



LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO E CONDOMÍNIOS DE LOTES

B.

Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo

Programa Registrou na TV

Loteamentos Fechados e Condomínios de Lotes

Participantes:



Livia Carvalho
Registradora de Imóveis



Brígida Alves
Arquiteta



Marcelo Moutinho
Advogado



Andrea Santos
Advogada

 **31/05/2023**
as 19h

 **Câmara Municipal de Pouso Alegre**

Doação: Brinquedos para crianças de até 05 anos.

O evento será transmitido na TV Câmara, pelo canal aberto digital 18.2. ao primeiro sábado do mês, com reprises as segundas, quartas e sextas, 19:00

Promoção:



B.

Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo

ASSUNTOS ABORDADOS

- ✓ Definição / Quadro Resumo
- ✓ Legislação
- ✓ Procedimento para aprovação junto a PMPA
- ✓ Documentos necessários para autorização no município
- ✓ Prazos
- ✓ Taxas

DEFINIÇÃO / QUADRO RESUMO

CONDOMÍNIO FECHADO

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Vias de circulação privadas

Vias de circulação públicas

Pode impedir a entrada de pessoas

Não pode impedir o acesso ao loteamento, apenas realizar controle de identificação

Condôminos pagam IPTU por fração ideal de área privativa e comum

Proprietário paga IPTU de seu imóvel (terreno + casa)

Rateio dos custos comuns se dá pelo pagamento da taxa condominial mensal

Rateio das despesas de manutenção do espaço comum só ocorrerá se houver um regulamento, registrado na matrícula e nas escrituras de compra e venda, que obrigue o adquirente a contribuir.

Fonte: <https://tudocondo.com.br/condominio-fechado-x-loteamento-fechado>

B.

Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo

Loteamentos de Acesso Controlado Condomínios de Lotes

LEGISLAÇÃO

6.766/1079

Lei Federal
Parcelamento do
Solo

10.257/2001

Lei Federal
Estatuto das
Cidades

6.476/2021

Lei Municipal
Plano Diretor

6.544/2021

Lei Municipal
Parcelamento do
Solo

6.570/2022

Lei Municipal
Código de Obras

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

<https://legislacaodigital.com.br/PousoAlegre-MG>

B.

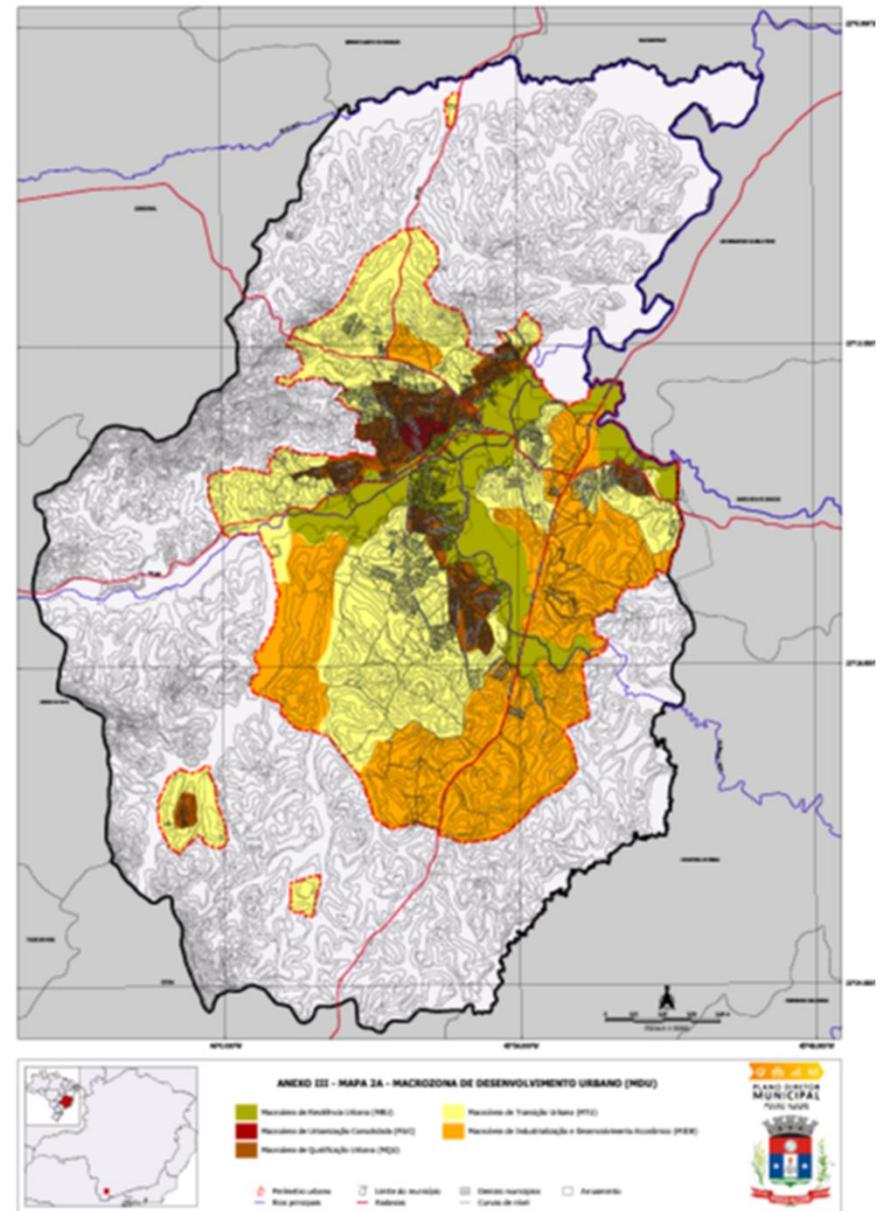
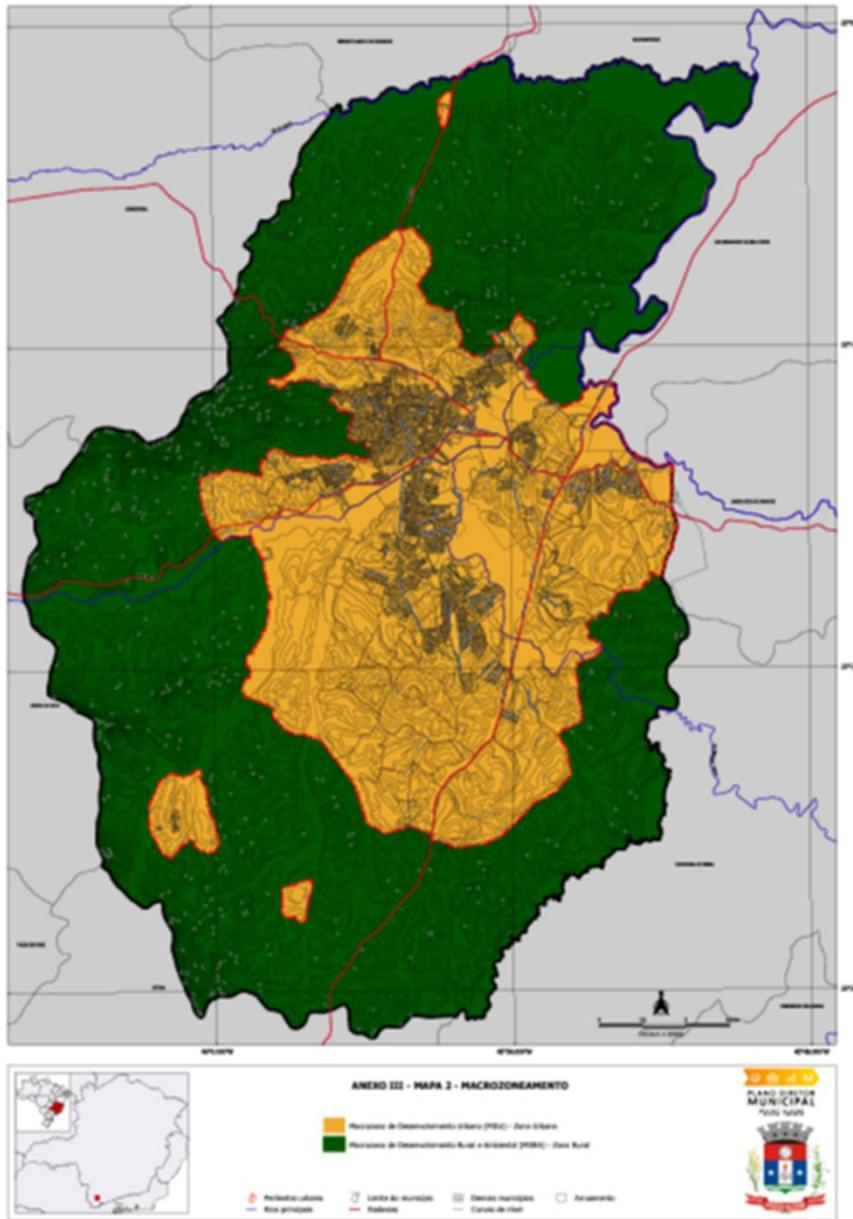
Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo

