



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 823/2025

“Institui normas de Parcelamento do Solo para o Município de Tocantins e dá outras providências”.

O povo de Tocantins por seus representantes legais aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LIVRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

publicado no Quadro de Atos Oficiais em

12 / 05 / 25

100me

Chefe de Gabinete

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre as normas de parcelamento do solo no Município de Tocantins, observadas as legislações estadual e federal relativas às matérias por ela tratadas e a Lei Orgânica Municipal, em atendimento aos seguintes princípios:

- I – A função social da cidade;
- II – A função social da propriedade;
- III – A gestão democrática da cidade;
- IV – O respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;
- V – A urbanização compulsória;
- VI – A ocupação prioritária e o adensamento dos vazios urbanos;
- VII – A capacidade de suporte da infraestrutura já existente.

Art. 2º - O parcelamento do solo dependerá da anuência prévia do Poder Executivo e estará sujeito à sua fiscalização, no que lhe couber, observada esta lei e a legislação complementar pertinente.

Art. 3º - A responsabilidade técnica pelos diferentes projetos, cálculos, memoriais e execução das obras é exclusiva dos profissionais que assinarem os documentos respectivos para esse fim.

Parágrafo único. Os projetos e obras sujeitos às disposições desta Lei deverão estar em conformidade com as Normas, Especificações, Padrões e Métodos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem prejuízo da adoção de alternativas tecnológicas inovadoras, de aplicabilidade comprovada na prática.

Art. 4º - O parcelamento do solo no Município, para fins urbanos, será admitido somente dentro do perímetro urbano definido pela lei municipal, mediante os instrumentos próprios estabelecidos por esta lei e pelas legislações estadual e federal, tais como loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, bem como a implantação de condomínios.

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

- I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de serem tomadas as providências para garantir o escoamento das águas;
- II – Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos para a saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

pública ou situados em locais onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresentação de laudo técnico que ateste este saneamento, bem como a respectiva autorização e/ou licença ambiental;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se houver um projeto específico, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais, que ateste as soluções de edificação no local;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas desaconselham a edificação, incluindo-se os locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica;

V – Em áreas de preservação ambiental ecológica ou naquelas onde haja poluição que impeça condições sanitárias adequadas, até que tais condições sejam corrigidas;

VI – Em áreas que contenham matas ou florestas, sem a prévia manifestação favorável do órgão ambiental competente;

VII – Em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em reservas naturais que sejam de interesse do Poder Público para sua defesa e proteção;

VIII – Em áreas de beleza paisagística natural de interesse público;

IX – Em terrenos que não tenham, pelo menos, uma divisa com frente para uma via de circulação oficial.

Art. 6º - Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, a pessoa responsável pela implantação do parcelamento, que, além daqueles indicados no regulamento, poderá ser:

- a) O proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) O compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e se sub-rogue nas obrigações destes, em caso de extinção do contrato;
- c) O ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade para a implantação de parcelamento habitacional ou para a realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a devida imissão na posse;
- d) A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo poder público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigações solidárias, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;
- e) A cooperativa habitacional, associação de moradores (quando autorizada pelo titular do domínio), ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 7º - Para efeito de aplicação desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – **Acostamento**: refere-se à parte da área da plataforma adjacente à pista de rolamento;

II – **Alvará**: documento que autoriza a execução de obras relacionadas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, edificações, além da localização e funcionamento de atividades;

III – **Área livre do lote**: é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

IV – **Área "non aedificandi" (não edificada)**: área localizada ao longo de águas correntes e dormentes, trilhos de ferrovias, rodovias, dutos, bem como ao longo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

equipamentos urbanos, conforme definido em leis federais, estaduais ou municipais, onde não é permitida qualquer edificação;

V – **Áreas públicas:** áreas de parcelamentos destinados à circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público;

VI – **Área para uso institucional:** área destinada à implantação de equipamentos especiais;

VII – **Bicicletário:** estacionamento equipado para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada;

VIII – **Calçada ou passeio:** parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e, quando equipada com ciclofaixa, de bicicletas, segregada e em nível diferente da via, e dotada, quando possível, de mobiliário urbano, sinalização e trânsito;

IX – **Calçadão:** parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, equipada de maneira a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotada de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

X – **Canteiro central:** espaço entre os bordos internos das pistas de rolamento, separando-as fisicamente e esteticamente;

XI – **Canteiro lateral:** espaço entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora, separando-as fisicamente e esteticamente;

XII – **Ciclofaixa:** faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou adjacentes às vias de circulação;

XIII – **Ciclovia:** via exclusivamente destinada à circulação de bicicletas ou seus equivalentes não motorizados;

XIV – **Densidade bruta:** relação entre o número de habitantes e uma determinada área, incluindo ruas, áreas verdes e institucionais;

XV – **Densidade líquida na quadra:** é a relação entre o número de habitantes e a área total da quadra.

XVI – **Divisa:** linha limítrofe de um terreno;

XVIII – **Eixo da via:** linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos;

XIX – **Espaço livre de uso público:** percentual da área objeto de parcelamento destinado exclusivamente a praças, parques e jardins para usufruto da população;

XX – **Faixa de domínio de vias:** área que inclui a largura ou caixa da via acrescida da área “não edificada”;

XXI – **Fundo de terreno:** divisão oposta à frente do lote;

XXII – **Largura de uma via:** distância entre os alinhamentos da via;

XXIII – **Logradouro público:** é o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXIV – **Lote:** parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;

XXV – **Meio fio:** linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;

XXXIV – **Parque Infantil (Playground):** área destinada a fins recreacionais, não podendo estar localizado no subsolo;

XXXV – **Profundidade do lote:** distância média entre a frente e o fundo do lote;

XXXVI – **Projeto:** plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

XXXVII – Sistema viário básico: conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas;

XXXVIII – Terreno irregular: aquele cuja divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90° graus;

XXXIX – Testada: distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas

laterais do lote;

XL – Via de circulação: espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e o canteiro central;

XLI – Gleba: refere-se a toda área na qual, conforme a legislação vigente, pode-se implementar um loteamento ou desmembramento para fins urbanos, desde que os terrenos possuam área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados (m²).

CAPÍTULO I DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – Os lotes residenciais, comerciais e de atividades de serviços terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).

II – Os lotes industriais terão área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15 m (quinze metros).

III – Os lotes destinados à urbanização específica de área de habitação de interesse social terão suas dimensões determinadas caso a caso, podendo ser menores do que o mínimo exigido no inciso I deste artigo, caso em que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social e obedecidos os limites de área mínima fixados em lei federal.

IV – A percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, sendo que, desta percentagem:

- a) 10% (dez por cento), no mínimo, serão destinadas para praças, bosques e áreas verdes, obrigatória a instalação de praça não contínua a área verde;
- b) 5% (cinco por cento), no mínimo, para áreas destinadas à reserva municipal para equipamento comunitários e urbanos;
- c) 20% (vinte por cento) para vias de circulação.

