



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.07/25

Dispõe sobre a alteração de dispositivos que menciona na Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019, que INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITAÚ DE MINAS.

A Câmara Municipal de Itaú de Minas aprova:

Art. 1º - Esta Lei aperfeiçoa a Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019, que institui a REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITAÚ DE MINAS.

Art. 2º - Fica acrescido o § 5º ao artigo 218, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 com a seguinte redação:

“§5º As assinaturas digitais serão admitidas quando for possível a comprovação de sua autenticidade.”

Art. 3º - Fica alterado o parágrafo único do artigo 220, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 220 - O prazo máximo para aprovação do projeto arquitetônico, a partir da data de entrega do protocolo ao profissional responsável pela análise, será de 10 (dez) dias podendo ser prorrogado por mais 10 (dez) se justificado formalmente.

Parágrafo único - Quando for necessário o comparecimento do interessado na Prefeitura ou houver necessidade de análise por repartições ou entidades públicas estranhas à Administração Municipal, o prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, se justificado formalmente.”

Art. 4º - Fica acrescido o §1º ao artigo 228, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 com a seguinte redação:

“§1º O processo para aprovação da construção, instalação, reforma, ocupação ou uso de estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público, perante o Poder Público Municipal voltado à emissão de alvará de licença ou autorização, habite-se ou documento equivalente, obedecerá o estabelecido na legislação estadual sobre prevenção e combate a incêndio, normas e instruções técnicas do corpo de bombeiros.”



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

Art. 5º - Fica acrescido o §4º ao artigo 234, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 com a seguinte redação:

“§4º O requerente deverá apresentar a guia devidamente quitada, correspondente especificamente à taxa de nova vistoria solicitada para a emissão do habite-se, não sendo admitida a reutilização de guias já apresentadas em outras solicitações.”

Art. 6º - Ficam acrescidos os §3º, §4º e §5º ao artigo 256, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 com a seguinte redação:

“§3º - Nas edificações destinadas ao uso residencial, admite-se a utilização de ventilação e iluminação artificiais nos compartimentos de uso específico, apenas os closets, lavabos, DML e escritórios.

§4º - As janelas cuja visão não incida diretamente sobre a linha divisória, como as perpendiculares, não serão abertas a menos de 0,75 m desta divisa.

§5º - O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a 0,75 m quando se tratar de abertura para varanda, garagem ou ambiente aberto desde que protegido por elemento antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 0,75 m.”

Art. 7º - O inciso §2º do artigo 257, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

“§2º A superfície das aberturas destinadas à iluminação e ventilação de um compartimento através de varanda, e assemelhados, tais como: garagens, áreas de serviços, varanda gourmet e outros será calculada considerando-se a soma das áreas dos respectivos pisos.”

Art. 8º - Fica suprimido o inciso VII do artigo 260, da Lei Complementar nº 59, de 26/10/2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VII - Suprimido.”

Art. 9º - O Anexo 08 da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

“ANEXO 8 - Cálculo da Outorga Onerosa

A utilização do CA acima do básico, até o limite do CA máximo, deve acontecer mediante Outorga Onerosa, conforme cálculo a seguir:

$$CF = (ACT - (CAB \times AL)) \times V \times FS$$



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

Onde:

$\$CF = \$$ Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa, expressa em R\$

$ACT =$ Área construída total, expressa em m^2

$CAB =$ Coeficiente de Aproveitamento básico (sem unidade)

$AL =$ Área do Lote, expressa em m^2

$V =$ Valor do m^2 conforme a avaliação do imóvel, expressa em R\$/ m^2

$Fs =$ Fator Social (sem unidade)

$(ACT - (CAB \times AL)) =$ Área adicional sobre o CA básico, expressa em m^2

O Fator Social, quando não expresso no texto da lei, é igual a 1. "

Art. 10 - Ficam acrescidos os incisos "c e d" no Anexo 10, da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019, com a seguinte redação:

...

"c) para as áreas de uso multifamiliar ou não residencial, apenas o número inteiro de vagas será exigido, considerando a área total construída;

d) se o número resultar em uma fração (por exemplo: 4,65 vagas), considera-se apenas o número inteiro (4 vagas). "

...

Art. 11 - Ficam acrescidos os "§5º e "§6º ao art. 136 da Lei Complementar nº 56, de 07 de Novembro de 2019, com as seguintes redações:

"§5º - Para fins de aplicação da Deliberação Normativa COPAM nº 244, de 27 de janeiro de 2022, entende-se por núcleo populacional exclusivamente as áreas de uso residencial, constituídas por loteamentos, vilas, bairros ou aglomerados urbanos com finalidade habitacional.

