, por qualquer forma, vincular a aquisição de lote à assunção de obrigação ou pagamento, em loteamento, desmembramento ou desdobro não registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – descumprir normas e diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta Lei Complementar e em suas normas regulamentares;

V – executar ações ou omissões que comprometam a ordem urbanística, a integridade ambiental ou a infraestrutura pública, contrariando as disposições desta Lei Complementar

Parágrafo único – Responderão pela infração disposta no inciso III o proprietário, o loteador, o empreendedor, o incorporador, o responsável técnico e demais pessoas físicas ou jurídicas que, de qualquer modo, concorram para a implantação, a divulgação, a comercialização ou a execução do parcelamento irregular, inclusive intermediadores e corretores quando comprovada sua atuação com ciência da irregularidade, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis.

Art. 139 – O Poder Executivo municipal fica autorizado a regulamentar e classificar infrações à ordem territorial não previstas expressamente nesta Lei Complementar, respeitadas as normas vigentes aplicáveis.

Parágrafo único – As infrações previstas na forma do *caput* estarão sujeitas às penalidades estabelecidas nesta Lei Complementar, com aplicação de sanções proporcionais à gravidade da infração e aos danos causados.

CAPÍTULO II – DAS SANÇÕES

Art. 140 – As infrações às disposições desta Lei Complementar, bem como a normas, critérios, parâmetros e padrões dela decorrentes, e às disposições das normas vigentes aplicáveis, sujeitam o infrator às seguintes sanções, aplicadas de forma individual ou cumulativa, conforme a gravidade da infração:

I – advertência;

II – multa simples;

III – interdição temporária ou definitiva de atividades, incluindo a lacração de edificações, obras ou equipamentos;

IV – embargo ou demolição de obras ou edificações;

V – suspensão ou cassação de licenças, autorizações ou alvarás emitidos pelo Município;

VI – apreensão de instrumentos, equipamentos, maquinário ou veículos utilizados na prática da infração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º – Caso o infrator cometa, simultaneamente, duas ou mais infrações, as penalidades serão aplicadas cumulativamente.

§ 2º – A aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar não exime o infrator das sanções civis e penais cabíveis, tampouco da obrigação de reparar os danos territoriais, ambientais ou patrimoniais causados.

Art. 141 – A aplicação das penalidades será feita com base nos seguintes critérios:

I – a classificação da infração como leve, média ou grave;

II – a existência de circunstâncias atenuantes ou agravantes;

III – a reincidência na prática da infração.

§ 1º – São consideradas circunstâncias atenuantes para a graduação das penalidades:

I – a comunicação voluntária do ilícito pelo infrator antes da ação fiscalizatória;

II – a colaboração do infrator com os agentes fiscais durante a inspeção;

III – a inexistência de reincidência específica;

IV – histórico de regularidade nos processos de licenciamento urbanístico anteriormente requeridos.

§ 2º – São consideradas circunstâncias agravantes para a aplicação das penalidades:

I – a reincidência da infração;

II – o cometimento da infração visando à vantagem econômica indevida;

III – a utilização de meios de coação contra terceiros para execução da infração;

IV – a omissão do infrator quanto a providências necessárias para mitigar os efeitos da irregularidade;

V – a realização de parcelamentos irregulares em terrenos não inseridos no perímetro urbano ou em áreas periurbanas ou localizados em zonas de preservação ambiental ou cultural, contrariando as normas vigentes aplicáveis.

Art. 142 – A advertência será aplicada por escrito quando constatada infração de natureza leve e não houver reincidência.

Parágrafo único – O agente fiscal poderá estipular na advertências o prazo para regularização da irregularidade, sob pena de imposição de sanções mais severas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 143 – A multa será aplicada sempre que o infrator, por ação ou omissão, incorrer nas infrações descritas nesta Lei Complementar, excetuando-se os casos em que couber advertência nos termos do art. 142.

Parágrafo único – O montante das multas será atualizado periodicamente com base no Índice Geral de Preços ao Mercado – IGP-M – ou outro índice oficial adotado pelo Poder Público municipal, observado o art. 174 da Lei Complementar nº 63, de 2005, ou sucedânea.