V – As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia do terreno, nunca ultrapassando a declividade maior que 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

VI – As vias de circulação obedecerão às seguintes características e padrões:

- a) Vias principais – as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre áreas distantes;
- b) Vias secundárias – as destinadas ao tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas;
- c) Vias locais – as destinadas ao tráfego lento e ocasional;
- d) Ciclovias – as destinadas ao tráfego exclusivo de bicicletas;
- e) Servidões de passagem – destinadas a implantação de equipamentos urbanos, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

VI – As vias de pedestres terão largura mínima de 5% (cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VII – As vias locais, quando não interligadas, poderão terminar em praças de retorno, desde que seu comprimento não exceda a 150m (cento e cinquenta metros);

VIII – As declividades transversais das vias serão de 2% (dois por cento) no sentido do eixo para o meio-fio;

IX – Ao longo das águas correntes e dormentes e dos eixos das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) em cada lado, salvo exigências da legislação específica;

X – Ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município;

XI – As quadras terão comprimento máximo de 360m (trezentos e sessenta metros) de testada de lotes contíguos.

§ 1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e similares.

§ 2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

§ 3º - Para fins do disposto no inciso IV deste artigo, caso o sistema de vias de circulação seja desenvolvido com porcentagem menor que 20% (vinte por cento), a diferença deverá ser destinada à reserva Municipal para equipamentos comunitários e urbanos;

§ 4º - As vias de circulação, quando não forem pavimentadas imediatamente, deverão receber recobrimento provisório de pó de pedra ou similar no seu leito, bem como proteção dos cortes e aterros provocados pelo movimento de terra com cobertura vegetal adequada.

§ 5º - As vias de circulação de que trata o inciso VI deste artigo obedecerão aos padrões mínimos que seguem:

I – Vias Principais:

a) Pista: 10,00 (dez metros);

b) Passeios: 2,00m (dois metros);

c) Declividade menor igual a 10% (dez por cento).

II – Vias Secundárias:

a) Pista: 8m (oito metros);

b) Passeios: 1,50m (um metro e meio);

III – Vias Locais:

a) Pista: 7m (sete metros);

b) Passeios: 1,5m (um metro e meio).

§ 6º - Para fins do disposto no inciso XI deste artigo, poderão ser admitidas quadras com extensão superior, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas, e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

Art. 9º - Aplica-se o disposto no inciso V do art. 8º ao prolongamento ou extensão de via existente, mantendo-se inclusive a classificação.

§ 1º - A harmonização do prolongamento e da extensão de via existente, na forma do inciso V do art. 8º e deste artigo, implica a manutenção dos mesmos requisitos urbanísticos de

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

12 / 05 / 25

Loemp
Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

largura mínima nos padrões de pista, passeios e recuos das construções.

§ 2º - Aplica-se o disposto neste artigo quando o trecho do prolongamento ou extensão já existir sob a forma de estrada rural ou vicinal, na continuidade de via urbana.

Art. 10 - O Poder Executivo Municipal fica autorizado a outorgar aos concessionários de serviços públicos, por instrumento próprio, concessão de uso das áreas públicas nos loteamentos necessários à implantação de equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telecomunicações.

Art. 11 - Os loteamentos só receberão o certificado de aceitação das obras, emitido pela Prefeitura Municipal, quando executadas as seguintes obras mínimas e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade:

I – Movimento de terra, abertura das vias de circulação e os respectivos trabalhos de terraplenagem;

II – Assentamento de meio-fio e sarjetas;

III – Captação pluvial subterrânea e superficial com as devidas obras de arte (bueiros);

IV – Delimitação e identificação das praças e lotes através de marcos;

V – Arborização nas ruas com espécies adequadas com no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) metro de altura, sendo feita no lado oposto da rede elétrica e, preferencialmente, coincidindo com as divisas dos lotes, além do replantio dos fundos de vale, conforme especificado em projeto;

VI – Abastecimento de água potável;

VII – Rede de esgotamento sanitário, com as respectivas elevatórias para atender o empreendimento e adjacências, neste caso partilhando o custo de implantação com demais empreendedores, se houver;

VIII – Rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em todos os postes;

IX – Pavimentação das pistas de rolamento e das vias de acesso, se asfáltica realizada em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente);

X – Obras de consolidação e arrimo necessárias para a boa conservação das vias de circulação, pontes, pontilhões e bueiros, sempre que forem consideradas indispensáveis, à vista das condições viárias, sanitárias e ambientais do imóvel a parcelar;

XI – Sinalização viária, vertical e horizontal, bem como das áreas de fragilidade ambiental e preservação permanente e das vias, indicando nomes de vias e logradouros públicos, conforme legislação vigente;

XII – Execução de infraestrutura em áreas verdes e institucionais.

§ 1º - A implantação do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverá ser feita ligando todos os lotes à rede principal.

§ 2º - As vias de circulação terão que ser asfaltadas ou pavimentadas com pisos de concreto intertravado.

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

12 / 05 / 23

Loemp

Chefe de Gabinete

Art. 12 - Considera-se loteamento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e de logradouros



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, podendo ser implantados segundo as seguintes tipologias:

- I – Loteamento residencial;
- II – Loteamento misto (comercial, de serviços, residencial, institucional e/ou industrial);
- III – Loteamento residencial de interesse social;
- IV – Loteamento industrial;
- V – Loteamento fechado/loteamento de acesso controlado.

Parágrafo Único - Entende-se por loteamentos mistos aqueles que absorvem lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais.

Art. 13 - Sem prejuízo do disposto nas legislações federal, estadual e municipal pertinentes, o loteamento deverá atender às seguintes regras:

I – Aprovado o projeto de loteamento, o proprietário deverá submetê-lo a registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente;

II – Registrado o loteamento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;

III – A concessão de alvará para construção em um loteamento está condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada no Registro de Imóveis competente.

§ 1º - A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 2º - Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador, no caso dos lotes comercializados, ou em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

Art. 14 - Em se tratando de loteamentos, a dimensão dos lotes, os parâmetros técnicos e a respectiva taxa de permeabilidade deverão atender às disposições desta lei e demais legislações em vigor.

Seção I

Dos Loteamentos Residenciais de Interesse Social

Art. 15 - Os loteamentos de interesse social poderão ser integrados ou não à edificação.

§ 1º - Os loteamentos residenciais de interesse social, integrados ou não à edificação, são permitidos em todo o território do Município.

§ 2º - Considera-se loteamento residencial de interesse social, integrado ou não à edificação, aquele onde, pelo menos, o equivalente a 70% (setenta por cento) das áreas construídas totais seja composto por imóveis destinados a atender à população de baixa renda, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal.

§ 3º - No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do loteamento residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar, por escrito, o percentual de lotes que pretende destinar para a faixa de baixa renda, bem como o número total de lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 4º - A edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento.

§ 5º - A liberação da Certidão de Conclusão de Obra – CCO referente à edificação das unidades residenciais ficará vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.

§ 6º - Será concedida isenção total de taxas de licenciamento, alvarás e outros custos municipais relacionados ao loteamento e desenvolvimento de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), e haverá isenção do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do local durante a execução da obra, contanto que o cronograma seja respeitado.

§ 7º - Este benefício será estendido por mais 05 (cinco) anos para as unidades imobiliárias, desde que a obra seja concluída dentro do prazo estabelecido.

Art. 16 - Os empreendimentos de interesse social, executados através de Programa Habitacional Municipal ou da Caixa Econômica Federal e com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), ficarão isentos das garantias previstas na presente lei.

Parágrafo único. Ocorrendo o descredenciamento do empreendimento no Programa Habitacional, o empreendedor deverá apresentar as garantias previstas nesta lei.

Art. 17 - Os lotes destinados à urbanização específica de área de habitação de interesse social terão suas dimensões determinadas caso a caso, podendo ser menores do que o mínimo da área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros), caso em que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social e obedecidos os limites de área mínima fixados em lei federal.