§6º - As zonas empresariais, industriais, comerciais ou destinadas à instalação de empreendimentos de caráter produtivo não se enquadram na definição de núcleo populacional, sendo permitida a sua implantação no entorno de áreas destinadas a aterros sanitários, desde que atendidas as demais condicionantes ambientais e urbanísticas."

Art. 12 - O *caput* dos arts. 201 e 202, o inciso I do art. 203, bem como o *caput* e seus respectivos incisos do art. 204, todos da Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019, passam a vigorar com a seguinte redação:



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

“Art. 201 - A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento.

...

Art. 202 - Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos incisos I a X do artigo 168 da Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019.

Art. 203 -

I. Ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), caso sejam instalados na Zona Urbana;

....

Art. 204 - Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

I. A coleta de lixo em sua área interna e ser depositado em local apropriado, no lado externo, ou em local determinado pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos para a coleta Municipal;

II. As obras de manutenção e melhorias de sua infra-estrutura.”

Art. 13. O *caput* e seus respectivos incisos do art. 205, mais o *caput* e seus respectivos incisos do art. 206, ambos da Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019, passam a vigorar com a redação abaixo expressa, inserindo-se no corpo desta mesma Lei Complementar, ainda, a “Subseção I - DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS”, a “Subseção II - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS”, a “Subseção III - DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS”, a “Subseção IV - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS”, a “Subseção V - DOS CONDOMÍNIOS VERTICIAIS” e a “Subseção VI - DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICIAIS”, tópicos onde se inserem os artigos 205-A, 205-B, 205-C, 205-D, 205-E, 205-F, 205-G, 205-H, 206-A, 206-B, 206-C, 206-D, 206-E, 206-F, 206-G, 206-H, 206-I e 206-J, conforme redação, títulos e ordem de apresentação a seguir dispostos:

“Subseção I - DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

Art. 205 - Os condomínios imobiliários horizontais obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. Admitir apenas o uso habitacional e de lazer;*
- II. Atender a Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);*
- III. Atender a Taxa de Permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento);*
- IV. Apresentar, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículos por 50m² (cinquenta metros quadrados) de área residencial construída;*
- V. Prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;*
- VI. Apresentar uma guarita de, pelo menos, 4m² (quatro metros quadrados) à entrada dos condomínios imobiliários;*
- VII. Projetar e implantar a infraestrutura necessária de acordo com os critérios estabelecidos na Seção III, Das Obras de Urbanização, da Lei Complementar n.º 56, de 07 de Novembro de 2019;*
- VIII. Instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;*
- IX. Projetar e instalar um sistema de coleta e afastamento ou tratamento (quando da impossibilidade da interligação com o sistema público) de esgotamento sanitário, dentro do espaço do empreendimento;*
- X. Apresentar proposta para destinação final adequada do lixo;*
- XI. Reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;*
- XII. Apresentar convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca;*
- XIII. Largura mínima do leito carroçável = 8,00m (oito metros);*
- XIV. Calçada mínima de 2,00m (dois metros), não sendo permitida a adoção da faixa de plantio de vegetação rasteira para essa medida;*
- XV. Largura mínima das ruas = 12,00m (doze metros);*
- XVI. Comprimento máximo das quadras - 200,00m (duzentos metros);*
- XVII. Largura mínima das quadras = 50,00m (cinquenta metros);*
- XVIII. O raio mínimo de concordância nas esquinas será de 3m (três metros);*
- XIX. Testada mínima de 10,00m (dez metros) e largura constante mínima de 10,00 m (dez metros), exceto nas esquinas, onde a testada mínima é de 12,00 m (doze metros) e largura constante mínima de 12,00 m (doze metros), respeitando os parâmetros de ocupação de sua respectiva zona;*



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

XX. 50% (cinquenta por cento) da área verde poderá ser edificável e utilizada para os propósitos de recreação e lazer, conforme dispõe o inciso XX do art. 3º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

XXI. Será permitida a instalação de 01 (uma) loja de conveniência ou similar, em local a ser definido na Convenção de Condomínio, para atender os condôminos em pequenas emergências;

XXII. O uso residencial será exclusivamente unifamiliar;

XXIII. No caso de Áreas de Preservação Permanente – APPS, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido o cômputo das áreas no cálculo de até 80% do total das áreas verdes do loteamento;

XXIV. Em condomínios horizontais de lotes o desmembramento, desdobra ou fracionamento será permitido, unicamente, para unificação a lotes;

XXV. Os condomínios horizontais de lotes deverão ser cercados em seus limites com cercas ou muros de alvenaria de altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) no seu entorno caracterizando a separação da área utilizada com a malha viária urbana;

XXVI. O acesso principal ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do município com recuo adequado para manobras dos veículos de tal forma a permitir acesso mínimo para 02 (dois) veículos simultaneamente sem prejuízo do fluxo da via principal;

XXVII. Poderá o condomínio requerer uma entrada secundária controlada, somente para fins de serviços e manutenção do empreendimento, devendo permanecer sempre trancada, sendo vedada o trânsito de moradores do condomínio e visitantes.