Loteamentos de Acesso Controlado Condomínios de Lotes

5

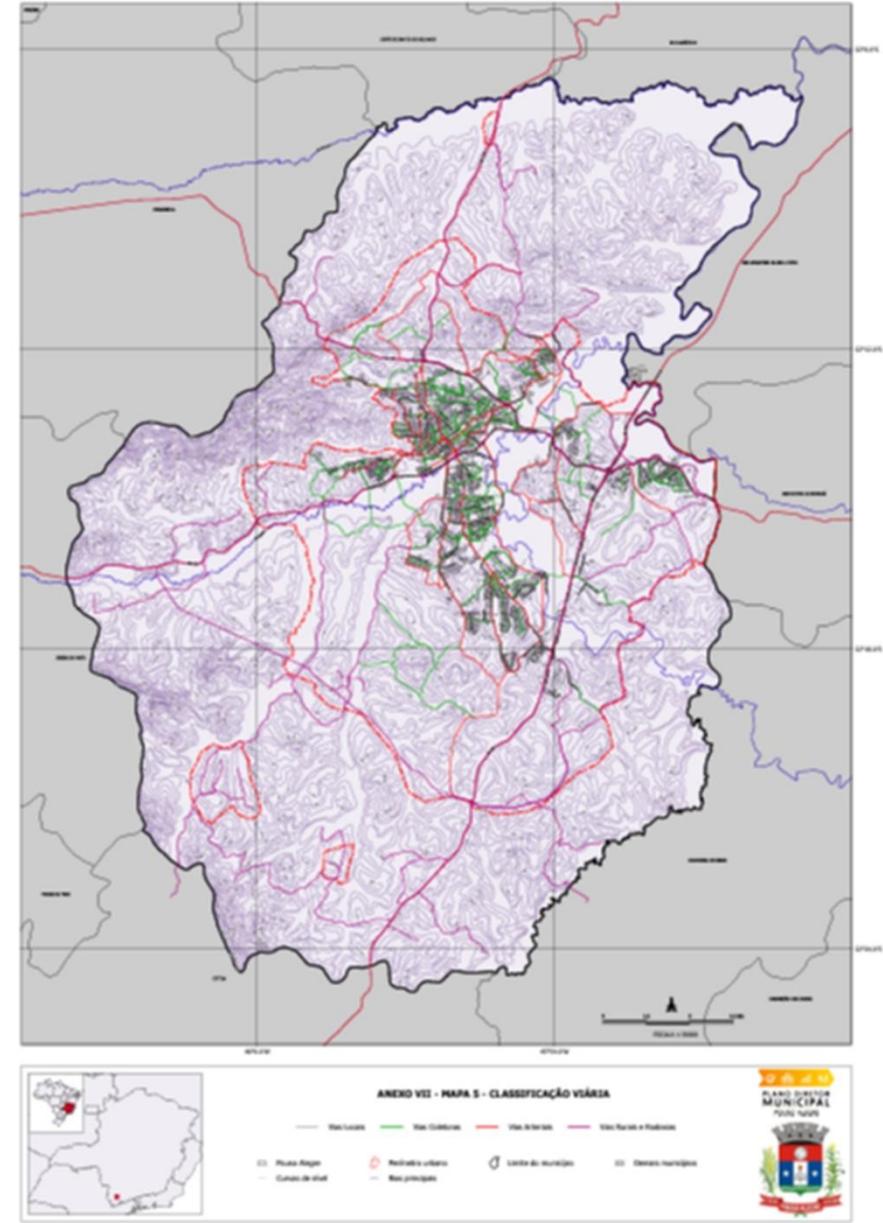
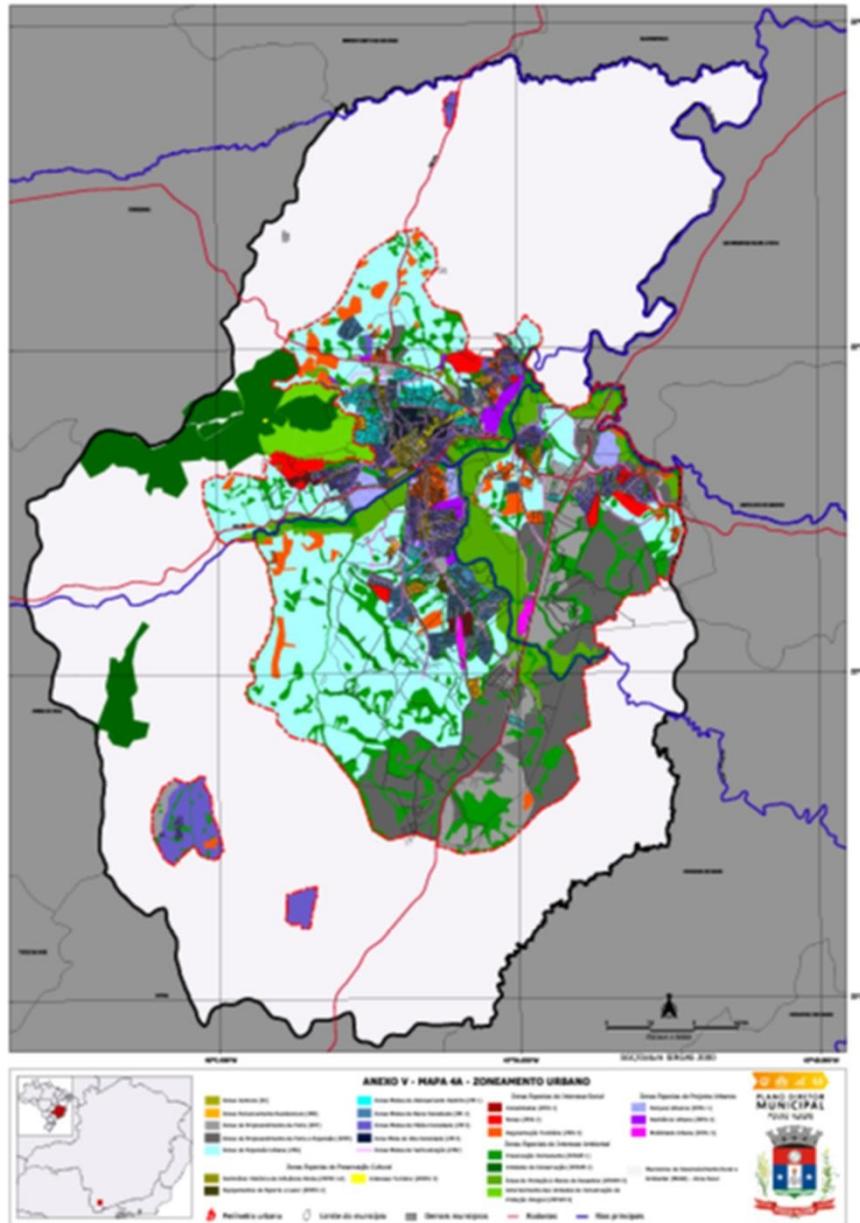
B.

Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo



B.

Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo



ANEXO 6 – Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo.

Macroárea	Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (TOMáx)	Taxa de Permeabilidade Mínima (Tpmin)	Gabarito de Altura Máxima (GA) (metros)	Afastamento		Altura na Divisa	Afastamento Frontal (Para parcelamentos consolidados)
		CAmín	CAbás	CAmáx				Frontal	Fundo e Laterais		

ANEXO 7 – Mapa 5 - Classificação Viária.

ANEXO 7 – Quadro 3 - Parâmetros Geométricos das Vias.

Tabela 1 - Dimensões das Vias

Classe da Via	Vias estruturais					Vias não estruturais				
	Via Rural (Rodovia ou Estrada)	Arterial I (Sem Ciclovia)	Arterial II (Com Ciclovia)	Coletora I (Sem Ciclovia)	Coletora II (Com Ciclovia)	Local I (Bidirecional)	Local II (Bidirecional)	Local III (Unidirecional)	Ciclovia/Ciclofaixa	Via de pedestre

ANEXO 2

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Zona	Categoria	Dimensões mínimas de lotes	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)
Zona Exclusivamente Residencial (ZER)		10	175
Zona Mista (ZM)	Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1)	10	175
	Zona Mista de Baixa Densidade (ZM2)	10	200
	Zona Mista de Média Densidade (ZM3)	12	250
	Zona Mista de Alta Densidade (ZM4)	12	300
	Zona Mista de Verticalização (ZMV)	12	350
Zona Central (ZC)		12	300
Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)		20	1000
Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP)		20	1000
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS 1 - Consolidadas	5	125
	ZEIS 2 - Novas Habitações	5	125
	ZEIS 3 - Regularização Fundiária	1,5	60

B.

PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO JUNTO À PMPA

ETAPAS

- ✓ LUAP – Licença Urbanística e Ambiental Prévia
<https://pousoalegre.atende.net/autoatendimento/servicos/e-diretrizes-urbanisticas-loteamento-e-condominio-imobiliario/detalhar/1>
- ✓ LUAI – Licença Urbanística e Ambiental de Instalação
- ✓ Decreto Municipal de Aprovação
- ✓ Registro CRI
- ✓ TFVO
- ✓ LUAO – Licença Urbanística e Ambiental de Operação
- ✓ Averbação CRI

SETORES

Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente:

- ✓ Plano Diretor (PD)
- ✓ Departamento de Gestão Ambiental (DGA)
- ✓ Departamento de Análise de Projetos

COMDEMA

COMDU

Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte (SMTT)

E-mail: centraldeatendimento@pousoalegre.mg.gov.br

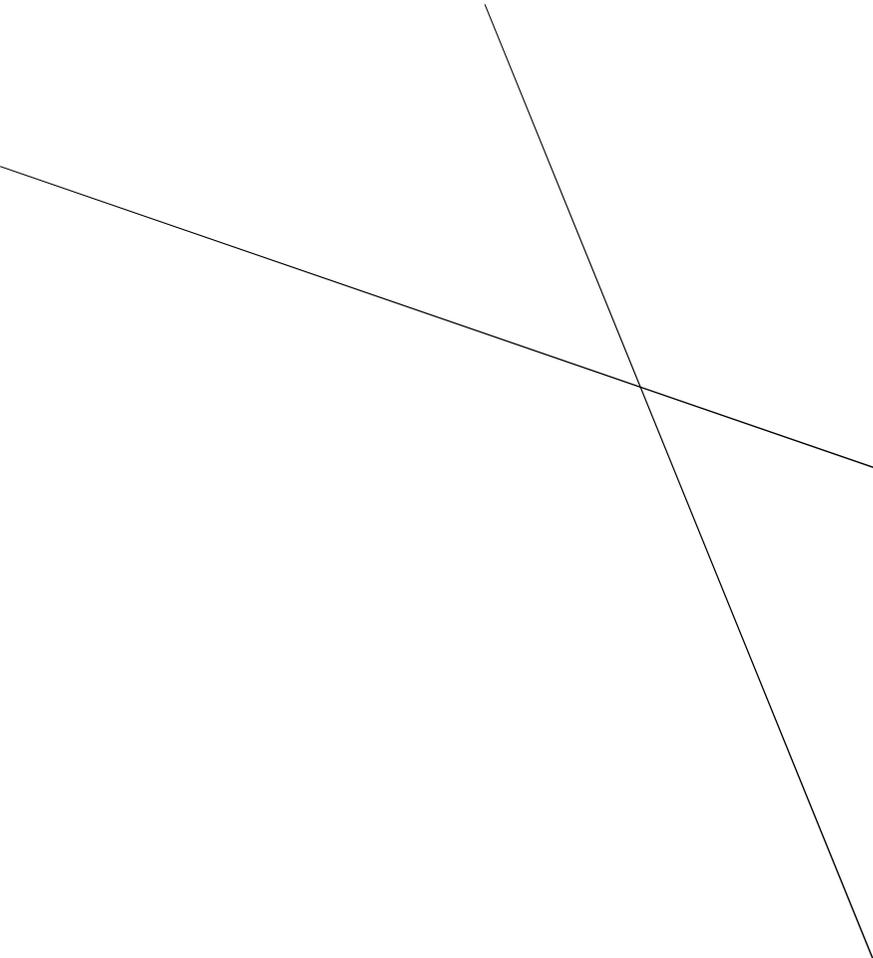
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA AUTORIZAÇÃO NO MUNICÍPIO

B.

Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo

Loteamentos de Acesso Controlado Condomínios de Lotes

10



CERTIDÃO DE ZONEAMENTO

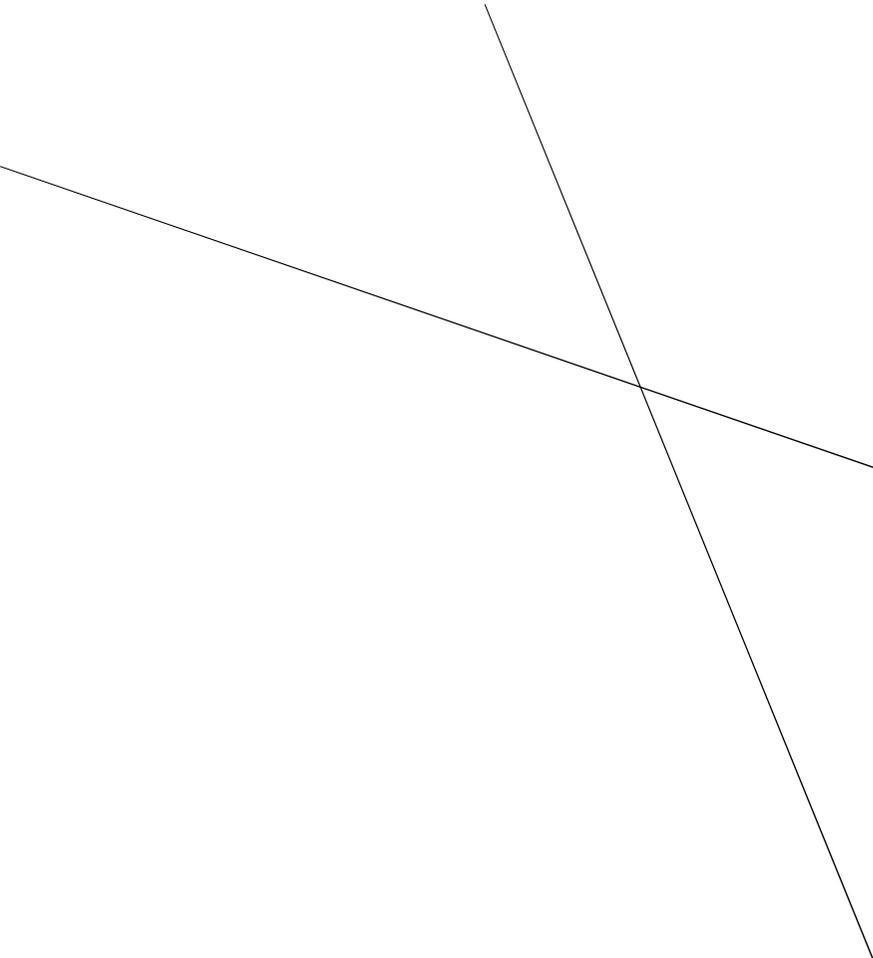
- ✓ Requerimento assinado ou Ofício especificando a finalidade
- ✓ Imagem de Localização do Google Earth com coordenadas geográficas
- ✓ Matrícula atualizada do imóvel em até 30 dias
- ✓ Documentos do proprietário ou Contrato Social e Cartão CNPJ (caso pessoa jurídica)