Seção II

Dos Loteamentos Industriais

Art. 18 - Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão estar localizados em zonas reservadas à instalação de indústrias, em áreas para indução à ocupação de áreas industriais, compatibilizando as atividades industriais com o entorno e a proteção ambiental.

§ 1º - Para a implantação de loteamentos industriais deverão ser observados os parâmetros técnicos, a taxa de permeabilidade e a dimensão dos lotes.

§ 2º - Nos termos do projeto, poderá ficar proibida a implantação de vias locais para loteamentos industriais.

Seção III

Do Loteamento Fechado/Loteamento de Acesso Controlado

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 19 - Fica instituída no Município a forma do loteamento fechado ou loteamento de acesso controlado, realizado pela iniciativa privada, com autorização para a instalação de guarita, portaria e a concessão de uso das áreas públicas à associação de moradores, ou loteador, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único - O loteamento deve ser completamente cercado para controlar o tráfego de veículos não autorizados, devendo haver, no máximo, duas vias públicas de acesso, e, após a autorização obrigatória da Municipalidade, o controle de tráfego será implementado pelo empreendedor ou pela associação dos proprietários, que serão responsáveis por todas as



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

despesas e custos associados.

Art. 20 - O Poder Executivo está autorizado a conceder, por meio de decreto e a pedido do interessado, após a conclusão das obras de construção da portaria, dos muros e demais elementos de fechamento do loteamento, ao empreendedor ou seu sucessor, a lavratura de escritura para o uso das vias de circulação internas e das áreas públicas integrantes do projeto.

Art. 21 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários.

Art. 22 - Os proprietários do loteamento fechado, nos termos desta lei, deverão afixar em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado placa(s) com os seguintes dizeres:

**- DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO -
REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL (número e data) NOS TERMOS
DA LEI MUNICIPAL (número e ano)**

Art. 23 - No ato da solicitação do pedido de certidão de diretrizes urbanísticas deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

Art. 24 - A portaria deverá ser implantada em terreno de propriedade do responsável pelo empreendimento, devendo ser respeitados os parâmetros urbanísticos das disposições desta lei e demais legislações em vigor.

§ 1º - É vedada a construção de portarias nas áreas públicas, com exceção das coberturas adjacentes à mesma que poderão ser implantadas sobre as vias de circulação de acesso ao loteamento fechado.

§ 2º - Excepcionalmente, poderão ser admitidas construções de portarias nas áreas públicas quando se tratar de loteamentos aprovados ou anuídos pela Municipalidade antes da entrada em vigor desta Lei, nos quais não foram reservados pelo empreendedor lotes particulares para sua implantação.

§ 3º - Nos loteamentos que admitirem construção de portaria nas áreas públicas, conforme previsto no § 2º, a portaria terá um tamanho máximo de 30,00 m² (trinta metros quadrados) de edificação, descontadas as áreas cobertas adjacentes à mesma e deverá estar localizada com frente para uma via pública oficial, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º - Nos locais onde for realizado o controle de tráfego de veículos, se construídos pórticos ou similares, esses deverão ser implantados de maneira a permitir o acesso de veículos de grande porte.

Art. 25 - Os loteamentos existentes no Município poderão requerer sua adequação para loteamento fechado, observados os requisitos contidos nesta lei.

Art. 26 - Os loteamentos já existentes, aprovados e registrados junto ao Oficial de Registro de Imóveis, após a data de publicação desta lei, poderão ser fechados, a critério do órgão competente do Poder Executivo responsável pelos licenciamentos urbanísticos, desde



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

que seu fechamento seja viável, não prejudique o direito de terceiros, não crie desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública, impedindo ou dificultando o acesso às áreas institucionais do loteamento, a outros loteamentos ou locais adjacentes e atenda, no que couber, o disposto nesta legislação e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Parágrafo Único - Os loteamentos aprovados após a data de publicação desta lei, que são essencialmente fechados, mas que não foram aprovados como tais, terão que obedecer às disposições para os novos loteamentos fechados constantes desta lei.

Art. 27 - Em loteamentos já existentes, poderá ser solicitado o acesso controlado desde que:

I - Haja a anuência da totalidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - O fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III - As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários não sejam objeto do fechamento do loteamento.

Art. 28 - As ruas internas deverão chegar até o limite do fechamento, sendo garantida, em seu exterior, a viabilidade de abertura de via, possibilitando a futura integração do loteamento à malha viária externa.

Art. 29 - Os requisitos urbanísticos relativos à edificação nos lotes deverão obedecer às disposições da legislação em vigor, sem prejuízo das disposições constantes nesta lei, inclusive as edificações de uso comum da associação dos moradores.

Art. 30 - Os loteamentos que foram fechados sem a devida autorização, encontrando-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes da presente lei.

CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

Art. 31 - Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a divisão da gleba em lotes, sendo que todos devem ter frente para um sistema viário público já existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação destes.

Parágrafo Único. Para a análise do pedido, é necessário apresentar uma petição ao órgão municipal de licenciamento urbanístico, assinada pelo proprietário ou seu procurador acompanhado de:

I - Certidão de registro de imóvel;

II - Planta e memorial descritivo do retalhamento assinados pelo engenheiro responsável;

III - Certidão de regularidade fiscal imobiliária municipal (negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa)

IV - Pagamento de taxas ou preços públicos aplicáveis.

o Quadro de Atos Oficiais em

12/05/2012

10077

Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 32 - Os desmembramentos em área rural que resultem em terrenos com área igual ou superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) serão considerados divisão em glebas e terão que seguir o estabelecido pela legislação em vigor, sem necessidade de oferecimento de áreas públicas, cabendo ao proprietário solicitar aos órgãos oficiais da União a manifestação e anuência sobre a possibilidade de parcelamento da área.

Art. 33 - Os desmembramentos acima de 10 (dez) lotes deverão utilizar as disposições para os novos loteamentos definidos nesta lei, no que couber e, em especial, no que diz respeito às percentagens de oferecimento de áreas públicas.

Art. 34 - Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas previstas nesta lei.

§ 1º - A área objeto do desmembramento deverá ser servida de infraestrutura básica, comprovada por documento emitido por órgão público ou Concessionário de Serviços Públicos, podendo as exigências ser reduzidas, nos casos de parcelamentos em estradas municipais sem pavimentação e em bairros de características rurais, condicionadas a análise e aceite dos órgãos competentes do Poder Executivo.

§ 2º - Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, redes de abastecimento de água, redes de coleta de esgotos domiciliares ou equipamentos similares, vias de circulação pavimentadas, no mínimo, em cascalho e rede de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 3º - No caso de inexistência de infraestrutura básica, no todo ou em parte, o proprietário/empreendedor será responsável por executá-la antes do proceder com edificações nos lotes.

Art. 35 - Sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, o desmembramento deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Aprovado o projeto de desmembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente;

II - Registrado o desmembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria de Finanças, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

III - A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de desmembramento fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente.

IV - Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante de desmembramento qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

Art. 36 - Aos desmembramentos na zona urbana com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei.

Parágrafo único - Os imóveis que já destinaram áreas institucionais e de lazer ao Município estão dispensados das obrigações previstas no *caput* deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 37 - Glebas e/ou áreas localizadas em loteamentos implantados antes da aprovação desta lei, e que não possuam todos os melhoramentos relativos à infraestrutura básica, não exigidos à época, poderão ser desmembradas, desde que o proprietário se responsabilize pela implantação destes.

