



ESTADO DE MINAS GERAIS
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE ITURAMA**
CNPJ 18.457.242/0001-74



Ofício n.º 84/2025.

Iturama-MG, 27 de maio de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor,
Vereador Ronaldo Vieira da Costa
Presidente da Câmara Municipal
ITURAMA - MG

complementar
Assunto: Segue Projeto de Lei n.º 08/2025.



Senhor Presidente,

Com nossos cordiais cumprimentos, encaminho a Vossa Excelência Projeto de Lei que **“Fixa normas para garantia de infraestrutura de loteamentos convencionais aprovados no município e altera e acresce disposições na Lei Complementar nº 07, de 23 de dezembro de 2003 que “Institui o Código de Parcelamento do Solo no Município de Iturama”.**

Agradecendo a atenção e colaboração, reitero votos de elevada consideração e respeito.

Atenciosamente,

[Assinatura]
Dr. José Herculano Pereira dos Santos
- Prefeito Municipal -

CÂMARA MUNICIPAL ITURAMA MG
27/05/2025 13:16 000617



MENSAGEM N.º 48/2025

Iturama/MG, 27 de maio de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Ilustríssimos Senhores Vereadores e Vereadora.



Cumprimentando Vossas Excelências, encaminho, para apreciação e deliberação desta Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar que **“Fixas normas para garantia de infraestrutura de loteamentos convencionais aprovados no município e altera e acresce disposições na Lei Complementar nº 07, de 23 de dezembro de 2003 que “Institui o Código de Parcelamento do Solo no Município de Iturama”.”**

Considerando a atual redação do Art. 12 da legislação municipal, que trata das modalidades de garantia exigidas para a aprovação de projetos de loteamentos no Município de Iturama, venho por meio deste solicitar especial atenção para a necessidade de atualização e modernização desse dispositivo legal.

A legislação em vigor, embora tenha cumprido papel importante na regulamentação das garantias para execução de obras e serviços de infraestrutura, apresenta limitações frente à evolução do mercado imobiliário, à ampliação das ferramentas de garantia utilizadas em outras esferas administrativas e às exigências de maior segurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os empreendedores.

Entre os principais pontos que merecem revisão ou complementação, destacam-se:

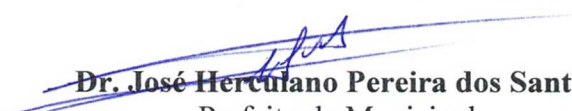
Ampliação das modalidades de garantia – A legislação atual limita as opções a caucionamento de lotes, oferecimento de imóvel livre de ônus, carta fiança e seguro garantia bancária. Recomenda-se a inclusão de outras formas aceitas nacionalmente, como fiança bancária em modalidades ajustadas às realidades locais, títulos de crédito garantidos, entre outros instrumentos financeiros modernos, observando a legalidade e viabilidade econômica.

Melhor definição sobre a forma de avaliação do custo das obras – Apesar de o § 1º exigir garantia de 100% do valor das obras, não há regulamentação clara sobre a metodologia de cálculo e de revisão periódica deste custo, o que pode gerar insegurança e distorções.

Revisão do processo de liberação das garantias – O § 5º menciona a liberação parcial das garantias por decreto, mas não define critérios objetivos para tal. Propõe-se a regulamentação detalhada dos marcos de execução e fiscalização para que haja clareza, previsibilidade e eficiência no processo.

Diante do exposto, solicito o apoio de Vossas Excelências para a análise e aprovação desta importante iniciativa considerando as necessidades da administração pública para funcionamento e melhor gestão das políticas públicas.

Renovo a expressão de elevada consideração e apreço.


Dr. José Herculano Pereira dos Santos
- Prefeito de Municipal -



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 08, DE 2025.

“Fixas normas para garantia de infraestrutura de loteamentos convencionais aprovados no município e altera e acresce disposições na Lei Complementar nº 07, de 23 de dezembro de 2003 que “Institui o Código de Parcelamento do Solo no Município de Iturama”.”

Eu, PREFEITO MUNICIPAL DE ITURAMA-MG, faço saber que a Câmara Municipal de Iturama decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Altera e acresce disposições na Lei Complementar nº 07/2003, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. ...

