

**LEI MUNICIPAL Nº 3.018**  
**PROJETO DE LEI Nº 3.116**

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADOS EM CONDOMÍNIO ESPECIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

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

Art. 1º . O parcelamento do solo localizado fora da zona urbana e da de expansão urbana do Município de São Sebastião do Paraíso, para fins de criações de loteamentos fechados em condomínio especial, será regido por esta Lei.

**CAPÍTULO I – DISPÕE PRELIMINARES**

Art. 2º. Consideram-se loteamentos fechados em condomínios especial, 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 compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados;
- II – estrutura para encostamento de águas pluviais;
- III – depósito e rede para abastecimento de água potável;
- IV - soluções para encostamento sanitário; e
- V – rede para energia elétrica domiciliar.

§2º - A captação e serviços de esgoto serão feitos por fossa séptica que obedeça aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou pela implantação de rede coletora e tratamento primário do esgoto sanitário.

Art. 3º - Os loteamentos regulamentados do esgoto serão criados à partir do parcelamento de solo, declarado e considerado integrante da zona urbana por decisão e decretação específica do executivo municipal.

Parágrafo único. Todo empreendimento onde se implica esta lei, deverá apresentar o licenciamento ambiental emitido pelo órgão competente.

**CAPÍTULO II**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICO PARA O LOTEAMENTO ESPECIAIS**

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I – lotes com área mínima 2.500,00 m<sup>2</sup>(dois mil e quinhentos metros quadrados), com 25m ( vinte e cinco metros) lineares de frente;
- II – Reserva de faixa com 30m (trinta metros) de cada lado , ao longo das águas correntes e dormentes das faixas de domínio público das rodovias e dutos.
- III – Vias de loteamento articuladas com as vias adjacente 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 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 acessórios);

X – reserva de área ou faixa, par instalação de equipamentos urbanos da abastecimento de água, serviços de esgoto e energia elétrica ,coletas 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 previsto no projeto de forma coerente com a sua função e com o projeto global de parcelamento de solo.

Art. 5º Dá 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 estabelecido, a diferença no 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 a 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 pela infrações cometidas contra a legislação em em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

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

Art. 8º - As construções do 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 do Meio Ambiente – elaborado por técnico especializado e acompanharão o pedido de aprovação de loteamento.

Parágrafo único, As edificações comuns serão aprovadas pelo Departamento Municipal competente, nos termos da Lei, e se o seu respectivo lote já contiver a fossa séptica exigida e outras benfeitorias também prescritas em Lei.

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

Art. 9º Os projetos de loteamentos fechados em condomínio especial devem observar o estabelecimento 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 de terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais e as faixas não edificáveis, e
- V – as zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos propostos e de usos alternativos compatíveis.

Art. 10º . O Poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, 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. 11º 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 12 (doze) 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 de 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 públicas já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º. Caso, se constatar, 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 consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

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

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

Art. 13. Aprovado o projeto, o Prefeito Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para decretar a transformação da área correspondente ao loteamento em área urbana, com a finalidade específica de implantação do loteamento especial em condomínio fechado.

Art. 14. O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registros de Imóveis no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da publicação do decreto tratado no artigo anterior, sob pena de caducidade de aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.