CAPÍTULO IV DO DESDOBRO

Art. 38 - Considera-se desdobro, ou fracionamento, a hipótese de divisão de lote em que não se configure o parcelamento do solo previstos na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único - Para a análise do pedido, é necessário apresentar uma petição ao órgão municipal de licenciamento urbanístico, assinada pelo proprietário ou seu procurador, acompanhada de:

- I - Certidão de registro de imóvel;
- II - Planta e memorial descritivo do retalhamento assinados pelo engenheiro responsável;
- III - Certidão de regularidade fiscal imobiliária municipal (negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa)
- IV - Pagamento de taxas ou preços públicos aplicáveis.

Art. 39 - Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas desta lei e demais legislações em vigor, e qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

Art. 40 - Aos desdobros na zona urbana com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei.

Parágrafo único - Ficam dispensados da destinação, ao Município, de áreas institucionais e de lazer a que alude o *caput* deste artigo os imóveis resultantes de parcelamento do solo onde estas já foram destinadas.

Art. 41 - Aprovado o projeto de desdobro, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

§ 1º - Registrado o desdobro, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao Setor de Cadastro Imobiliário, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

§ 2º - A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de desdobro fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO V DO REMEMBRAMENTO

Art. 42 - Considera-se remembramento a soma das áreas de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novos.

Parágrafo único - Para a análise do pedido, é necessário apresentar uma petição ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

órgão municipal de licenciamento urbanístico, assinada pelo proprietário ou seu procurador, acompanhada de:

- I - Certidão de registro de imóvel;
- II - Planta e memorial descritivo do retalhamento assinados pelo engenheiro responsável;
- III - Certidão de regularidade fiscal imobiliária municipal (negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa)
- IV - Pagamento de taxas ou preços públicos aplicáveis.

Art. 43 - Aprovado o projeto de rememramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente Oficial de Registro de Imóveis no prazo estipulado pela legislação vigente.

Parágrafo único - Registrado o rememramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro ao Setor de Cadastro Imobiliário, para procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Art. 44 - A concessão de alvará para construção de imóvel objeto de rememramento fica condicionada à apresentação da matrícula ou transcrição do imóvel, devidamente individualizada junto ao Registro de Imóveis competente.

TÍTULO II DO CONDOMÍNIO CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

12 / 05 / 25

Loomp

Chefe de Gabinete

Art. 45 - Considera-se condomínio edilício as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontais ou verticais, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma.

§ 1º - Os condomínios somente receberão o certificado de aceitação, emitido pela Prefeitura Municipal, após a execução das obras mínimas e dos equipamentos urbanos especificados nos projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade.

§ 2º - Quando se tratar de condomínio vertical, devem ser respeitados todos os requisitos estabelecidos para o loteamento.

Art. 46 - Considera-se condomínio de casas, previstos no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aquele caracterizado pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos.

Art. 47 - O condomínio de lotes é uma espécie na qual cada lote, seja para uso residencial ou não, constitui unidade imobiliária autônoma, sendo eles comercializados através de incorporação imobiliária, bem como as futuras edificações construídas pelos próprios adquirentes, dentro de um sistema viário interno de propriedade comum dos condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 48 - A fração ideal de um condomínio é formada pela soma de uma parte privativa e uma de áreas comuns, refletindo a porcentagem da propriedade que cada condômino possui em conjunto com os demais.

Art. 49 - Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais organizados sob o regime jurídico previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, definidos nesta lei como condomínios vinculados à edificação só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

Art. 50 - Os condomínios de lote só poderão ser implantados nas zonas urbanas ou de expansão urbana.

Art. 51 - A implantação de condomínio fica condicionada à observância dos seguintes requisitos:

I - A natureza do condomínio deverá observar as disposições desta lei e demais legislações em vigor;

II - Os acessos ao condomínio deverão ser junto à via pública de circulação e deverão ser controlados;

III - Os custos, a execução e a manutenção das obras de infraestrutura, dos equipamentos, bem como das edificações serão de exclusiva responsabilidade do condomínio, sendo vedada a participação do Poder Público na sua execução, instalação, manutenção e custeio;

IV - As obras de infraestrutura, necessárias à implantação do condomínio, serão de responsabilidade do empreendedor;

V - A implantação do condomínio não poderá abrigar vias do sistema viário do Município, quer estejam finalizadas, quer definidas em diretrizes;

VI - Os recuos para as vias de circulação lindeiras à área do empreendimento deverão ser respeitados;

VII - O imóvel, objeto de implantação do condomínio, deverá ter, no mínimo, uma face fazendo limite com uma via pública de circulação;

VIII - À exceção de medidores de consumo, não se admitirá a implantação, execução e manutenção de serviços públicos na área interna ao condomínio;

IX - Para aprovação e viabilização do empreendimento, poderá o órgão competente do Poder Executivo exigir medidas mitigatórias de modo a impedir ou diminuir o impacto de qualquer natureza com a sua implantação;

X - Os requisitos urbanísticos relativos à edificação do condomínio deverão obedecer às disposições da legislação vigente, sem prejuízo das disposições constantes desta lei;

XI - Comprovação da regularidade do imóvel mediante a apresentação da matrícula válida, com a perfeita descrição do lote e compatível com as medidas do local.

Art. 52 - Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são de propriedade exclusiva, e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

§ 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes, apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º - A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art. 53 - Aprovado o condomínio, o empreendedor deverá promover a sua incorporação por meio da inscrição no Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 54 - Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

Art. 55 - O Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição e Conservação, para alteração do condomínio, inclusive áreas comuns e fachadas, será expedida desde que haja anuência dos condôminos.

Parágrafo único - A licença para reforma de unidades privativas pode ser expedida sem a necessidade de anuência dos demais condôminos.

Art. 56 - Os requisitos para aprovação de condomínio devem seguir o disposto nesta lei, em especial as regras para de aceitação das obras para loteamento.

CAPÍTULO II DAS FORMAS DE CONDOMÍNIO

Seção I Da Classificação dos Condomínios

Art. 57 - Os Condomínios para fins desta lei são classificados quanto à sua edificação e quanto à sua natureza:

I - Quanto à edificação, poderão ser horizontais e verticais;

II - Quanto à sua natureza, poderão ser:

- a) Multirresidencial;
- b) Misto (residencial e de atividades econômicas);

- c) Habitacional de interesse social;
- d) De atividades econômicas (comercial e serviços);
- e) Industrial;
- f) De lotes.

Art. 58 - Nos condomínios deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - Sistema de abastecimento de água;
- II - Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;
- III - Sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV - Sistema de energia elétrica;

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

18 / 05 / 25

10000

Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

- V – Sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;
- VI – Pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto do condomínio.

Subseção I Do Empreendimento Habitacional de Interesse Social

Art. 59 - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, ou de órgãos e instituições de âmbito estadual ou federal, sendo destinados a atender a população de baixa renda, conforme estabelece o Plano Diretor do Município e o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único - Também poderão ser implantados Empreendimentos Habitacionais de interesse social de iniciativa de entidades sem fins lucrativos, que atuem nesta área de habitação popular.

Art. 60 - No pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas do condomínio residencial de interesse social, o empreendedor deverá informar o número de unidades habitacionais que pretende implantar, bem como a qual programa habitacional, quer seja de instituições de âmbito municipal, estadual ou federal, o empreendimento deverá estar vinculado.

