



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
Praça Urias José da Silva, 42 - Centro - CEP 38490-000 - Indianópolis – MG
E-mail: gabinete@indianopolis.mg.gov.br e governo@indianopolis.mg.gov.br

Ofício n.º 29/2026-GP/PMI

Indianópolis-MG, 12 de janeiro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor
Marcos Túlio da Silva
Presidente da Câmara Municipal
Indianópolis-MG

Assunto: Resposta ao Ofício n.º 221/2025 – CM/GP, referente ao Requerimento n.º 27, de 2025.

Senhor Presidente,

Considerando as solicitações encaminhadas pelo Requerimento nº 27, de 2025, remetemos à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento, que nos prestou as seguintes informações:

1. Loteamentos existentes e/ou processo de análise:

Atualmente, encontram-se **devidamente aprovados** e com processos regularizados junto ao Município os seguintes empreendimentos:

1. **Residencial Tamboré Miranda**
2. **Residencial Tamboré (Fazenda Santo Antônio)**
3. **Loteamento Maui**
4. **Loteamento Maui II**
5. **Loteamento Lago Sul**

Os referidos loteamentos possuem Alvarás e autorizações emitidas conforme legislação urbanística e ambiental vigente, e encontram-se em diferentes estágios de execução.

Estão em **fase de análise e instrução técnica**, pendentes de conclusão dos estudos, pareceres e/ou complementações documentais necessárias, os seguintes projetos de parcelamento do solo:

1. **Loteamento Terre Indianópolis**
2. **Loteamento Parque dos Sonhos**
3. **Loteamento Vale das Águas**
4. **Loteamento Vale Verde**
5. **Loteamento Fazenda Ilha (Walds Participações)**

Estes empreendimentos permanecem em trâmite interno, aguardando finalização das avaliações técnicas que envolvem, dentre outros aspectos, análise urbanística, viária, ambiental e documental.

2. Obrigações do Município em cada loteamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
Praça Urias José da Silva, 42 - Centro - CEP 38490-000 - Indianópolis – MG
E-mail: gabinete@indianopolis.mg.gov.br e governo@indianopolis.mg.gov.br

Nos termos das Leis Complementares nº 50 e nº 51/2019, compete ao Município, no âmbito do parcelamento do solo urbano, exercer as seguintes atribuições:

A) Análise, licenciamento e deliberação

1. Definir e fornecer as **diretrizes urbanísticas** para o parcelamento do solo.
2. Realizar a **análise técnica** do projeto de loteamento e dos estudos apresentados pelo empreendedor.
3. **Licenciar e aprovar o loteamento**, desde que atendidas todas as exigências legais, urbanísticas e ambientais.
4. Submeter o projeto, quando exigido, à apreciação dos **órgãos colegiados competentes**, especialmente:
 - o **Conselho da Cidade**, para análise urbanística e verificação da conformidade com o Plano Diretor;
 - o **CODEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente**, para análise e deliberação dos aspectos ambientais.
5. Emitir os **pareceres técnicos e jurídicos** necessários, consolidando as deliberações dos conselhos e dos órgãos envolvidos.

B) Aprovação final e acompanhamento

6. Formalizar a **aprovação administrativa final** do loteamento, após a manifestação favorável dos conselhos competentes, quando houver.
7. Expedir os **atos de licenciamento urbano e ambiental**, quando cabíveis, respeitadas as competências municipais.
8. **Fiscalizar a execução** das obras de infraestrutura urbana aprovadas, garantindo sua conformidade com os projetos e normas vigentes.
9. Receber, **sem ônus**, as áreas públicas do loteamento (vias, áreas verdes e áreas institucionais), após o regular registro imobiliário.
10. Impedir a **emissão de alvarás de construção** em loteamentos irregulares ou não registrados.
11. Assegurar a **observância da função social da propriedade**, conforme os princípios e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

Nota técnica

O **empreendedor** é responsável pela elaboração e custeio dos estudos e projetos necessários, enquanto o **Município** detém o dever de analisá-los, licenciá-los, submetê-los aos conselhos competentes e deliberar sobre sua aprovação, assegurando a legalidade, a participação social e a proteção do interesse público, nos termos do Plano Diretor (Lei Complementar nº 50/2019) e da Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 51/2019).