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

- ✓ Requerimento ou Ofício do requerente indicando a modalidade do parcelamento do solo
- ✓ Imagem de localização (Google Earth), com coordenadas geográficas kmz ou kml
- ✓ Matrícula atualizada do imóvel em até 30 dias
- ✓ ITR e CAR (se for o caso)
- ✓ Documento do proprietário (RG, CPF ou CNPJ)
- ✓ Contrato Social em caso de pessoa jurídica
- ✓ Procuração (se for o caso)
- ✓ Levantamento Topográfico Planialtimétrico, em escala compatível no formato e padrão ABNT, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, em via digital (pdf e dwg); contendo:
 - as divisas, definido através de coordenadas UTM;
 - orientação do norte magnético e verdadeiro;
 - altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro;

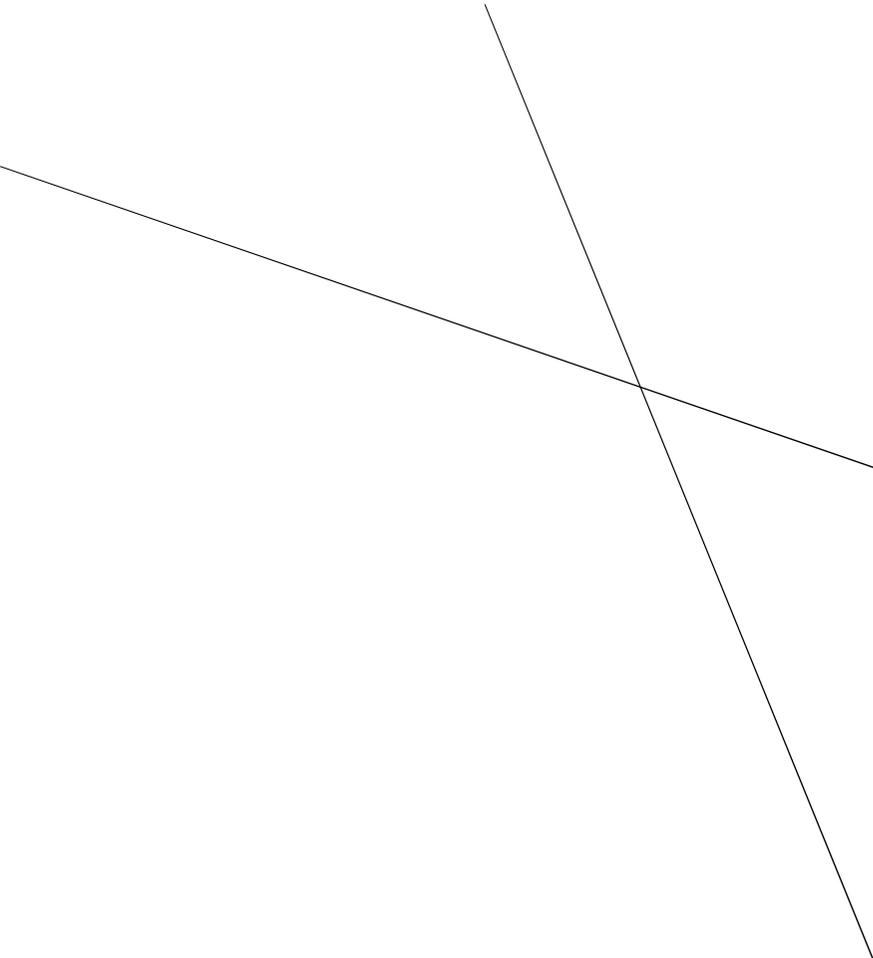
DIRETRIZES URBANÍSTICAS

- estudo de declividade natural do terreno de 0 (zero) à 15% (quinze por cento), de 15% à 25% (vinte e cinco por cento), de 25% (vinte e cinco por cento) à 30% (trinta por cento) e de 30% (trinta por cento) à 35% (trinta e cinco) por cento e de 35% (trinta e cinco cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem por cento).
 - localização de áreas de risco geológico (se houver).
 - áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis, e/ou com outras restrições à ocupação;
 - localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea;
 - localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o empreendimento;
 - os equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba;
 - a indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação existentes nas adjacências.
- ✓ Concepção do Projeto Urbanístico
 - ✓ ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)



LUAP

- ✓ Projeto Urbanístico
- ✓ Viabilidade Técnica CEMIG
- ✓ Viabilidade Técnica COPASA
- ✓ Concepção do Projeto de Drenagem Pluvial
- ✓ Concepção do Projeto de Terraplenagem
- ✓ EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)
- ✓ EIC (Estudo de Impacto de Circulação)
- ✓ Medidas Mitigadoras (se for o caso)
- ✓ Memoriais Descritivos
- ✓ Projeto Arquitetônico (se for o caso)



LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Tanto nas fases de LUAP quanto de LUAI deve-se entrar em contato com o Departamento de Gestão Ambiental (DGA) para verificação dos documentos necessários para o licenciamento ambiental municipal e, se estadual, para alinhamento de procedimento.

São tramitados protocolo diferentes para análise urbanística e análise ambiental.