Art. 61 - Para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de interesse social no Município, cada unidade habitacional deverá atender às disposições contidas no Código de Obras e Edificações – COE do Município.

Art. 62 - Será concedida isenção total de taxas de licenciamento, alvarás e outros custos municipais relacionados à construção e desenvolvimento de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), e haverá isenção do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do local durante a execução da obra, contanto que o cronograma de obras seja respeitado.

Parágrafo único - Este benefício será estendido por mais 05 (cinco) anos para as unidades imobiliárias desde que a obra seja concluída dentro do prazo estabelecido.

Publicado no Quadro de Ato's Oficiais em

12 / 05 / 25
100mp

Chefe de Gabinete

Subseção II Do Condomínio de Lotes

Art. 63 - Condomínios de lotes são empreendimentos projetados, desenvolvidos e executados pelo empreendedor, nos quais cada lote é estabelecido como uma unidade imobiliária autônoma.

Art. 64 - Nos condomínios de lotes deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I – Serão estritamente horizontais quanto à edificação;
- II – Os lotes deverão observar as dimensões mínimas previstas nesta lei e nas demais legislações em vigor;
- III – As edificações a serem implantadas nos lotes serão objeto de novos Projetos Individuais e deverão atender os parâmetros técnicos previstos nesta lei e nas demais legislações em vigor;
- IV – Os novos Projetos Individuais de edificações nos lotes serão submetidos à



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

aprovação da Municipalidade somente após a expedição do certificado de conclusão de obras para o condomínio de lotes;

V – Às glebas com área superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) aplicam-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamentos, em especial a destinação de áreas institucionais e áreas de lazer, nos percentuais e características previstas nesta lei, as quais deverão estar situadas integralmente externas ao condomínio;

VI – A área máxima da gleba para implantação do condomínio de lotes residenciais será de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados);

VII – A área máxima da gleba para implantação do condomínio de lotes não residenciais será de 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 65 - O ato da solicitação do pedido de certidão de diretrizes urbanísticas deverá especificar a intenção de implantação da modalidade de condomínio fechado.

Art. 66 - As vias que seccionam a gleba objeto do projeto de condomínio de lotes, definidas pelas diretrizes viárias de órgão competente do Poder Executivo, deverão estar liberadas para o tráfego.

Parágrafo único. As porções remanescentes poderão ser fechadas, caracterizando dois ou mais loteamentos fechados.

Art. 67 - Em caso de alteração na condição de condomínio fechado, suas vias internas devem ser projetadas de maneira a permitir sua futura integração ao sistema de vias públicas existente ou planejado da cidade, nos termos das mesmas regras de dimensionamento de vias e quadras que se aplicam aos loteamentos abertos.

Parágrafo único - As ruas internas devem se estender até o limite do fechamento do condomínio, assegurando, externamente, a possibilidade de abertura de vias para uma futura conexão com a malha viária externa.

Art. 68 - É vedada a anexação de um lote externo com um lote interno ao perímetro de fechamento do condomínio.

Art. 69 - A portaria deverá ser implantada em terreno de propriedade do responsável pelo empreendimento ou da Associação de Moradores, devendo ser respeitados os parâmetros urbanísticos das disposições desta lei e demais legislações em vigor.

§ 1º - É vedada a construção de portarias nas áreas públicas objeto da concessão, com exceção das coberturas adjacentes à mesma que poderão ser implantadas sobre as vias de circulação de acesso ao loteamento fechado.

§ 2º - Excepcionalmente, poderão ser admitidas construções de portarias nas áreas públicas objeto da concessão quando se tratar de loteamentos, aprovados ou anuídos pela Municipalidade antes da entrada em vigor desta Lei, nos quais não foram reservados pelo empreendedor lotes particulares para implantação.

§ 3º - Nos loteamentos que admitirem construção de portaria nas áreas públicas objeto da concessão, conforme previsto no § 2º, a portaria terá um tamanho máximo de 30,00 m² (trinta metros quadrados) de edificação, descontadas as áreas cobertas adjacentes à mesma, e deverá estar localizada com frente para uma via pública oficial, a critério da análise e aceite do órgão competente da Municipalidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 70 - A área institucional para a implantação de equipamentos públicos comunitários, sobre a qual não incidirá Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, deverá estar situada integralmente externa ao loteamento e ser mantida sob a responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que o Poder Executivo exerça plenamente esta função.

Art. 71 - Os requisitos urbanísticos relativos à edificação nos lotes, em loteamento fechado, deverão obedecer às disposições da legislação em vigor, sem prejuízo das disposições constantes nesta lei, inclusive as edificações de uso comum da associação dos moradores.

Art. 72 - No pedido de aprovação de condomínio de lotes, o interessado deverá apresentar ao órgão competente do Poder Executivo, além dos documentos pertinentes à aprovação de loteamento, a minuta de Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos das vias de circulação internas e das áreas públicas previstas no projeto do loteamento, conforme disposto nesta lei, acompanhada dos seguintes documentos:

I - Minuta do estatuto da futura associação de proprietários que deverá ser constituída pelos adquirentes/proprietários dos lotes;

II - Identificação dos bens públicos (vias e áreas públicas) a que se solicita a Concessão de Direito Real de Uso (denominação, área, características específicas, memoriais, planta do fechamento etc.).

§ 1º - O prazo máximo da permissão será de 20 (vinte) anos, contados da data de emissão da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, podendo ser renovado, sempre em prazos máximos de 20 (vinte) anos, de comum acordo entre o Poder Executivo e a associação de proprietários.

§ 2º - A Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos mencionada nesta lei será formalizada através de atos administrativos próprios, após a inscrição do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis.

§ 3º - A outorga da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos deverá constar do registro do loteamento no Oficial de Registro de Imóveis, bem como nos compromissos de compra e venda e nas escrituras definitivas dos lotes, acrescida de uma cláusula de rescisão automática da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos em caso de necessidade comprovada, sem implicar ressarcimento pelo Poder Executivo.

Art. 73 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, por decreto, ao empreendedor e/ou sucessor, mediante solicitação do interessado, ao final da implantação do empreendimento e da execução das obras de construção da portaria, dos muros e dos elementos de fechamento do loteamento, a lavratura de escritura para o uso das vias de circulação internas e das áreas públicas previstas no projeto do loteamento.

§ 1º - O empreendedor e/ou sucessor poderá obter a aprovação municipal e iniciar a edificação de portaria, administração, clube, academia e demais obras comuns concomitantemente à implantação da infraestrutura do loteamento.

§ 2º - O empreendedor e/ou sucessor deverá instituir pessoa jurídica para gerenciar o funcionamento da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos a que alude este artigo, cabendo-lhe a administração do loteamento até que a futura associação de proprietários possa



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

assumir a administração do loteamento fechado, devendo:

- I – Cumprir as obrigações constantes desta lei;
- II – Manter a portaria nos acessos principais;
- III – Desempenhar os serviços de:
 - a) Conservação e manutenção das vias públicas internas;
 - b) Conservação e manutenção das áreas públicas;
 - c) Conservação e manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal, pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos ou por outra concessionária de serviços públicos;

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

12 / 05 / 25

Loomp
Chefe de Gabinete

Art. 74 - Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários desempenhar:

I – Os serviços de conservação e manutenção das áreas de lazer e verdes, bem como das árvores e sua respectiva poda, quando necessário, sendo que qualquer supressão de vegetação deverá ter anuência prévia do órgão competente do Poder Executivo;

II – A manutenção e conservação das vias de circulação interna, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III – Os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

IV – A limpeza das vias e passeios públicos;

V – A prevenção de sinistros;

VI – A execução, manutenção e conservação de outros serviços que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal, pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos ou outra concessionária de serviços públicos;

VII – A garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

VIII – Nos locais onde for realizado o controle de tráfego de veículos, se construídos pórticos ou similares, estes deverão ser implantados de maneira a permitir o acesso de veículos de grande porte.