3. Obrigações dos empreendedores/loteadores

Nos termos das Leis Complementares nº 50 e nº 51/2019, dos projetos aprovados e dos termos de compromisso firmados, o loteador é responsável pelas seguintes obrigações:

A) Antes da aprovação do loteamento

1. Solicitar **consulta prévia de diretrizes** junto ao órgão municipal competente, a fim de definir as condições para o parcelamento do solo.
2. Apresentar toda a **documentação e os projetos técnicos exigidos**, incluindo, entre outros:
 - o título de propriedade;
 - o requerimento formal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
Praça Urias José da Silva, 42 - Centro - CEP 38490-000 - Indianópolis – MG
E-mail: gabinete@indianopolis.mg.gov.br e governo@indianopolis.mg.gov.br

- planta de situação;
 - esquema preliminar;
 - demais plantas e documentos exigidos pelo Município.
3. Atender às **diretrizes do Plano Diretor Municipal** (Lei Complementar nº 50/2019), respeitando as normas de uso, ocupação do solo e funcionamento urbano, quando aplicáveis.
 4. Adequar o empreendimento à **legislação municipal de uso e ocupação do solo vigente**, especialmente quanto ao zoneamento e aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei Complementar nº 51/2019.

B) Estudos técnicos e ambientais

5. Elaborar e custear todos os **estudos técnicos e ambientais exigidos** pela legislação municipal, estadual e federal aplicável, incluindo, quando cabível:
 - estudos de impacto ambiental ou urbanístico;
 - estudos de drenagem urbana;
 - estudos geotécnicos e de estabilidade do solo;
 - avaliação de impactos sobre áreas de preservação permanente (APP), recursos hídricos e vegetação;
 - definição de medidas de mitigação, compensação e recuperação ambiental.
6. Obter as **licenças e autorizações ambientais necessárias** junto aos órgãos competentes, apresentando-as ao Município no processo de aprovação do loteamento.
7. Adequar o projeto do loteamento às **condicionantes ambientais impostas**, incorporando-as integralmente ao projeto urbanístico.

C) Projeto de loteamento

8. Elaborar o **projeto de loteamento** em conformidade com a legislação vigente, contemplando os elementos urbanísticos e de infraestrutura exigidos e submetendo-o à aprovação do Município.
9. Obedecer às **normas técnicas aplicáveis** (como normas da ABNT e exigências técnicas municipais), apresentando projetos devidamente assinados pelo responsável técnico.
10. Apresentar **soluções urbanísticas complementares**, tais como manejo de águas pluviais e mitigação de impactos viários e ambientais, quando previstas na legislação municipal correlata.

D) Após a aprovação pelo Município

11. Transferir ao Município, **sem ônus**, as áreas públicas definidas na aprovação (vias, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos urbanos), por ocasião do registro do loteamento em cartório.
12. Executar a **infraestrutura urbanística** prevista no projeto aprovado (vias, redes de água e esgoto, drenagem, entre outras), conforme as normas municipais de parcelamento do solo, antes do registro e da comercialização dos lotes.
13. Cumprir integralmente as **condicionantes urbanísticas e ambientais impostas** pela Prefeitura ou pelos órgãos técnicos competentes, observando os padrões de execução estabelecidos em leis, decretos e demais atos normativos aplicáveis.



4. Loteamentos com lotes caucionados

Em relação ao caucionamento de lotes, informa-se que apenas os loteamentos devidamente aprovados possuem lotes caucionados, conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Complementar nº 51/2019.

No caso específico do Loteamento Maui I, verifica-se que permanecem pendentes de descaucionamento os lotes nº 59, 64 e 73, os quais ainda se encontram vinculados como garantia da execução das obrigações assumidas pelo empreendedor, sendo este o único loteamento do Município que apresenta, no momento, lotes nessa condição.

