

**LEI MUNICIPAL Nº 3094, DE 24/05/2004**  
**PROJETO DE LEI Nº 3269, DE 20/05/2004**

**" DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

O Povo do município de São Sebastião do Paraíso – MG, através de seus representantes legais, decreta, e a Prefeita Municipal Marilda Petrus Melles, no uso de suas atribuições legais, sanciona a presente Lei:

Art. 1º. O parcelamento do solo localizado na zona urbana e de expansão urbana do Município de São Sebastião do Paraíso, para fins de criação de loteamentos fechados, será regido por esta Lei, observadas as disposições estaduais e municipais pertinentes, em especial a Lei Federal nº 6.766/79.

**CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º. Consideram-se loteamentos fechados, para efeito desta Lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação de residências, com abertura de novas vias de circulação, e de logradouros públicos, de cerca perimetral e acesso controlado de pessoas e veículos.

§ 1º - Considera-se infra-estrutura básica desses empreendimentos:

I - vias de circulação pavimentadas ou compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados;

II – equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais;

III – depósito e rede para o abastecimento de água potável;

IV – soluções para o escoamento do esgoto sanitário;

V – rede de energia elétrica domiciliar e de vias de circulação.

§ 2º - A captação e serviços de esgoto domiciliar serão feitos por fossa séptica, com filtros anaeróbicos e sumidouro, que obedeçam aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou pela implantação de rede coletora de esgoto doméstico e tratamento através de uma Estação de Tratamento de Efluentes;

§ 3º - Ficará a cargo do órgão competente municipal, juntamente com o CODEMA, quando da análise da aprovação do projeto de loteamento, determinar qual será a melhor solução para o escoamento do esgoto sanitário, entre as que constam no parágrafo anterior, do ponto de vista técnico e de proteção ambiental.

Art. 3º - Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão criados a partir do parcelamento de solo, declarado por lei como integrante da zona urbana ou de expansão urbana.

§ 1º - Todo empreendimento onde se aplica esta lei, deverá apresentar o licenciamento ambiental emitido pelo órgão competente, seguindo as seguintes etapas:

I – Licença Prévia (LP), na fase preliminar do planejamento da atividade, contendo requisitos a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação, observados os planos municipais, estaduais ou federais de uso do solo;

II – Licença de instalação (LI), autorizando o início da implantação, de acordo com as especificações constantes do projeto executivo aprovado;

III – Licença de Operação (LO), autorizando, após as verificações necessárias, o início da atividade licenciada e o funcionamento de seus equipamentos de controle de poluição, de acordo com o previsto nas Licenças Prévia e de Instalação;

§ 2º - A concessão da Licença será feita através de certificado expedido pelo COPAM ou CODEMA, a requerimento do interessado, atestatório de que, do ponto de vista da proteção do meio ambiente, o empreendimento ou atividade está em condições de ter prosseguimento.

**CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA OS LOTEAMENTOS FECHADOS**

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender aos ditames da Lei Federal nº 6.766/79 e aos seguintes requisitos:

I – lotes com área mínima 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), com 15m (quinze metros) lineares de frente, para os loteamentos localizados nas regiões lindeiras da área de expansão urbana; para as demais regiões, os lotes deverão obedecer os parâmetros fixados pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 002/03), de acordo com a zona em que estiverem localizados;

II - Reserva de faixa com 30m (trinta metros) de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos;

III - Vias de loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

IV - Vias com leito de largura mínima de 8,00 m (oito metros);

V - Vias públicas de circulação arborizadas nas suas laterais, com no mínimo duas árvores de frente a cada lote;

VI - Via de acesso ao loteamento no mínimo cascalhada e devidamente compactada, com material apropriado e descrito no projeto;

VII - Logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos de concreto;

VIII – obras de escoamento de águas pluviais feitas de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

IX – rede distribuidora de água potável, com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, e outros necessários);

X – reserva de área ou faixa, para instalação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto e energia elétrica, coletas de águas pluviais e rede telefônica;

XI – cerca que vede, em todo seu perímetro, o loteamento.