Parágrafo único - A associação de proprietários poderá, a fim de dar cumprimento às disposições da lei e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 75 - Será permitido ao empreendedor e/ou à associação dos proprietários controlar o acesso à área fechada do condomínio.

Art. 76 - As despesas do fechamento do condomínio, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos proprietários.

Art. 77 - A associação dos proprietários, nos termos desta lei, afixará em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento placa(s) com os seguintes dizeres:

- DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO -

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação de proprietários, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 78 - Quando da descaracterização de condomínio fechado, com a abertura ao uso público das áreas objeto da Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, estas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário, áreas de lazer e de áreas verdes do Município, assim como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, caso em que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento, pela integração do loteamento às áreas externas e pelos encargos decorrentes será da associação dos proprietários.

Parágrafo único - Se por razões técnicas e/ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, não caberá à associação dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 79 - Os loteamentos já existentes, aprovados e registrados junto ao Oficialato de Registro de Imóveis, até a data de publicação desta lei, poderão ser caracterizados como condomínio fechado, a critério do órgão competente do Poder Executivo responsável pelos licenciamentos urbanísticos, desde que seu fechamento seja viável, não prejudique o direito de terceiros, não crie desarmonia e desarticulação com as principais vias de circulação pública, impedindo ou dificultando o acesso às áreas institucionais do loteamento, a outros loteamentos ou locais adjacentes e atenda, no que couber, o disposto nesta legislação e na legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Parágrafo único - Poderá ser concedida uma única outorga de Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos para o fechamento de dois ou mais loteamentos contidos dentro de um mesmo perímetro.

Art. 80 - Em loteamentos já existentes, a Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos poderá ser solicitada desde que:

- I - Haja a anuência da totalidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
- II - O fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;
- III - As áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários não sejam objeto do fechamento do condomínio;
- IV - Sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 81 - Nos loteamentos existentes, as áreas públicas deverão obedecer às seguintes disposições:

I - A área institucional para a implantação de equipamentos públicos comunitários, sobre a qual não incidirá Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, deverá estar situada integralmente interna ao loteamento e ser mantida sob a responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura Municipal exerça plenamente esta função;

II - As áreas de lazer, as áreas verdes e as áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos urbanos poderão ser internas ou externas ao fechamento do loteamento.

Art. 82 - No caso de existência de áreas institucionais para a implantação de equipamentos públicos comunitários no perímetro interno de fechamento do condomínio, será facultada à associação de proprietários a permuta por outras equivalentes no entorno, de, no mínimo, mesma área e que estejam nas mesmas condições de infraestrutura, equipamentos e edificações, permuta essa condicionada à análise e aceite do órgão competente do Poder



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 83 - Os condomínios que foram fechados sem a devida Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos para as áreas públicas, que se encontrem em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes da presente lei.

TÍTULO III DAS SITUAÇÕES NÃO CONFORMES – URBANIZAÇÕES IRREGULARES DE BAIXA RENDA

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO NÃO CONFORME

Art. 84 - As situações de não conformidade com a presente lei poderão ser regularizadas em áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, conforme previsão legal na Lei Federal nº 10.257, de 2001, que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

Art. 85 - Identificada a irregularidade do loteamento, fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer medidas compensatórias para o ressarcimento da não observância da destinação de áreas públicas e execução de obras de infraestrutura, podendo ser estabelecidas da seguinte forma:

I – Mediante compensação da destinação de áreas públicas em outros locais a critério da Prefeitura Municipal, em função da carência e necessidade de espaços públicos no Município;

II – Mediante construção de equipamentos comunitários em locais a serem definidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 86 - Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei, em uma das seguintes situações:

I – Quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular;

II – O lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público.

TÍTULO IV DO LICENCIAMENTO

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

CAPÍTULO I

12 / 05 / 2019 DOS DOCUMENTOS PARA O LICENCIAMENTO

Luomo

Chefe de Gabinete

Seção I

Das Diretrizes

Art. 87 - Antes da elaboração dos projetos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso do solo e as dimensões dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, e demais exigências urbanísticas inerentes à área, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de 03 (três) cópias da planta na escala 1:1000 contendo, pelo menos:

I – As divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição em escritura do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

II – As curvas de nível, metro a metro, amarradas a uma ou mais referências de nível (RN) oficial;

III – A localização de cursos d'água, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos existentes no terreno;

IV – A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, bem como dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacências;

V – O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – O sentido do norte magnético e coordenadas geográficas do ponto central da área loteada;

VII – A delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os seus confrontantes;

VIII – Certidão atualizada de ônus reais sobre o imóvel.

Art. 88 - A Prefeitura Municipal, no prazo de 90 (noventa dias) dias, analisará as plantas apresentadas junto ao requerimento:

I – Das ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a ser por este respeitadas;

II – Do traçado básico do sistema viário principal do futuro loteamento;

III – Da localização aproximada da área destinada aos equipamentos de uso comunitário, considerando-se, para a definição da mesma, a cota média do loteamento em termos de localização e valorização.

IV – Das faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos, cursos d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas *non aedificandiae* outras restrições impostas pelas legislações;

V – Das demais indicações de caráter técnico ou urbanístico.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 02 (dois) anos, findo o qual estarão sujeitas a novo exame por parte da Prefeitura Municipal, a fim de atender a possíveis modificações que se fizerem oportunas e necessárias.

§ 2º - Para os fins do inciso III do *caput*, a Prefeitura Municipal poderá receber áreas que não estejam necessariamente localizadas na gleba loteada.

Art. 89 - O proprietário ou seu representante legal deverá elaborar o projeto de parcelamento do solo, bem como os projetos específicos de infraestrutura, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.

Art. 90 - A expedição da certidão que defina as diretrizes será efetuada mediante pagamento de preço público, definido em ato do Poder Executivo.

Seção II

Da Aprovação do Anteprojeto de Parcelamento do Solo para Anuência Prévia

Art. 91 - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado executará o projeto e o apresentará à Prefeitura Municipal contendo, nos termos do art. 6º ao 9º da Lei 6.766 de 1979:

I – Documentação comprobatória da propriedade, do domínio ou da posse a qualquer título, do imóvel;

II – Certidão negativa de tributos municipais e certidão de ônus reais do imóvel;

III – Projetos aprovados pelos órgãos competentes de captação pluvial, esgotamento

sanitário e de abastecimento de água e energia elétrica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – Planta geral do loteamento em 03 (três) cópias impressas e em arquivo digital, na escala 1:1000, com indicação da topografia, arruamento, divisão dos quarteirões em lotes, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto;

V – Memorial descritivo, contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características, bem como a indicação das áreas públicas e quadro de áreas de lotes;

VI – A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, sendo as quadras nominadas por letras e os lotes numerados por quadra;

VII – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

VIII – A indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível com altitudes equidistantes de 1 m (um metro);

IX – O perfil transversal e longitudinal de todas as vias de circulação;

X – Planta de situação na escala 1:5000;

XI – Memorial descritivo assinado pelos proprietários e pelo responsável técnico, legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) e inscrito na Prefeitura do Município do imóvel.