§ 1º O empreendedor deve apresentar instrumento de garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura nos loteamentos convencionais a serem aprovados no Município de Iturama, podendo a critério da Prefeitura Municipal ser adotada uma das seguintes opções:

I – caucionar 20% (vinte por cento) dos lotes destinados à alienação a particulares, no caso de desmembramento e loteamento, mediante garantia real.

II – oferecer em garantia, bem imóvel localizado no Município de Iturama, desde que livre de quaisquer ônus.

III – carta fiança, com previsão de correção.

IV – seguro garantia bancária.

§ 1º O valor total da garantia deve corresponder, na época de aprovação do projeto, a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura, expresso na planilha que acompanhará o projeto.

§ 2º As cauções previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis dessa Comarca, simultaneamente ao ato de registro do parcelamento.

§ 3º As cauções de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, deverão ser instrumentalizadas por escritura pública de hipoteca e registradas no Cartório de Registro de Imóveis local, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

§ 4º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.



§ 5º As cauções de que trata esse artigo poderão ser liberadas parcialmente através de Decreto, expedido pelo Poder Executivo, conforme cumprimento.

§ 6º A carta fiança mencionada no inciso III deverá ser emitida por instituição financeira devidamente autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil, contendo cláusulas que assegurem a exigibilidade imediata do valor garantido, em caso de inadimplemento do empreendedor, bem como previsão expressa de atualização monetária com base em índice oficial.

§ 7º A carta fiança deverá ter prazo de vigência igual ou superior ao cronograma de execução das obras de infraestrutura, podendo ser renovada automaticamente, mediante cláusula contratual específica, até a conclusão e a devida aprovação das obras por parte do Município.

§ 8º O seguro garantia bancária, previsto no inciso IV, deverá ser contratado junto a seguradora devidamente autorizada pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e apresentar cláusulas que garantam o pagamento imediato da indenização à Prefeitura Municipal, em caso de descumprimento das obrigações pelo empreendedor.

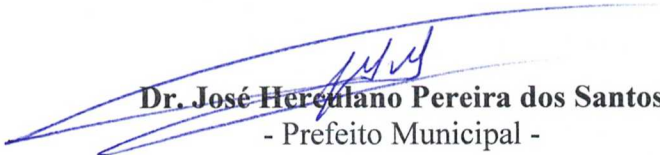
§ 9º O seguro garantia bancária deverá conter cláusula de atualização monetária do valor segurado e prazo de vigência superior em pelo menos 06 (seis) meses ao cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura, devendo ser renovado, caso necessário, até a conclusão e aprovação total das obras.

§ 10. A carta fiança e o seguro garantia bancária deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento e estarão sujeitos à análise e aprovação pelo órgão técnico responsável pelo planejamento urbano.

§ 11. As vendas dos lotes que compõe as etapas aprovadas deverão ser precedidas da vistoria pelo órgão competente do Município de Iturama, e consideradas em ordem, emitirá termo de vistoria e liberação.”

Art. 2º Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Iturama-MG, 27 de maio de 2025.


Dr. José Herculano Pereira dos Santos
- Prefeito Municipal -



de Referência Municipal, vigente no Município de Iturama, à data da infração, conforme disposto nos Artigos 189 e 190 do Código Tributário Municipal, reaplicáveis semestralmente até a conclusão da obra.

Art. 12 ° - Uma vez realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovarão o parcelamento fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado.

§ 1 ° - O Município deverá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§ 2 ° - Caso o imóvel a ser caucionado nos termos do Parágrafo 1 °, deste artigo faça parte do parcelamento pelo qual está servindo de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado, ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

Art. 13 ° - Depois de aceitas as obras de abertura de um logradouro pelo Município o Prefeito Municipal baixará decreto reconhecendo-o como logradouro público, e dar-lhe-á denominação mediante lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

Parágrafo Único. Não poderão ser nomeadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais os logradouros que não dispuserem da infra-estrutura prevista no Capítulo V desta Lei.

Art. 14 ° - É vedado vender ou prometer vender parcela ou lote de parcelamento não aprovado pelo Município e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da Legislação Federal em vigor, especialmente os artigos 50 e 51 da Lei Federal 6766/79, e alterações da lei 9.785/99, sem prejuízo das demais cominações legais.

Parágrafo Único: A aprovação mencionada no Caput deste artigo refere-se àquela que é concedida após a execução total do loteamento, e não à concessão do alvará para início das obras.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 15 ° - Os loteamentos deverão atender aos