Parágrafo único. A faixa de reserva que trata o item II deste artigo deverá ter seu uso e ocupação prevista no projeto de forma coerente com a sua função e com o projeto global de parcelamento do solo.

Art. 5º. Da área total do loteamento, serão destinados no mínimo:

I - 10% (dez por cento) para vias de circulação; e

II - 10% (dez por cento) para sistemas de lazer e verde, não incluídas as áreas de preservação permanentes existentes no imóvel.

Parágrafo único. Caso a área destinada às vias de circulação não atinja o índice estabelecido, a diferença não utilizada obrigatoriamente será adicionada ao sistema de lazer e verde.

Art. 6º. Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União (Art. 20, III, CF e artigo 11, do Decreto Lei nº 24.643/34 – Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Parágrafo único. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e criminalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 7º. Na elaboração do projeto do loteamento, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

Art. 8º - As construções no entorno das áreas de preservação permanente serão toleradas se contarem com prévia aprovação do IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente, FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, IEF – Instituto Estadual de Florestas e CODEMA – Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente. Tais aprovações deverão estar acompanhadas do pertinente RIMA – Relatório de Impacto no Meio Ambiente – elaborado por técnico especializado e acompanharão o pedido de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. As edificações comuns serão aprovadas pelo Departamento Municipal competente, nos termos desta Lei, e se o seu respectivo lote já contiver todas as benfeitorias prescritas em Lei.

### **CAPÍTULO III - DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 9º. Os projetos de loteamentos fechados devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

- I - As divisas da gleba a ser loteada;
- II – as curvas de nível à distância adequada, nos termos do art. 11, § 1º, VII, ou do que exigir o Órgão Municipal Competente;
- III – a localização dos cursos d’água, bosques e construções existentes;
- IV – as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, e
- V – as zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos propostos e dos usos alternativos compatíveis.

Art. 10. O Poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, e de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, deverá, em cada caso, indicar:

- I – ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II – o traçado básico do sistema viário principal;

Art. 11. Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

- I – quatro cópias heliográficas do projeto de loteamento, na escala 1:1000, assinada pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 24 (vinte e quatro) meses;
- II – certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III – certidão negativa de tributos municipais; e
- IV – certidão negativa de ônus.

§ 1º. Os desenhos conterão, pelo menos:

- I – a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII – curvas de nível, de metro em metro;
- VIII – indicação das áreas que não poderão ser edificadas; e
- IX – indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, da área de preservação e conservação ambiental, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º. O memorial descritivo conterá, pelo menos:

- I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento; e

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º. Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias ao tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

## **CAPÍTULO IV -DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 12. A Prefeitura Municipal, por seu órgão competente, terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do protocolo de requerimento, para análise e aprovação do projeto de loteamento que será apresentado nos termos do Capítulo Anterior.

Parágrafo único – O COPAM ou o CODEMA ou o órgão ambiental competente, terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do protocolo de requerimento, para analisar e expedir o Licenciamento Ambiental exigido pelo § 1º. do artigo 3º. desta lei.

Art. 13. Aprovado o projeto, e após manifestação do INCRA, o Prefeito Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para encaminhar à Câmara Municipal o projeto de lei que trata da transformação da área correspondente ao loteamento em área urbana, com a finalidade específica de implantação do loteamento fechado.

Art. 14. A lei municipal deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 15. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 1º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 10 (dez) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 2º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 16. Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos a crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Parágrafo único. Em cada caso, poderá a autoridade municipal julgar pelo aproveitamento de atos por ela praticados durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

## **CAPÍTULO V - DA ALIENAÇÃO DOS LOTES**

### **Seção I - Da alienação dos Lotes**

Art. 17. O loteador fica obrigado por:

I – construir toda a infra-estrutura básica exigida por esta lei, pela Lei Federal nº 6.766/79, pelas normas ambientais e de acordo com o projeto aprovado e as condicionantes das Licenças Ambientais tratadas no art. 3º desta lei.