Art. 144 – O valor da multa será fixado em Unidades Fiscais de Serro – UFS –, considerando a gravidade da infração, a reincidência e o impacto sobre o interesse público, observados os seguintes patamares:

- I – de 4 (quatro) a 40 (quarenta) UFS, no caso de infração leve;
- II – de 41 (quarenta e uma) a 200 (duzentas) UFS, no caso de infração média;
- III – de 201 (duzentas e uma) a 800 (oitocentas) UFS, no caso de infração grave.

Art. 145 – A interdição temporária ou definitiva de atividades ou estabelecimentos será aplicada quando:

- I – houver risco iminente à ordem territorial ou ao bem-estar da população;
- II – for verificada reincidência na mesma infração após duas autuações anteriores.

Art. 146 – O embargo de obras e atividades será aplicado quando constatada a execução de parcelamentos do solo para fins urbanos sem a devida licença ou registro ou em desconformidade com as condições estabelecidas nas licenças outorgadas.

Art. 147 – A suspensão ou cassação de licenças, autorizações ou alvarás será realizada pelo Poder Público municipal mediante parecer técnico lavrado pelos agentes fiscais e homologado pelo órgão municipal competente, e perdurará até o saneamento da irregularidade.

Art. 148 – A apreensão de instrumentos, equipamentos, veículos ou maquinário utilizados na infração poderá ser determinada independentemente da aplicação prévia de advertência ou multa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º – Decorridos 6 (seis) meses da aplicação da sanção a que se refere o *caput* sem o saneamento da irregularidade, os bens apreendidos poderão ser:

I – incorporados ao patrimônio público municipal, conforme conveniência administrativa;

II – vendidos ou leiloados, destinando-se os recursos ao Fundo Municipal de Planejamento Territorial Sustentável – FUMPOTS;

III – reciclados ou doados, caso não possuam valor econômico ou utilidade pública.

§ 2º – A devolução de materiais apreendidos somente poderá ocorrer sem o saneamento prévio da irregularidade quando se tratar de ferramentas ou instrumentos de uso pessoal de trabalhadores, desde que o responsável assine Termo de Ajustamento Municipal – TAM –, com o compromisso de não mais utilizá-los em atividades irregulares, e que não seja reincidente.

Seção I – Da Fiscalização

Art. 149 – Compete ao Poder Público municipal a fiscalização do cumprimento das disposições desta Lei Complementar e das normas dela decorrentes, a ser realizada por agentes fiscais e demais servidores designados para tal fim, integrantes ou não do quadro efetivo da Prefeitura Municipal de Serro, conforme os limites estabelecidos em legislação específica.

Parágrafo único – A lavratura de autos de infração compete exclusivamente aos agentes fiscais vinculados ao órgão municipal responsável pela fiscalização urbanística.

Art. 150 – No exercício da atividade fiscalizatória, será garantido aos agentes fiscais o livre acesso e a permanência, pelo tempo necessário, em estabelecimentos públicos e privados, bem como em áreas, edificações e terrenos em que houver indícios de descumprimento da legislação urbanística.

Parágrafo único – No ato da vistoria, os agentes fiscais deverão se identificar por meio de credencial funcional emitida pelo órgão competente.

Art. 151 – Para assegurar a efetividade das disposições desta Lei Complementar, o Poder Público municipal poderá, no exercício de seu poder de polícia administrativa:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- I – emitir documentos de cobrança e exercer atividades arrecadatórias relacionadas a taxas ou pagamentos pela realização de serviços de fiscalização;
- II – firmar convênios, acordos ou termos de cooperação técnica com órgãos ou entidades estaduais e federais que possuam atribuições correlatas de fiscalização;
- III – participar de operações conjuntas com outros entes fiscalizadores para coibir irregularidades urbanísticas;
- IV – aplicar as sanções administrativas cabíveis, conforme previsto nesta Lei Complementar;
- V – articular-se com órgãos e entidades competentes para o aprimoramento de mecanismos de fiscalização e normatização, bem como para a obtenção e compartilhamento de dados relevantes ao planejamento territorial sustentável do Município.