XXVIII. A altura máxima das residências deverá ser de 9,00 m (nove metros) medidos do piso do térreo até o teto do último pavimento;

Art. 205-A - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição do Parecer de Estudo de Viabilidade do empreendimento (PEV), apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;
- b) Contrato social, se o empreendedor for pessoa jurídica;
- c) Cópia dos documentos pessoais do/s proprietário/s) do imóvel ou dos responsáveis legais da pessoa jurídica, conforme o caso;
- d) Certidão negativa de débito municipal;
- e) Planta da gleba na escala 1:2000 (um para dois mil) contendo, no que couber:



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

I. As divisas da gleba definidas por coordenadas UTM, no Sistema de Referência Geodésico SIRGAS2000, incluindo planilha com área e todos os elementos da poligonal;

II. Curvas de nível de metro em metro;

III. Estudo de declividade, em manchas de zero a 15% (quinze por cento), de 15% a 30% (trinta por cento) e acima de 30% (trinta por cento);

IV. Localização das áreas de risco geológico;

V. Localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças e vegetação existente;

VI. Localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o loteamento;

VII. Indicação de rodovias, dutos, linhas de transmissão. Áreas livres de uso público, unidades de conservação, equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

VIII. Características, dimensões e localização das zonas de uso contiguas.

IX. Serviços existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

Parágrafo único. A depender das características e peculiaridades do empreendimento, o Município poderá, de forma fundamentada, exigir outros documentos além dos elencados neste artigo.

Subseção II - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS

Art. 205-B - Após a análise prévia descrita no caput do artigo anterior, o interessado solicitará a aprovação do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I. Cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II. Certidão negativa municipal;

III. Projeto do parcelamento em planta na escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), em casos de áreas maiores deverão ser apresentadas as plantas das quadras separadamente na escala 1:1.000 (um para mil) contendo:

a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações área e dimensões de cada lote e quadra;



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO**

- b) *O traçado do sistema viário;*
- c) *Indicação das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento)*
- d) *Indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);*
- e) *Indicação das áreas de cobertura vegetal e das áreas publicas que passarão ao domínio do município;*
- f) *A denominação e a destinação de áreas remanescentes e as indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento;*
- g) *A legenda e o quadro-resumo das áreas com sua discriminação (área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada).*

I. *Planta de locação topográfica na escala 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil), contendo o traçado do sistema viário; o eixo de locação das vias; as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arco, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias curvilíneas e estaqueamento do(s) eixo(s) da(s) via(s); quadro resumo dos elementos topográficos; indicação de marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;*

II. *Perfis longitudinais (greides) tirados das linhas dos eixos de cada via pública, na escala 1:100 (um para cem) vertical e 1:1.000 (um para mil) horizontal;*

III. *Seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um para duzentos);*

IV. *Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:*

- a) *Denominação do condomínio horizontal de lotes;*
- b) *Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence à gleba;*
- c) *Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;*
- d) *Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas edificações;*
- e) *Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;*

V. *Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação e terraplanagem dos acessos, acessibilidade e sinalizações horizontais e verticais, passeios, via de circulações e áreas de uso comum, de acordo com as normas;*

VI. *Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção ou*



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

combate a erosão, juntamente com memorial justificativo e de cálculo, elucidando o estudo hidrológico, a capacidade de escoamento das vias e sarjetas, bem como de todos os elementos hidráulicos que compõe a rede, as singularidades poderão ser padronizadas;

VII. *Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável, em conformidade com as normas e aprovado pela concessionária;*

VIII. *Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de escoamento sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos, com memorial justificativo e de cálculo, respeitando as Normas técnicas e exigência específica de órgão competente;*

IX. *Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica, em conformidade com as normas e aprovado pela concessionária;*