Parágrafo único - Toda a documentação constante desse artigo deverá também ser entregue em formato digital.

Art. 92 - A expedição da certidão de aprovação de projetos será efetuada mediante pagamento de preço público, definido em ato do Poder Executivo, ou Taxa de Fiscalização, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 93 - Apresentados os projetos completos de loteamento, desmembramento ou remembramento e afins, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, em um prazo de até 90 (noventa) dias, a sua aprovação ou rejeição.

§ 1º - O ato de aprovação dos projetos de loteamento constituirá licença para execução das obras, que terá prazo máximo de validade de 4 (quatro) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação, exceto se já estiverem concluídos mais de 50% das obras de infraestrutura, caso em que poderá ser prorrogado por mais 4 (quatro) anos.

§ 2º - O ato de aprovação dos projetos de desmembramento, remembramento e afins promove automaticamente a divisão ou reunião de lotes pretendida.

§ 3º - Aprovado o parcelamento, o loteador deve deflagrar os procedimentos para registrá-lo no registro imobiliário, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de extinção da condição resolutiva ou termo final.

§ 4º - Após as publicações oficiais, o Oficial de Registro deverá lançar o registro do parcelamento na matrícula do imóvel, indicado as unidades imobiliárias derivadas e em conformidade com a planta e demais documentos apresentados, bem como abrirá uma matrícula específica para cada lote, com menção na matrícula de origem do parcelamento e nas matrículas dos lotes, com a exceção das vias de circulação, que não demandam a transcrição em matrícula individualizada, mas a mera indicação nas plantas;

§ 5º - Na hipótese do parágrafo anterior, as demais áreas institucionais e áreas verdadeiras também deverão ser individualizadas em matrículas próprias e registradas diretamente em nome do Município.

§ 6º - Após a inscrição no Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo 4º, a Loteadora obriga-se a encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal cópia autenticada da



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

condominial, bem como suas eventuais modificações, parcial ou total, ficam sujeitas à aprovação prévia do Poder Executivo, nos termos das disposições desta lei, bem como da legislação federal, estadual e municipal pertinente e aplicável.

§ 1º - O disposto no caput deste artigo aplica-se também aos casos de parcelamento de solo decorrentes de quaisquer partilhas e negócios jurídicos relativos a imóveis, salvo por determinação judicial.

§ 2º - Para a aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta lei e demais legislações vigentes.

Art. 103 - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas, deverão constar as obrigações e restrições a que estão sujeitos pelas prescrições desta lei, com a responsabilidade técnica solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

Art. 104 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade sobre eventuais diferenças encontradas entre as dimensões dos lotes, das quadras e/ou das unidades, em relação às dimensões aprovadas no projeto do empreendimento e/ou do parcelamento do solo, sendo o empreendedor, proprietário ou seu representante legal o responsável.

Art. 105 - O empreendedor, proprietário ou seu representante legal somente poderá determinar e registrar em cartório usos, requisitos urbanísticos e/ou densidades específicas para os lotes resultantes do parcelamento do solo quando estes estiverem em consonância com as disposições previstas nesta lei.

Art. 106 - O parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades referidas nesta lei somente será permitido na zona urbana e na zona de expansão urbana do Município, conforme previsto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único - Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento do solo, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

Art. 107 - Para a aprovação das modalidades de parcelamento do solo deverão ser atendidos os critérios gerais estabelecidos nesta lei, bem como os critérios específicos para cada modalidade.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 108 - É obrigação do proprietário ou seu representante legal a execução das obras de infraestrutura previstas nesta lei, sendo os custos de sua responsabilidade direta e indireta.

§ 1º - O prazo máximo para o início das obras de infraestrutura é de 6 (seis) meses, contado da emissão do decreto de aprovação do loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro, ou condomínio, caracterizando-se o seu início pela abertura e nivelamento das vias de circulação pública.

§ 2º - As obras de infraestrutura deverão ser executadas diretamente pelo proprietário ou seu representante legal, podendo ser transferidas para terceiros por ele contratados, mediante o acompanhamento e fiscalização do Poder Executivo.

§ 3º - O proprietário ou seu representante legal ainda se obriga à conservação e manutenção das obras e demais equipamentos de infraestrutura executadas sob sua responsabilidade, até a data da entrega definitiva ao Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

e sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º - As multas serão aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores serão atualizados anualmente pela Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM.

§ 2º - O auto de infração será precedido de notificação preliminar.

§ 3º - Consideram-se infratores por seus atos:

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

I - Possuidor;

II - Proprietário;

III - Alienante;

IV - Promitente;

V - Responsável pelo parcelamento;

VI - Responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;

VII - Incorporador;

VIII - Corretor;

IX - Responsável técnico;

X - Projetista;

XI - Construtor.

19 / 05 / 25

Loony

Chefe de Gabinete

Art. 115 - Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I – Notificação (advertência), determinando a regularização da situação em prazo fixado pelo órgão competente do Poder Executivo;

II – Embargo sumário do parcelamento do solo, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia do órgão competente do Poder Executivo ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições nesta lei;

III – Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

IV – Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

V – Demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei;

VI – Revogação do ato autorizativo para parcelar;

VII – Restituição do imóvel na situação original.

§ 1º - Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º - A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da revogação do ato autorizativo para parcelar.

§ 3º - O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação emitida pelo órgão competente.

§ 4º - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após término das obras.

§ 5º - O Poder Executivo Municipal aplicará solidariamente ao proprietário, ao responsável técnico e a pessoa jurídica ou física responsável pelo empreendimento, as seguintes multas:

I – 200 (duzentos) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM por inexistência, no local da obra de execução do parcelamento, de cópia do projeto na forma como

Av. Padre Macário, 129 - CEP 36.512-000 - Tocantins - MG

PABX: (32) 3574-1319 | gabinete@tocantins.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

foi aprovado;

II – 400 (quatrocentos) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria;

III – 1.000 (mil) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM por modificação feita no projeto de parcelamento aprovado, sem a prévia aprovação do Poder Executivo Municipal;

V – 2.500 (dois mil e quinhentos) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM pelo não cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura especificadas na presente lei.

VI – 4.000 (quatro mil) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM por iniciar ou executar obras de qualquer tipo no parcelamento, antes da aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado.

VII – 4.000 (quatro mil) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM pelo não cumprimento da ordem de paralisação das obras de execução de projeto de parcelamento embargado;

§ 6º - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 116 - Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da que já cometera anteriormente.

Parágrafo único - Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro, sem prejuízo do embargo das obras, além da suspensão de sua licença para parcelar no município, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 117 - Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes da infração.

Art. 118 - O desrespeito às disposições contidas nesta lei configura infração contra a ordem urbanística e seus infratores estarão sujeitos às penalidades impostas pelo Poder Executivo, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como a obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 119 - Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de notificação, embargo da obra ou serviço e aplicação de auto de infração ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal e, se for o caso, ao responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estadual e federal:

I – Ausência do respectivo Alvará de Licença para Loteamento, Desmembramento, Remembramento, Desdobro e afins e/ou do Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

II – Execução em desacordo com o projeto aprovado;

III – Ausência de responsável técnico pela autoria do projeto e do responsável técnico pela execução da obra;

IV – Infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

Art. 120 - O embargo somente será suspenso na ocorrência de:

12 / 05 / 25
Av. Padre Macário, 129 - CEP 36.512-000 - Tocantins - MG
PABX: (32) 3574-1319 | gabinete@tocantins.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

I – Apresentação do Alvará de Licença para Loteamento, Desmembramento, Remembramento, Desdobro e afins e/ou do Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

II – Eliminação das infrações que o motivaram.