Art. 152 – Compete aos agentes fiscais:

- I – realizar vistorias periódicas ou pontuais para verificar o cumprimento das normas previstas nesta Lei Complementar;
- II – lavrar:
 - a) autos de fiscalização e a respectiva notificação ao autuado, quando realizada vistoria;
 - b) autos de infração e a respectiva intimação do autuado, quando constatadas irregularidades;
 - c) relatórios técnicos, sempre que necessário para fundamentar as circunstâncias verificadas *in loco*;
- III – aplicar as sanções cabíveis às infrações, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação estadual e federal;
- IV – oficiar órgãos ou entidades competentes, quando necessário, para a adoção de medidas administrativas ou judiciais complementares à fiscalização municipal;
- V – exercer atividade educativa e preventiva, orientando os responsáveis sobre as normas e diretrizes urbanísticas vigentes;
- VI – requisitar o auxílio de autoridades policiais civis ou militares, sempre que necessário para garantir o cumprimento das determinações administrativas ou para conter irregularidades de maior gravidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

VII – determinar medidas emergenciais de embargo, interdição ou suspensão de atividades quando houver grave e iminente risco à ordem territorial, à segurança da população ou ao meio ambiente.

**CAPÍTULO III – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE FISCALIZAÇÃO
DAS NORMAS DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL**

Art. 153 – O processo administrativo de fiscalização das normas de planejamento territorial sustentável consiste no conjunto de diligências administrativas promovidas pelo Poder Público municipal para averiguar a regularidade urbanística dos empreendimentos situados no território de Serro.

Art. 154 – A fiscalização poderá ser instaurada:

I – de ofício, por iniciativa do órgão municipal competente;

II – por provocação de órgãos ou entidades externas ao Poder Público municipal;

III – mediante denúncia fundamentada de cidadãos, desde que apresentada por escrito e endereçada ao órgão municipal competente para a fiscalização.

§ 1º – Os requerimentos de fiscalização deverão ser formalizados e instruídos com elementos que subsidiem a análise técnica preliminar.

§ 2º – O órgão municipal competente deverá analisar a denúncia antes da realização da vistoria, podendo solicitar esclarecimentos ou documentos adicionais.

§ 3º – Os requerimentos que não puderem ser atendidos de imediato deverão ser registrados em listagem de fiscalizações pendentes, sendo informado ao requerente o prazo estimado para a realização da vistoria.

Art. 155 – Os prazos do processo administrativo de fiscalização começam a correr a partir:

I – da notificação do autuado;

II – do recebimento da defesa ou do recurso pelo órgão municipal competente para sua análise e julgamento.

Parágrafo único – Os prazos serão contados em dias corridos, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o dia do vencimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção I – Da Instauração do Processo Administrativo de Fiscalização

Art. 156 – O processo administrativo de fiscalização inicia-se com a lavratura do auto de fiscalização ou, quando necessário, do relatório técnico elaborado pelo agente fiscal.

Art. 157 – O auto de fiscalização será lavrado no local da vistoria e deverá conter a descrição detalhada das circunstâncias apuradas, devendo o responsável pelo imóvel ser notificado no momento da vistoria.

§ 1º – Caso o responsável pelo imóvel não esteja presente no momento da vistoria, notificação com cópia do auto de fiscalização será enviada ao endereço do autuado, por via postal com aviso de recebimento – AR, anexando-se o comprovante de recebimento ao processo.

§ 2º – Cópia do auto de fiscalização também será encaminhada ao requerente da vistoria e aos órgãos competentes.

Art. 158 – São requisitos essenciais do auto de fiscalização:

I – identificação do autuado;

II – endereço do imóvel fiscalizado;

III – descrição detalhada da situação verificada na vistoria;

IV – assinatura e identificação do agente fiscal responsável pela autuação;

V – lista de documentos solicitados ao autuado para apuração da regularidade urbanística;

VI – endereço do órgão municipal responsável pelo recebimento da documentação solicitada.