X. *Projeto das obras necessárias para contenção de taludes, aterros e encostas;*

XI. *Projetos de Praças;*

XII. *Projeto completo de arborização de todo o empreendimento como descrição das espécies;*

XIII. *Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, incidem sobre os lotes ou edificações;*

XIV. *Orçamento estimado das obras e serviços.*

XV. *Cronograma físico-financeiro de cada projeto.*

XVI. *Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos projetos;*

XVII. *Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente;*

XVIII. *Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente quando for o caso;*

XIX. *Quadro de áreas;*

XX. *Minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como possíveis alterações futuras, como condição de sua validade.*

Parágrafo único. Todos os projetos deverão proceder de memoriais descritivos e deverão estar assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

Art. 205-C – Posteriormente à análise do projeto e estando este em conformidade, deverão ser apresentados, para a finalização da aprovação, os seguintes elementos do projeto geométrico:

I. *03 (três) vias impressas;*



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

II. 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia (CD/DVD/ /PEN-DRIVE) contendo todos os mapas e documentos pertinentes à aprovação.

Subseção III - DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS

Art. 205-D - A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para os fins aqui descritos.

Art. 205-E - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo único. É proibido alienar lotes ou qualquer espécie de unidade condominial autônoma antes do registro do condomínio horizontal no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 205-F - No processo de registros de condomínios imobiliários, na zona urbana, deverão ser transferidos ao município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais.

§1º - A transferência não se aplica a glebas com área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§2º - Em glebas com área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) é facultado substituir a transferência prevista no caput por pagamento em espécie, calculando-se da mesma forma como é calculado o Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 205-G - Deverão constar na convenção de condomínio, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais;

Subseção IV - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS HORIZONTAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

Art. 205-H - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras;

§ 1º. O Certificado de Conclusão das Obras é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos;

§ 2º. A falta do documento constante no "caput" do artigo impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

Subseção V - DOS CONDOMÍNIOS VERTICais

Art. 206 - Antes da solicitação de aprovação de projeto de condomínio vertical, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição do Parecer de Estudo de Viabilidade do empreendimento (PEV), apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;*
- II. Contrato social, se o empreendedor for pessoa jurídica;*
- III. Cópia dos documentos pessoais do/s) proprietário/s) do imóvel ou dos responsáveis legais da pessoa jurídica, conforme o caso;*
- IV. Certidão negativa de débito municipal;*
- V. Planta arquitetônico básico conforme Art. 216 da Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019;*
- VI. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do órgão competente.*

Art. 206-A - Os condomínios verticais obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. Apresentar uma guarita de, pelo menos, 4m² (quatro metros quadrados) à entrada dos condomínios imobiliários;*
- II. Instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;*
- III. Apresentar proposta para destinação final adequada do lixo;*
- IV. Reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;*
- V. Apresentar uma convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca.*



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

Art. 206-B - Nas construções, os afastamentos mínimos, laterais e de fundos serão os seguintes:

I. Edificações com 1, 2, 3 ou 4 pavimentos seguirão o recuo exigido conforme o ANEXO VII- Zoneamento: Parâmetros de Ocupação do Solo da Lei Complementar n.º 56, de 07 de Novembro de 2019, desde que estejam dentro da altura de gabarito máximo.

Art. 206-C – Nas construções não atendidas no artigo anterior os afastamentos mínimos, laterais e de fundos, serão os seguintes:

- II. Edificações com 4 pavimentos - 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);*
- III. Edificações com 5 ou 6 pavimentos - 3,00 m (três metros);*
- IV. Edificações com 7 ou 8 pavimentos - 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);*

§ 1º - Para efeito da aplicação de afastamentos prevalece a quantidade de pavimentos total da edificação para o cálculo dos afastamentos e não os pavimentos que passam do gabarito de altura máximo.

§ 2º - Para efeito da aplicação de afastamentos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos têm, nestas testadas, considerados os afastamentos frontais.

§ 3º - Só serão permitidos avanços de até 0,25m (vinte e cinco centímetros) em relação ao afastamento frontal mínimo, desde que:

- I. Estejam, no mínimo, 3,00 (três metros) acima de qualquer ponto do solo;*
- II. Formem molduras ou motivos arquitetônicos;*
- III. Não constituam área de piso.*

§ 4º - Será permitida a construção de marquises e balanços na testada das edificações construídas no alinhamento não poderá exceder a metade (1/2) da largura do passeio, não podendo superar 1,00 (um) metro;

Art. 206-D - Toda edificação deverá reservar área para estacionamento de veículos, no mínimo com os critérios abaixo relacionados e quando destinada:

- I. À habitação multifamiliar e apart-hotel: 1 (uma) vaga para cada unidade;*
- II. Aos hotéis: 1 (uma) vaga para cada quarto;*
- III. Ao comércio e/ou prestação de serviços: 1 (uma) vaga para cada 120 m²;*

§ 1º As vagas exigidas ao comércio e/ou prestações de serviços por força do inciso III do caput deverão distar, no máximo, a um raio de 200,00 m (duzentos metros) do estabelecimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO

§ 2º Estabelecimentos comerciais, tais como supermercados, varejões, bancos, depósitos para materiais de construção, indústrias, shopping centers e grandes lojas deverão possuir estacionamento próprio para carga e descarga.