§ 1º - No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou substituição de projeto, as multas previstas poderão ser aplicadas enquanto não regularizada a situação do empreendimento.

§ 2º - Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou de obra emergencial.

§ 3º - Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso, poderão ser autuados.

Art. 121 - Deverá ser objeto de comunicado ao Oficial de Registro de Imóveis a situação irregular do empreendimento.

Art. 122 - Se houver constatação de precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço licenciado pela Prefeitura do Município, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso, serão notificados a:

I – Iniciar, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema;

II – Apresentar, ao final dos trabalhos, relatório de inspeção elaborado por profissional habilitado, comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

Parágrafo único - O não atendimento à notificação implicará o embargo da obra ou serviço e a aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, se for o caso.

Art. 123 - O não atendimento à notificação para eliminar situação de precariedade de segurança ou estabilidade da obra ou serviço implicará a responsabilização exclusiva do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como do responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, eximindo-se o Poder Executivo da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

Parágrafo único - É facultado ao Poder Executivo executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do empreendedor, proprietário ou seu representante legal, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 124 - Constatada a ocorrência de dano ou obstrução de curso d'água, galeria, via, passeio ou outro equipamento público, durante ou após a conclusão de obra de terra, o empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra serão notificados a:

I – Promover, de imediato, as medidas necessárias à solução do problema mediante acompanhamento do órgão competente do Poder Executivo;

II – Apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da notificação, relatório

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

de inspeção, elaborado por profissional habilitado, comprovando a correção do dano ou a eliminação da obstrução.

§ 1º - O não atendimento à notificação implicará o embargo da obra ou serviço e na aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra, enquanto não forem atendidas as exigências.

§ 2º - O embargo somente será suspenso a pedido do empreendedor, proprietário ou seu representante legal após a apresentação do relatório de inspeção.

§ 3º - Durante o embargo, o serviço ou obra deverá permanecer paralisado, sob pena de aplicação de sanções ao empreendedor, proprietário ou seu representante legal, bem como ao responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução, sendo somente permitida a execução de obra emergencial.

Art. 125 - Os loteamentos fechados em situação irregular terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta lei.

Art. 126 - Quando a associação dos proprietários de condomínios fechados se omitir na prestação dos serviços previstos na Concessão de Direito Real de Uso de Bens Públicos, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura do Município deverá assumi-los, determinando o pagamento de multa correspondente a 05 (cinco) Unidade Fiscal Municipal de Tocantins/MG – UFM por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao condomínio fechado.

Art. 127 - O cumprimento do auto de infração não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a Administração Pública previstos na legislação penal, entre outras normas pertinentes em vigor.

Art. 128 - Constatada irregularidade em relação aos dispositivos desta lei, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico pela autoria do projeto e pela execução da obra poderá ser suspenso, até a regularização da situação, ficando impedido, temporariamente, de protocolar novo projeto na Administração Municipal.

Art. 129 - A aplicação de penalidades referidas nesta proposta não isenta o infrator das demais penalidades que forem aplicáveis pela legislação em vigor. Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

TÍTULO VI DAS ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS

12 / 09 / 25

500mp

Chefe de Gabinete

Art. 130 - Os loteamentos e condomínios de lotes, com mais de 10 (dez) unidades, que respeitem as normas de parcelamento de solo, qualificados como ativos imobiliários passíveis de venda, e que permaneçam sob a propriedade e posse do empreendedor sem qualquer utilização, ficam isentos do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), por um período de até 04 (quatro) anos, iniciando-se a partir da aprovação prévia do empreendimento.

§ 1º - A isenção será aplicada exclusivamente aos lotes que permaneçam não comercializados pelo empreendedor ou seu sucessor e que estejam sem utilização, bem como àqueles lotes que, mesmo prometidos à venda, tenham retornado ao patrimônio do empreendedor por qualquer motivo.

§ 2º - O incentivo de isenção previsto nesta lei aplica-se exclusivamente a terrenos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

provenientes de projetos de loteamentos condomínios de lotes que tenham sido aprovados pelo setor competente do Município, de acordo com a legislação urbanística municipal, e que estejam devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - O incentivo fiscal para cada lote ou imóvel termina imediatamente após a transferência de domínio ou posse do loteador ou empreendedor para o comprador ou compromissário comprador, passando incidir o tributo municipal automaticamente sobre os lotes comercializados.

§ 4º - O loteador ou empreendedor deve informar ao setor de tributos do Poder Público Municipal sobre a venda de lotes, a qualquer título, dentro de 30 (trinta) dias após a conclusão do negócio jurídico, indicando os dados relevantes, sob pena de perder a isenção prevista no *caput* para todos os imóveis ainda existentes em sua propriedade no empreendimento, devendo, no ato, apresentar:

I - Cópia reprográfica da escritura de compra e venda ou do compromisso particular de compra e venda, com o apontamento do nome completo e qualificação do comprador ou promitente comprador, inclusive CPF, com as respectivas cópias dos documentos de identificação;

II - Endereço residencial e comercial, com CEP e telefone, e, quando disponível, e-mail (endereço eletrônico);

III - Identificação do lote e metragem.

§ 5º - Na hipótese de a transação dos lotes ser formalizada por meio de compromisso particular de compra e venda, o Setor de Tributos deverá inscrever o compromissário-comprador no cadastro municipal como corresponsável pelo IPTU, juntamente com o loteador ou empreendedor.

Art. 131 - O Poder Executivo Municipal fica autorizado a:

I - Fiscalizar o bom andamento e regular execução das obras e serviços, a qualquer tempo;

II - Cancelar unilateralmente o benefício de isenção concedido, no caso de o loteador não cumprir regularmente as obrigações ali definidas.

Art. 132 - Com base nas informações fornecidas pelo empreendedor, seu sucessor ou terceiros, o Poder Executivo Municipal passará a cobrar os tributos dos lotes vendidos a partir do próximo exercício fiscal.

Art. 133 - A isenção será revogada e os tributos serão cobrados retroativamente, incluindo correções, multas e juros de mora conforme o Código Tributário Municipal, caso os loteamentos ou condomínios não executem as obras de infraestrutura dentro do prazo estabelecido no Termo de Compromisso, e independerá dos demais prejuízo e medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

Parágrafo único - O benefício será cancelado retroativamente se o loteador ou empreendedor desistir do empreendimento.

Art. 134 - A isenção nos tributos municipais não se estende às taxas de lixo e à contribuição de iluminação pública, cuja cobrança continuará a ser efetuada conforme o fato gerador respectivo.

Art. 135 - O loteador ou empreendedor deve solicitar o benefício desta lei no prazo de até 30 dias após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis,

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 144 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Art. 145 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, e todas as regras de isenções tributárias estabelecidas nesta lei terão vigência a partir do exercício financeiro seguinte à sua entrada em vigor.

Prefeitura Municipal de Tocantins, em 12 de Maio de 2025.


Silas Fortunato de Carvalho
Prefeito Municipal

Publicado no Quadro de Atos Oficiais em

12 / 05 / 25

LCOMP

Chefe de Gabinete