Art. 159 – O autuado deverá apresentar a documentação solicitada no prazo de 10 (dez) dias corridos, prorrogáveis por igual período, desde que o pedido seja justificado mediante solicitação fundamentada.

Parágrafo único – A unidade responsável pela fiscalização analisará a documentação apresentada, podendo:

I – acatá-la, afastando a aplicação de sanções;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

II – rejeitá-la, lavrando-se o auto de infração.

Seção II – Do Auto de Infração

Art. 160 – Verificada a ocorrência de infração urbanística, ou em caso de não apresentação da documentação exigida, será lavrado o auto de infração.

Art. 161 – O auto de infração deverá conter:

- I – nome e qualificação do autuado;
- II – descrição detalhada da infração;
- III – fundamentação legal da autuação e as penalidades aplicáveis;
- IV – eventuais circunstâncias atenuantes ou agravantes;
- V – indicação de reincidência;
- VI – prazo e procedimentos para defesa administrativa;
- VII – data, hora e local da autuação;
- VIII – assinatura e identificação do agente fiscal responsável pela autuação.

Art. 162 – Quando o auto de infração for lavrado na ausência do autuado, será realizada intimação formal.

§ 1º – A intimação deverá conter:

- I – identificação do processo administrativo;
- II – nome do autuado;
- III – endereço do imóvel onde ocorreu a infração;
- IV – prazos e meios para apresentação de defesa;
- V – cópia dos autos de fiscalização e infração.

§ 2º – A intimação será enviada ao endereço do autuado por via postal com aviso de recebimento – AR.

§ 3º – Em caso de recusa de recebimento, o agente fiscal registrará a recusa nos autos.

Seção III – Do Contraditório e da Ampla Defesa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 163 – O autuado poderá apresentar defesa administrativa, dirigida à chefia da unidade fiscalizadora, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação quanto à lavratura do auto de infração, sendo-lhe facultada a juntada dos documentos que entender pertinentes à defesa.

Art. 164 – A defesa administrativa conterá, obrigatoriamente:

I – identificação da autoridade administrativa a que se dirige e o número do processo administrativo de fiscalização;

II – identificação completa do autuado, com apresentação de número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, conforme o caso, bem como contrato social e última alteração contratual, quando pessoa jurídica;

III – identificação do representante legal do autuado, quando houver, acompanhada da respectiva procuração;

IV – nome do empreendimento e indicação de sua localização;

V – número do auto de infração a que se refere a defesa;

VI – endereço completo para correspondência, inclusive eletrônico, para fins de recebimento de notificações, intimações e comunicações;

VII – formulação do pedido, com exposição circunstanciada dos fatos e de seus fundamentos jurídicos e técnicos;

VIII – apresentação das provas e dos documentos que entender necessários à instrução do feito;

IX – data e assinatura do autuado ou de seu representante legal devidamente constituído.

§ 1º – Incumbe ao autuado comprovar os fatos por ele alegados, sem prejuízo do dever da autoridade julgadora de promover a devida instrução processual.

§ 2º – O autuado poderá requerer a juntada de novos documentos até a data em que o processo for encaminhado à autoridade julgadora para decisão.

§ 3º – Serão recusadas, mediante decisão fundamentada, as provas consideradas ilícitas, impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.

§ 4º – A defesa administrativa não será conhecida quando apresentada fora do prazo legal ou por parte manifestamente ilegítima.

§ 5º – A unidade fiscalizadora poderá determinar a realização de diligências que entender necessárias ao adequado saneamento do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 165 – A unidade fiscalizadora deverá proferir decisão sobre a defesa administrativa no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de seu recebimento devidamente instruído.

Parágrafo único – O prazo referido no *caput* poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa expressa e comunicação formal ao autuado, com registro nos autos do processo.

Art. 166 – A decisão da unidade fiscalizadora será expressamente fundamentada, com a publicação de extrato no órgão oficial de imprensa do Município.

§ 1º – O autuado será intimado da decisão conforme as regras previstas nesta Lei Complementar para as intimações e notificações administrativas.