II – executar a construção das fossas sépticas em todos os lotes, nos termos do § 2º, do art. 2º desta lei, caso a avaliação do projeto pelo órgão municipal competente constate ser essa a melhor solução do ponto de vista técnico e de proteção ambiental;

III – implantar rede coletora de esgoto doméstico e tratamento através de uma Estação de Tratamento de Efluentes, caso a avaliação do projeto pelo órgão municipal competente constate ser essa a melhor solução do ponto de vista técnico e de proteção ambiental;

IV – fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação; e

V – constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

## **Seção II - Das Normas a serem observadas pelos adquirentes dos lotes**

Art. 18. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos loteamentos, ficam imediatamente vinculados às seguintes obrigações:

I – executar a construção de fossas sépticas em cada um dos lotes, de forma individual, com filtros anaeróbicos e sumidouro e de acordo com normas técnicas da ABNT, com indicação da localização já no próprio projeto, caso a avaliação do projeto pelo órgão municipal competente constate ser essa a melhor solução do ponto de vista técnico e de proteção ambiental;

II – vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no loteamento;

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:

a) recuo da frente: 6 m (seis) metros, medidos a partir da rua de acesso ao lote; e

b) recuos laterais: 2 m (dois) metros de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.

IV – vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 8 m (oito) metros acima do terreno natural;

V – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

VI – proibição de que a área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos), ultrapasse 30% (trinta por cento) da área total do lote;

VII – obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes garantam que 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno permaneça como área permeável; e que dessa área, metade tenha cobertura arbórea nativa típica da região ou frutífera;

VIII – proibição de que os tapumes laterais tenham altura superior a 1,5m (um metro e meio) no trecho que limitar com o recuo de frente e superior a 2,00m (dois metros) nos trechos restantes;

IX – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino;

X – obrigatoriedade de manter os lotes limpos e com vegetação aparada;

XI – obrigatoriedade de que o síndico responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis nos limites exigidos por esta Lei; e

XII – proibição da subdivisão de lotes.

Art. 19. Havendo constituição de convenção por parte dos adquirentes, esta deverá anteceder ao início das vendas e deverá ser fornecida, por cópia, a cada um dos adquirentes, juntamente com uma cópia da presente lei municipal.

Art. 20. O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 1º. Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembléia geral destinada à eleição do responsável pelo loteamento e pessoal de apoio.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

## **CAPÍTULO VI - DAS PENALIDADES**

Art. 21. As áreas para as quais a execução dos projetos de loteamento previsto no art. 9º desta lei, não for sequer iniciada no prazo de 12 (doze) meses, contado da aprovação do projeto pelo órgão municipal competente e da concessão de Licença de Instalação terão como anuladas as suas autorizações, aprovações e licenças.

Art. 22. Os projetos de loteamento previsto no art. 9º desta lei cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da aprovação do projeto pelo

órgão municipal competente e da concessão de Licença de Instalação de que trata o artigo anterior, gerarão multa diária equivalente a 100 (cem) UPM's para o responsável pelo empreendimento.

Art. 23. Os projetos cuja aprovação tiver sido anulada ou revogada e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 01 (um) ano.

Art. 24. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o responsável pelo empreendimento, síndico ou proprietário do lote, serão notificados pelo Município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficarão sujeitos à aplicação da pena pecuniária no valor equivalente a 200 (duzentos) UPM's por infração, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e penais previstas na legislação municipal, estadual ou federal.

§ 1º - As penalidades previstas neste artigo serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

- I – data da lavratura;
- II – nome e localização do loteamento;
- III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV - o dispositivo legal infringido;
- V – penalidade aplicável;
- VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração

e lavrou o auto.

§ 2º - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no Diário Oficial do Município, ou em jornal de circulação regional.