O DGA encaminha o projeto para o COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente) e também aprova o projeto de paisagismo observando sua conformidade com a DN03.

LUAI

Art. 76. Aceita a concepção ambiental, urbanística e sanitária do anteprojeto do empreendimento, após a obtenção da LUAP “Licença Urbanística Ambiental Prévia” o empreendedor terá o prazo previsto no art. 75 para apresentar os elementos constituintes da versão executiva do empreendimento discriminados no Anexo 3 desta Lei e demais documentos mencionados a seguir:

I - Comprovação do licenciamento ambiental no órgão competente;

II - anuência do órgão gestor da unidade de conservação quando o loteamento estiver localizado no entorno ou na zona de amortecimento das Unidades de Conservação, assim definidas pelo Plano de Manejo ou por legislação específica;

III - licença para supressão de vegetação isolada, em fragmento ou em Área de Preservação Permanente (APP) expedida pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), ou pelo órgão estadual e federal competente, cabendo se necessário a compensação ambiental a ser definida pelo mesmo, devendo-se observar a legislação estadual e federal de proteção ao bioma Mata Atlântica;

LUAI

IV - anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para supressão de vegetação, nos casos previstos na legislação estadual;

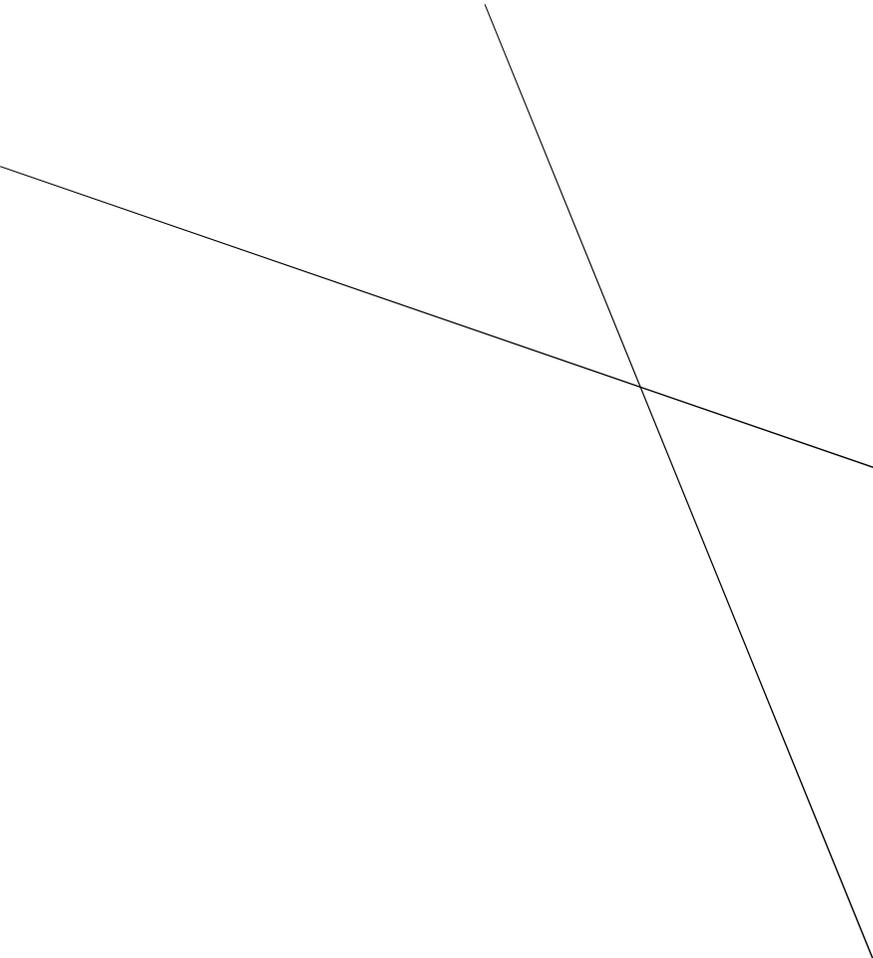
V - Anuência do Instituto Estadual de Florestas (IEF) para intervenção em área de preservação permanente – APP, nos casos da legislação estadual competente;

VI - outorga ou documento equivalente sobre o direito de uso da água expedido pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), quando for o caso;

VII - anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico, nos casos de empreendimentos situados em área de ZEPEC definidas no Plano Diretor.

VIII - Cronograma físico-financeiro para execução do empreendimento;

IX - Termo de garantia para execução de obras de acordo com esta Lei;



LUAI

Art. 77. Nos casos de previstos na alínea “a” do inciso II do art. 69 para a emissão da LUAI o empreendedor deverá encaminhar o licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal, bem como o projeto urbanístico executivo e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes que deverão ser analisados quanto à compatibilidade do pré-projeto aprovado em fase de LUAP.

§ 1º Em caso de necessidade ou exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo (s) órgão (s) competente (s) de uma única vez ao empreendedor, em até 60 (sessenta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º Em caso de necessidade ou exigências de alteração do projeto aprovado em LUAP, oriundas da análise pelos órgãos de outra esfera, o empreendedor deverá comunicar o município e apresentar na fase de LUAI a justificativa das alterações requisitadas.

LUAI

§ 3º O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

Art. 78. Nos casos de previstos na alínea “b” do inciso II do Art. 69 o empreendedor deve encaminhar o projeto urbanístico executivo e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes, bem como comprovar o cumprimento das condicionantes ambientais definidas na LUAP para a obtenção da LUAI que deverão ser analisados quanto à compatibilidade do pré-projeto aprovado em fase de LUAP.

§ 1º Em caso de necessidade ou exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo (s) órgão (s) competente (s) de uma única vez ao empreendedor, em até 60 (sessenta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

LUAI

§ 3º O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

Art. 78. Nos casos de previstos na alínea “b” do inciso II do Art. 69 o empreendedor deve encaminhar o projeto urbanístico executivo e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio de lotes, bem como comprovar o cumprimento das condicionantes ambientais definidas na LUAP para a obtenção da LUAI que deverão ser analisados quanto à compatibilidade do pré-projeto aprovado em fase de LUAP.