§ 2º – A intimação da decisão deverá conter, no mínimo:

I – identificação numérica do processo administrativo de fiscalização e do auto de infração;

II – identificação completa do autuado;

III – decisão da unidade fiscalizadora;

IV – informação sobre a possibilidade de interposição de recurso administrativo, com indicação de prazo e instância competente;

V – data e identificação da autoridade que proferiu a decisão.

Art. 167 – Da decisão da unidade fiscalizadora caberá recurso ao Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS –, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação da decisão administrativa.

Art. 168 – O Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS – deverá proferir decisão sobre o recurso administrativo no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados de seu recebimento devidamente instruído.

§ 1º – O Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS – poderá solicitar parecer técnico ou jurídico, de caráter opinativo e não vinculante, que será juntado aos autos, suspendendo-se o prazo do *caput* até sua emissão.

§ 3º – Da decisão proferida pelo Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS – não caberá novo recurso na esfera administrativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 169 – O extrato da decisão final do Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS – será publicado no órgão oficial de imprensa do Município, e o autuado será intimado nos termos estabelecidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único – A intimação da decisão de que trata o *caput* deverá conter:

I – identificação numérica do processo administrativo de fiscalização e referência ao auto de infração;

II – identificação completa do autuado;

III – cópia da decisão proferida em grau de recurso;

IV – data e identificação da autoridade que subscreveu a decisão.

Art. 170 – A exequibilidade do auto de infração será suspensa até o julgamento da defesa ou do recurso.

Parágrafo único – O efeito suspensivo não se aplica a sanções que determinem embargo de obras ou interdição de atividades, quando houver perigo iminente à ordem territorial ou ao interesse público.

Seção IV – Do Cumprimento das Penalidades

Art. 171 – A penalidade aplicada se tornará definitiva:

I – se não houver apresentação de defesa ou recurso no prazo legal;

II – após a notificação da decisão que indefira o recurso.

Art. 172 – O autuado deverá cumprir a penalidade nos seguintes prazos:

I – em 10 (dez) dias corridos, em caso de multa;

II – conforme determinado no auto de infração, em caso de obrigações de fazer.

Parágrafo único – O não cumprimento da penalidade resultará no encaminhamento do processo para:

I – inscrição da multa em dívida ativa municipal;

II – ajuizamento de execução fiscal pela Procuradoria-Geral do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção V – Do Termo de Ajustamento Municipal – TAM

Art. 173 – O autuado poderá requerer a celebração de Termo de Ajustamento Municipal – TAM –, com vistas à regularização da infração, nos termos estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei Complementar.

Art. 174 – O cumprimento integral das obrigações assumidas no Termo de Ajustamento Municipal – TAM – ensejará redução de 50% (cinquenta por cento) da multa arbitrada.

Art. 175 – Caso o infrator descumpra o Termo de Ajustamento Municipal – TAM – ou se utilize do instrumento de forma meramente procrastinatória, a multa será aplicada integralmente, acrescida de 30% (trinta por cento).

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 176 – São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I – Anexo 1 – Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por zona;
- II – Anexo 2 – Classificação dos usos;
- III – Anexo 3 – Parâmetros viários;
- IV – Anexo 4 – Usos permitidos por zona;
- V – Anexo 5 – Vagas de estacionamento de veículos.

Art. 177 – O Poder Público municipal garantirá a atualização permanente da base cartográfica municipal, especialmente no que se refere ao sistema viário, ao parcelamento do solo e às áreas sujeitas a restrições urbanísticas, ambientais e patrimoniais.

§ 1º – Sempre que houver necessidade de alteração dos Anexos, o ajuste deverá ser submetido ao controle social e à aprovação da Câmara Municipal, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º – O Município poderá firmar convênios e parcerias com instituições públicas e privadas para aprimorar o monitoramento e a gestão do território serrano, por meio de geotecnologias e do Cadastro Técnico Municipal.

Art. 178 – O Poder Executivo implantará o Cadastro Georreferenciado de Imóveis situados em zona urbana para apoio às políticas públicas estabelecidas nesta Lei Complementar, no prazo de 2 (dois) anos contados a partir de sua publicação.