Art. 206-E - Os espaços destinados às vagas de estacionamentos obedecerão aos seguintes parâmetros:

I. O comprimento do rebaixo na calçada para acesso ao estacionamento não poderá ultrapassar 0,50 m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;

II. O acesso deverá situar-se a uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;

III. A distância mínima entre dois acessos será de 3,00 m (três metros);

§1º - O rebaixamento do meio-fio para acesso dos veículos às edificações terá no máximo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura para cada acesso e máximo de 0,40m (quarenta centímetros) de comprimento;

§2º - Cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

§3º - O corredor de circulação dos veículos terá a largura mínima de 3,00m (três metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus).

Art. 206-F - Não será permitido o avanço de rampas de garagens nas calçadas públicas.

Art. 206-G - Gabarito máximo das edificações deverá seguir a altura máxima conforme ANEXO VII - Zoneamento: Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Na ZUC e na ZCOR-U, o gabarito máximo da edificação poderá ser de 8 (oito) pavimentos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Subseção VI - DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS VERTICais

Art. 206-H - A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para este fim.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO**

Art. 206-I - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 206-J - Todos os itens pertinentes às regras próprias de elaboração, análise, fiscalização, aprovação, execução e segurança de obras, conclusão e entrega final da obra, bem como expedição final do habite-se ou circunstâncias análogas que não estejam expressamente estabelecidos neste capítulo seguirão o disposto nas normas aplicáveis e na Lei Complementar nº 56, de 07 de novembro de 2019, bem como suas revisões posteriores.”

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogas as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019, que INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITAÚ DE MINAS e suas alterações posteriores.

Câmara Municipal de Itaú de Minas, em 24 Outubro de 2025.

Os Vereadores:



Mensagem

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.07/25 – que Dispõe sobre a alteração de dispositivos que menciona na Lei Complementar n.º 56, de 07 de novembro de 2019, que INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITAÚ DE MINAS.

Senhores Edis.

Conforme consenso havido entre os vereadores desta Casa de Leis e o Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal, e após várias conversas entre todos, apresentamos o referido Projeto de lei Complementar para atender as necessidades da população e do Setor de Engenharia do Município visando aperfeiçoar vários pontos no Plano Diretor de nossa cidade.

A alteração tem por objetivo harmonizar as disposições da legislação ambiental estadual com as diretrizes de ordenamento territorial municipal, garantindo segurança jurídica quanto à instalação de empreendimentos próximos às áreas de destinação final de resíduos.

Ressalta-se que, no Município de Itaú de Minas, já se encontram instalados no entorno do aterro sanitário o **Distrito Industrial** e a **Votorantim Cimentos Unidade Itaú de Minas** sem caracterizar descumprimento da norma estadual, haja vista que tais empreendimentos não configuram núcleos populacionais.

A interpretação prevista no Anexo II visa compatibilizar a proteção da saúde pública com o desenvolvimento econômico local, considerando que o distanciamento mínimo de 500 (quinquinhentos) metros previsto na Deliberação COPAM nº 244/2022 destina-se unicamente à proteção de áreas de uso habitacional.

Também aperfeiçoamos o tópico que trata de projetos de construção de condomínios horizontais e verticais para modernizar a nossa legislação com novos requisitos, novas regras de análise e aprovação deste tipo de projetos.

Assim sendo, pedimos a aprovação da referida matéria em regime de urgência simples para que possamos agilizar a tramitação desta matéria com a maior brevidade possível.

Câmara Municipal de Itaú de Minas, em 24 Outubro de 2025.



16

**CÂMARA MUNICIPAL DE ITAÚ DE MINAS
ESTADO DE MINAS GERAIS - PODER LEGISLATIVO**

Os Vereadores:

Endereço: Praça Monsenhor Ernesto Cavicchioli, Nº 366, Centro, Itaú de Minas / Minas Gerais - **CEP:** 37.975-000
CNPJ: 23.767.072/0001-64 - **Fone:** (35) 3536-1664 - www.itaudeminas.mg.leg.br - [contato@itaudeminas.mg.leg.br](mailto: contato@itaudeminas.mg.leg.br)

016