§ 1º Em caso de necessidade ou exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo (s) órgão (s) competente (s) de uma única vez ao empreendedor, em até 60 (sessenta) dias, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da LUAP.

LUAI

Art. 79. Após a análise e aprovação dos projetos executivos, para emissão da LUAI o empreendedor deverá encaminhar os projetos aprovados, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e profissionais habilitados com registro no Conselho de Classe, elaborados em conformidade com o Anexo 3 e 4 da presente Lei, que deverão ser entregues à Prefeitura no formato padrão ABNT, acompanhado de:

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

II - certidão de diretrizes ou a aprovação por parte das concessionárias de água, esgoto e eletricidade a respeito dos projetos executivos de suas competências.

III - aprovação dos órgãos competentes da articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, quando for o caso.

§ 1º Os projetos do empreendimento deverão estar em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, com os projetos aprovados em fase de LUAP, normas municipais e condicionantes ambientais, urbanísticas e de trânsito estabelecidas.

LUAI

§ 2º A documentação do empreendimento deverá ser apresentada da seguinte maneira:

I - em 3 (três) vias impressas e assinadas em formato A1 ou compatível com a escala e tamanho da propriedade,

II - 1 (uma) cópia em formato digital, contendo toda a documentação em PLANO DIRETORF e plantas georreferenciados em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) da seguinte forma:

III - Cada via impressa deverá contemplar 3 (três) volumes, com o seguinte conteúdo:

a) Volume 1:

1. Diretrizes Urbanísticas;
2. Memorial descritivo completo do loteamento, contendo lotes, arruamentos e áreas públicas georreferenciadas;
3. "MCE" Memorial de caracterização do empreendimento;
4. Licença Urbanística Ambiental Prévia "LUAP";

LUAI

5. Licença Urbanística Ambiental de Instalação "LUAI";
6. Licença ambiental municipal, estadual ou federal, conforme o caso;
7. Demais licenças necessárias, conforme o caso;
8. Termo de aprovação dos projetos emitidos pelas concessionárias;
9. Projeto Urbanístico, Paisagístico Georreferenciados;
10. Comprovação de termo de garantia na forma desta Lei.

b) Volume 2:

1. Documentos da propriedade, do proprietário e do responsável(eis) técnico(s), cópia dos requerimentos;
2. Certidão Negativa de Débitos;
3. Termo de baixa cadastral no INCRA, quando for o caso.

LUAI

c) Volume 3:

1. Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado e os projetos completos de drenagem pluvial, terraplenagem, e outros conforme o caso.

IV - A via digital, deverá contemplar:

1. Documentação mencionada nos 3 volumes do inciso III deste parágrafo em formato PDF.

2. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) contemplando todos os projetos técnicos, e na forma de texto o plano de implantação, memorial descritivo do loteamento e memorial descritivo dos lotes em mídia digital de CD ou Pen Drive;

3. Planta topográfica planialtimétrica georreferenciada em formato aberto compatível com softwares CAD (DWG/DXF) e softwares GIS (.SHP/.KML) contendo o projeto do empreendimento, área útil e área construída, APPs, sobreposto à imagem de satélite, principais vias e acessos, limites das propriedades confrontantes, rede hidrográfica, pontos de captação de água, lançamento de efluentes;

LUAI

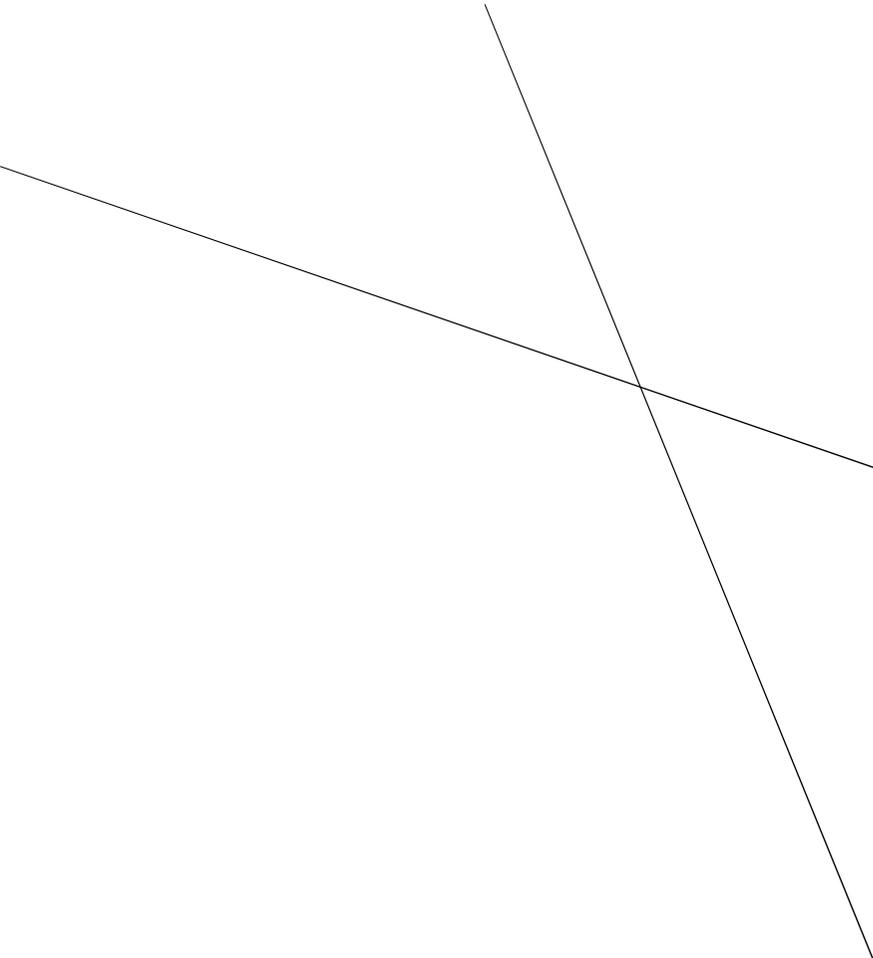
§ 3º Após a aprovação de empreendimento, deverá ser providenciado o pagamento das taxas previstas na legislação competente.