5. Loteamentos aprovados anteriormente ao Plano Diretor Municipal

Existem loteamentos no Município que foram aprovados em período anterior à vigência do Plano Diretor Municipal, ou seja, antes do ano de 2017, os quais foram analisados e autorizados com base em regras, critérios e conceitos urbanísticos distintos daqueles atualmente previstos na legislação municipal vigente.

Dentre esses empreendimentos, destaca-se que o Loteamento Chácaras Paraíso não possui licença municipal válida, encontrando-se em situação irregular. O empreendimento já foi formalmente notificado pelo Município, tendo sido, inclusive, comunicado o Ministério Público, para ciência e adoção das providências que entender cabíveis.

Ressalta-se, por outro lado, que os empreendimentos Beira Lago, Chácaras Paraíso e Primavera encontram-se com licenças vigentes, emitidas de acordo com os parâmetros de aprovação aplicáveis à época de sua análise, respeitando-se o princípio do direito adquirido e a legislação então em vigor, sem prejuízo da fiscalização municipal quanto ao cumprimento das condicionantes estabelecidas nos respectivos processos de licenciamento.

6. Situação atual dos loteamentos (execução e documentação);

Loteamentos aprovados:

- | • | Tamboré | Miranda | I |
|---------------------------|--|----------------|--------------------------------|
| 5.1 Execução: | Obras em andamento, com serviços preliminares concluídos e avanço significativo nas etapas de terraplenagem e redes. Pavimentação em execução inicial, obras civis e paisagismo em fase inicial. | | |
| 5.2 Percentual concluído: | Aproximadamente 48% do empreendimento. | | |
| 5.3 Documentação: | projeto aprovado diretrizes atendidas | | |
| 5.4 Pendências: | Conclusão da terraplenagem; avanço das redes; continuidade da pavimentação; início e conclusão das obras civis e do paisagismo. | | |
| • | Tamboré | Miranda | (Fazenda Santo Antônio) |
| 5.1 Execução: | Obras em andamento, com serviços preliminares concluídos. Terraplenagem iniciada, demais etapas ainda não executadas. | | |
| 5.2 Percentual concluído: | Aproximadamente 16% do empreendimento | | |
| 5.3 Documentação: | projeto aprovado diretrizes atendidas | | |
| 5.4 Pendências: | Conclusão da terraplenagem; início das redes, pavimentação, obras civis e paisagismo. | | |

Odeci Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS
Praça Urias José da Silva, 42 - Centro - CEP 38490-000 - Indianópolis – MG
E-mail: gabinete@indianopolis.mg.gov.br e governo@indianopolis.mg.gov.br

| | Loteamento | Maui | I |
|-----|--|-------------|------------|
| • | | | |
| 5.1 | Execução: infraestrutura praticamente concluída, restando apenas a finalização de pequenos serviços complementares, tais como ajustes pontuais de pavimentação, acabamento de sarjetas, adequações finais na drenagem pluvial e revisão de sinalização | sinalização | viária. |
| 5.2 | Percentual | concluído: | 95% |
| 5.3 | Documentação: regular, com projetos aprovados e diretrizes atendidas. | | |
| 5.4 | Pendências: não possui pendências no âmbito desta Secretaria. | | |
| | Loteamento | Maui | II |
| • | | | |
| 5.1 | Execução: Infraestrutura em andamento. O loteamento já conta com pavimentação executada, encontra-se atualmente na fase de implantação do sistema de drenagem, restando como etapa final a execução da iluminação pública. | | |
| 5.2 | Percentual | concluído: | 75% |
| 5.3 | Documentação: | | regular |
| 5.4 | Pendências: não possui pendências no âmbito desta Secretaria. | | |
| | Loteamento | Lago | Sul |
| • | | | |
| 5.1 | Execução: já foi concluído o asfaltamento da primeira etapa, bem como as obras de drenagem, rede de esgoto e sarjetas. | | |
| 5.2 | Percentual | concluído: | 36%. |
| 5.3 | Documentação: | | regular. |
| 5.4 | Pendências: não possui pendências. | | |

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

SELMO ALVES DE SOUZA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS-MG

Protocolo nº 29/2026

Data: 13/11/26 Horário: 16:40

Rosangela

Assinatura não Digitalizada