## **CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 25. O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes da emissão de laudo de vistoria do Poder Público Municipal, que comprove o cumprimento satisfatório do previsto nesta Lei, na Lei Federal, nº 6.766/79, no projeto aprovado e nas Licenças Ambientais, observado sempre o cronograma físico financeiro da obra.

§ 1º - O lançamento e a divulgação do loteamento somente poderão ocorrer após a emissão do laudo previsto no *caput* deste artigo.

§ 2º - Para garantia da construção total da infra-estrutura prevista no art. 2º. desta lei, 100% dos Lotes constantes do loteamento serão caucionados e somente serão liberados para comercialização após o cumprimento do disposto no artigo 25 *caput* desta lei.

Art. 26. Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o domínio público as vias públicas, praças e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento, desde a data de seu registro.

Parágrafo único. De acordo com o projeto, por força do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/79, por decreto municipal, serão esses logradouros objeto de concessão de direito real de uso privativo ao loteador, empreendedor, proprietários ou moradores do loteamento.

Art. 27. A partir do ato administrativo municipal que decretar a transferência do uso dos bens de seu domínio ao loteador, empreendedor, proprietários ou moradores do loteamento, estes, automaticamente, responsabilizar-se-ão pela manutenção e conservação dos referidos logradouros, bem como pela manutenção de tudo aquilo que se encontra instalado e se destinar ao restrito conjunto dos proprietários, especialmente no que pertine à rede elétrica e de iluminação das vias; telefonia; rede de água; segurança; coleta de lixo etc., reservada ao Poder Público Municipal a fiscalização da execução dessas responsabilidades.

§ 1º - A execução dos serviços mencionados no *caput* isenta os moradores das taxas públicas a eles correspondentes.

§ 2º - Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade autônoma.

§ 3º - Além das disposições constantes da Lei Federal nº 6.766/79, e legislação complementar relativa aos loteamentos, o loteador, empreendedor ou moradores, deverão instituir pessoa jurídica para a administração do loteamento.

Art. 28. Os loteamentos de fato estabelecidos neste Município, terão prazo de 60 (sessenta) dias, contado do início de vigência desta Lei, para pleitearem sua regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhes for exigida pelo órgão municipal competente, respeitada a presente lei, a Lei Federal nº 6.766/79 e as normas ambientais.

Parágrafo único. Os loteamentos tratados no *caput* para obterem aprovação da Prefeitura Municipal deverão executar toda a infra-estrutura básica exigida no art. 2º desta lei, na Lei Federal nº 6.766/79 e nas normas ambientais, e cumprir as condicionantes constantes na Licença Ambiental Corretiva expedida pelo COPAM ou CODEMA.

Art. 29. Os loteamentos localizados neste Município, implantados e registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, com base na Lei Federal nº 4.591/64 terão prazo de 60 (sessenta) dias, contado do início de vigência desta Lei, para pleitearem sua regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhes for exigida pelo órgão municipal competente, respeitada a presente lei, a Lei Federal nº 6.766/79 e as normas ambientais.

Parágrafo único. Os loteamentos tratados no *caput* para obterem aprovação da Prefeitura Municipal deverão executar toda a infra-estrutura básica exigida no art. 2º desta lei, na Lei Federal nº 6.766/79 e nas normas ambientais, e cumprir as condicionantes constantes na Licença Ambiental Corretiva expedida pelo COPAM ou CODEMA.

Art. 30. Fica o loteador obrigado a encaminhar trimestralmente à Gerência de Obras ou Secretaria de Obras da Prefeitura, relação nominal dos adquirentes e cópia do contrato ou compromisso de compra e venda.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 3018, de 13/06/2003.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Paraíso, 20 de maio de 2004.

*AUTORA: PREFEITA MARILDA PETRUS MELLES*

PRES. VER. ANTONIO FAGUNDES DE SOUZA/ VICE-PRES. VER. JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA/ SECRET. VER VALDECI AMORIM DE LIMA

CONFERE COM O ORIGINAL

---

PRESIDENTE