Art. 80. Apresentado o comprovante de licenciamento ambiental no âmbito estadual ou federal, quando for o caso e aprovado os projetos urbanísticos, ou plano de uso e ocupação do solo, projetos complementares executivos o empreendedor obterá dos órgãos municipais competentes a LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação).

§ 1º A conclusão desta etapa ocorre por meio da emissão da LUAI (Licença Urbanística e Ambiental de Instalação);

§ 2º As Licenças Urbanísticas e Ambientais de Instalação (LUAI) terão validade de 12 (doze) meses, a partir de sua expedição, prorrogáveis, por igual período, mediante apresentação de justificativa pelo empreendedor, sob pena de caducidade.

Art. 81. Aprovada a versão final dos projetos e planos do empreendimento em fase de LUAI, serão fornecidas ao empreendedor duas cópias do ato de aprovação e duas vias físicas do projeto aprovado, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.



LUAO

- ✓ Projetos e Execução dos Sistemas de Abastecimento de Água Potável, Esgotamento Sanitário e Distribuição de Eletricidade (COPASA e CEMIG) condicionados a esta etapa.
- ✓ Termo Final de Verificação das Obras (TFVO).
- ✓ Cumprimento de Termos de Acordo.
- ✓ Art. 93. Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o *as built*, quando for o caso, dos projetos e notificará a Prefeitura, por meio de requerimento ao órgão municipal competente, para execução de vistoria final visando à emissão do Termo Final de Verificação das Obras (TFVO) e expedição pelo COMDEMA, da LUAO "Licença Urbanística e Ambiental de Operação". (Lei nº 6.544/2023).

PRAZOS

Lei 6.544/2021

Diretriz art. 71º parágrafo 3º: 45 dias para emissão

LUAP art. 73º – Analise: 60 dias

LUAP art. 73º parágrafo 1º - Retorno do requerente: 90 dias

LUAP art. 75º parágrafo 2º - Validade 12 meses

LUAI – Mesmos prazos do art. 75º

LUAI – Registro CRI 180 dias

LUAO art. 93º parágrafo 1º - Vistoria 30 dias

LUAO art. 94º parágrafo 1º - TFVO 7 dias

LUAO art. 95º parágrafo único – Emissão 45 dias

LUAO art. 98º - Averbação CRI 15 dias

B.

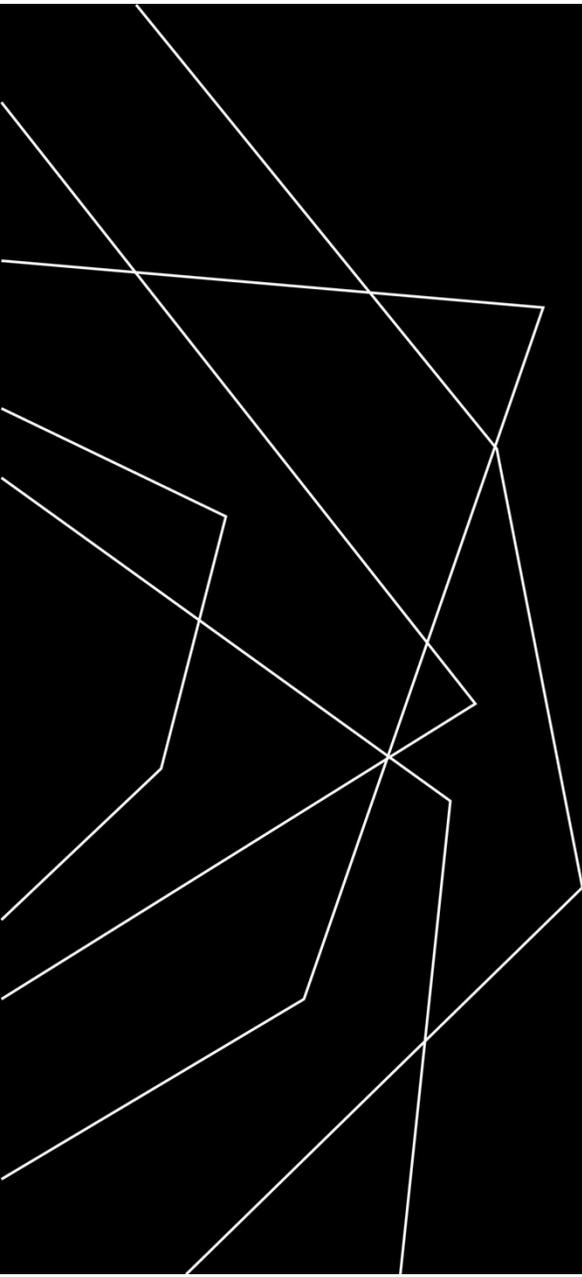
TAXAS

DECRETO 4.400/2015

T1	4.5 Expedição de Diretrizes - Lote e Cond. Imobiliário (Ficha Informativa) R\$ 500,00 por exame
T2	Diretrizes e Análises Ambientais
T3	4. Exame de Projetos de Loteamento 4.1. pelos primeiros 3.000 m ² de área Isento 4.2. áreas excedentes a 3.000 0,13 por m ²
T4	8.1.9. Alvará de construção para Loteamento - Requerimento padrão da SMP - R\$ 50,00 por serviço
T5	Outras taxas

FIXA OS PREÇOS DOS SERVIÇOS NÃO-COMPULSÓRIOS PRESTADOS PELO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. (Alterado pelos Decretos nºs 4.830/2017, 4.837/2017, 5.431/2022 e 5.441/2022)

B.



OBRIGADA!!

brigida.alves.pmpa@gmail.com

31/05/2023

B.
Brígida M R Alves Medeiros
Arquitetura e Urbanismo

29