



## PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 08 DE 15 DE JANEIRO DE 2025.

### “CRIA ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito Municipal de São Sebastião da Bela Vista, Augusto Hart Ferreira, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

#### **LEI:**

**Art. 1º.** Autoriza o Poder Executivo a criar área de urbanização específica, no Bairro Furnas, com 1.236,17 m<sup>2</sup> (um mil, duzentos e trinta e seis vírgula dezessete metros quadrados), matrícula nº 15.006, tudo conforme mapa e memorial descritivo, os quais passam a fazer parte integrante da presente Lei.

**Art. 2º.** A área de urbanização específica destinar-se-á ao desenvolvimento residencial e comercial, incluindo áreas de lazer e espaços verdes, conforme diretrizes urbanísticas que serão definidas em regulamento próprio.

**Art. 3º.** A fiscalização do cumprimento desta Lei e do regulamento será realizada pelo Departamento Municipal de Urbanismo, que poderá aplicar as sanções previstas em caso de descumprimento.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

  
**Augusto Hart Ferreira**  
**Prefeito Municipal**

Câmara Municipal de São Sebastião da  
Bela Vista - MG



PROTOCOLO GERAL 21/2025  
Data: 16/01/2025 - Horário: 09:38  
Legislativo - PLO 8/2025



## MENSAGEM AO PROJETO DE LEI 08 de 15 DE JANEIRO DE 2024.

### JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores:

A área a ser destinada como zona urbana de urbanização específica é denominada como Sítio Boa Vista, localizado na BR-381.

Este projeto de lei propõe a criação de uma área de urbanização específica no Bairro Furnas, visando transformar uma parcela de território rural em uma zona urbana planejada e integrada. A área designada, conhecida como Sítio Boa Vista e situada próxima à BR-381, abrange 1.236,17 m<sup>2</sup>. Esta medida é essencial para acomodar o crescimento populacional e econômico de São Sebastião da Bela Vista de maneira sustentável e organizada.

A transformação de áreas rurais em urbanas deve ser conduzida com base em estudos técnicos e planejamento estratégico que considerem tanto as necessidades atuais quanto as futuras da população local. No caso do Sítio Boa Vista, a urbanização se justifica pela proximidade com vias de acesso importantes e pelo potencial para desenvolvimento residencial e comercial. Além disso, a reclassificação desta área permite uma melhor gestão dos recursos municipais, otimizando a infraestrutura existente e reduzindo custos com expansão urbana descontrolada.

O projeto também visa melhorar a qualidade de vida da comunidade local, proporcionando mais opções de moradia, serviços e lazer. A inclusão de espaços verdes e áreas de recreação no plano de urbanização garante que o desenvolvimento seja inclusivo e beneficie todos os segmentos da população. A consulta pública realizada indicou um forte apoio da comunidade para esta iniciativa, refletindo o desejo coletivo de ver a região desenvolvida de forma equilibrada e sustentável.

De acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, o parcelamento do solo urbano requer a definição clara das áreas que podem ser desenvolvidas para tais fins. Este projeto de lei



está em total conformidade com esta legislação, assegurando que todos os processos sejam realizados dentro dos parâmetros legais e com total transparência.

A aprovação deste projeto de lei é um passo crucial para o desenvolvimento estratégico e sustentável de São Sebastião da Bela Vista. Ao transformar o Sítio Boa Vista em uma área de urbanização específica, o município não apenas atende às necessidades imediatas de desenvolvimento urbano, mas também estabelece um precedente para futuras iniciativas de urbanização que sejam socialmente responsáveis e ambientalmente sustentáveis.

Tratando-se de área rural menor que o módulo rural, necessária se torna a sua transformação para área de urbanização específica, de forma a permitir seu devido registro no Cartório de Imóveis da Comarca.

A zona urbana corresponde às áreas aptas à ocupação urbana e às já parceladas ou que tenham projeto de parcelamento para fins urbanos aprovado até a data de promulgação desta Lei.

Ademais, o parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido na área urbana, de expansão urbana ou nas áreas de urbanização específica, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Hely Lopes Meirelles, em sua obra Direito Municipal Brasileiro, 14ª edição, São Paulo: Malheiros, 2006, pág. 545 diz:

**“A delimitação da zona urbana ou perímetro urbano deve ser feita por lei municipal, tanto para fins urbanísticos como para efeitos tributários. No primeiro caso a competência é privativa e irretirável do Município, cabendo à lei urbanística estabelecer os requisitos que darão à área condição urbana ou urbanizável, e, atendidos esses requisitos, a lei especial delimitará o perímetro urbano, as áreas de expansão urbana e os núcleos em urbanização.”**

A competência para definir o zoneamento é do Município. Cabe a ele definir o que é zona urbana dentro do perímetro municipal. Todas as áreas não consideradas pelo



Município como zona urbana, serão, por exclusão, zona rural. Mas, o Poder Executivo Municipal deverá fundamentar a sua decisão de mudança de qualificação urbanística, de zona rural, para zona urbana, segundo os critérios definidos no artigo 32, do Código Tributário Nacional, tal como já comentamos em capítulos anteriores. Pelo artigo 32, do Código Tributário Nacional, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Além da zona urbana, o §2º, do mencionado artigo 32, autoriza o Município declarar, por lei, áreas municipais como zonas de expansão urbana e zonas de urbanização específica, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que fora dos critérios definidos no §1º, do citado artigo 32, os quais somente devem ser exigidos para definição da zona urbana. A zona de expansão urbana é área reservada para o crescimento das cidades e vilas, adjacente a zona urbana. A zona de urbanização específica está relacionada a possibilidade de ser exercida atividades tipicamente urbanas em determinado terreno da cidade, isolado, separado, não contíguo as demais zonas urbanas do Município.

Deste modo, preenchidos os requisitos pelo proprietário, o projeto está apto a ser levado à votação.



**Augusto Hart Ferreira**  
**Prefeito Municipal**