§ 1º – O Cadastro será de responsabilidade do órgão municipal de planejamento urbano, com o apoio do Conselho Municipal de Política Territorial Sustentável – CMPTS.

§ 2º – As informações do Cadastro serão disponibilizadas na rede mundial de computadores, com acesso público garantido, respeitadas as disposições legais sobre sigilo de dados.

Art. 179 – Os requerimentos de licenciamento de novas edificações e de parcelamento do solo protocolizados antes da vigência desta Lei Complementar, serão analisados conforme a legislação anterior, desde que:

I – não tenham sido arquivados ou indeferidos;

II – o requerente tenha atendido todas as exigências administrativas dentro dos prazos regulamentares.

Art. 180 – Os projetos já aprovados terão 6 (seis) meses de validade a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, sendo renováveis uma única vez por igual período.

§ 1º – As licenças e alvarás de construção expedidos antes da vigência desta Lei Complementar poderão ser renovados uma única vez, desde que a obra já tenha sido iniciada.

§ 2º – Consideram-se obras iniciadas aquelas que já possuam fundação executada, possibilitando a continuidade da edificação conforme o projeto aprovado.

Art. 181 – O Município poderá instituir, por meio de regulamentação específica, programas de apoio e incentivos à preservação ambiental, abrangendo:

I – manutenção da cobertura vegetal e áreas verdes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

- II – incentivo a construções sustentáveis;
- III – proteção de nascentes e cursos d'água urbanos;
- IV – compensações ambientais para empreendimentos;
- V – valorização do patrimônio paisagístico e cultural.

Art. 182 – O Poder Público municipal garantirá a transparência e a participação popular na implementação desta Lei Complementar, divulgando periodicamente os resultados das ações e investimentos públicos relacionados à política e ao planejamento territorial sustentável.

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no *caput*, o Município poderá utilizar portais de transparência, audiências públicas, conselhos municipais e ferramentas digitais interativas.

Art. 183 – Os Conselhos Municipais que tenham interface com as diretrizes desta Lei Complementar deverão, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, adequar-se para garantir paridade de gênero em sua composição, tanto na representação governamental quanto na participação da sociedade civil.

Art. 184 – O Poder Público municipal deverá regulamentar, com fulcro nas previsões desta Lei Complementar, os trâmites do processo administrativo de licenciamento urbanístico, no prazo 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei Complementar.

Art. 185 – A entrada em vigor desta Lei Complementar não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Art. 186 – Para viabilizar a implementação das diretrizes desta Lei Complementar, o Município deverá assegurar a inclusão de recursos financeiros no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

Parágrafo único – Fica o Poder Executivo autorizado a abrir créditos suplementares ou especiais para a execução das políticas previstas nesta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 187 – O uso do solo será classificado conforme o zoneamento estabelecido no Plano Diretor, sendo vedada a manutenção de usos não conformes, exceto nas seguintes condições:

- I – comprovação de licenciamento anterior à vigência desta Lei Complementar;
- II – não ampliação das atividades desconformes;
- III – cumprimento das condicionantes ambientais e urbanísticas exigidas pelo Município.

Art. 188 – As doações de bens ao Município a título de compensação urbanística observarão os seguintes critérios:

- I – o bem deve estar livre de quaisquer ônus;
- II – o proprietário deverá apresentar documentação comprobatória e certidões de registro;
- III – o interessado deverá arcar com as despesas cartoriais e administrativas necessárias à transferência do bem.

Art. 189 – Aplicam-se a esta Lei Complementar, no que couber, as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

Art. 190 – A partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, o art. 18 da Lei Complementar nº 63, de 2005, que dispõe sobre a consolidação da legislação tributária do Município de Serro, deverá ser interpretado em conformidade com as previsões do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, devendo ser consideradas áreas urbanizáveis ou de expansão urbanas aquelas inseridas em perímetro urbano ou áreas periurbanas.

Art. 191 – Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 137, de 24 de junho de 2014.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
CEP: 39.150-000 – SERRO – ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 192 – Esta Lei Complementar entra em vigor decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

Serro, de 10 de junho de 2026.

EPAMINONDAS PIRES DE MIRANDA
Prefeito Municipal