PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM
Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

Mensagem nº.10/2023
Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar
Serviço: Gabinete do Prefeito
Data: Santana da Vargem, 27 de junho de 2023

Câmara Municipal de Santana da Vargem
PROTOCOLO
28 JUN.
Horas: 12:43
Ass.:

Exmo.Sr.
Carlos Cesar Ribeiro
DD.Presidente da Câmara Municipal
Santana da Vargem/MG.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Com meus cordiais cumprimentos, utilizo-me do presente para encaminhar-lhe para apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 10, de 27 de junho de 2023, que "Institui a Lei de Uso e Parcelamento do Solo no Município de Santana da Vargem e dá outras providências".

O presente Projeto de Lei Complementar tem o escopo de regulamentar, em âmbito municipal, as normas gerais que disciplinem o parcelamento do solo urbano municipal. Para tanto, revoga a única norma vigente a respeito de parte do tema e elabora novas diretrizes, visando a equânime ampliação das condições de regularidade e o desenvolvimento urbano sustentável da Cidade.

Assim, o objetivo principal é promover o adequado ordenamento físico e ambiental, mediante o planejamento e o controle municipal, em relação ao uso da propriedade privada urbana e bens públicos, preconiza uma estrutura orgânica para as cidades, onde se procura obter uma desejável e adequada densidade populacional, das edificações em função das especificidades das zonas, locais de aglomerado urbano.

Ao ensejo, aproveito da oportunidade para agradecer antecipadamente a solícita atenção, colocamo-nos à disposição para demais informações que se

fizerem necessárias, reafirmando os votos de estima e consideração a todos os membros do Poder Legislativo do Município de Santana da Vargem.

Atenciosamente,

Jose Elias Figueiredo
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM
Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.010, DE 27 DE JUNHO DE 2023

"Institui a Lei de Uso e Parcelamento do Solo no Município de Santana da Vargem e dá outras providências"

O Povo de Santana da Vargem, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DO OBJETO, ÂMBITO DE APLICAÇÃO NORMATIVA, DISPOSIÇÕES GERAIS, PRINCÍPIOS E CONCEITUAÇÕES BÁSICAS.

Art. 1º - Esta Lei estatui normas para regulamentar, no âmbito do Município de Santana da Vargem, o parcelamento do solo urbano.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e outras normas da legislação de regência pertinente.

§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes.

I – Os parcelamentos podem ser por meio de Loteamentos, Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Urbanos Simples e Condomínios de Lotes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias públicas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

I – Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§4º - Somente poderão ser objeto de parcelamento, observadas as normas legais, as áreas inscritas no perímetro urbano do Município de Santana da Vargem descrito na forma da lei.

I – A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

II – A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

a) Vias de Circulação;

b) Escoamento das águas pluviais;

c) Rede para o abastecimento de água potável;

d) Soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar.

III – Os parcelamentos podem ser por meio de Loteamentos, Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Urbanos Simples e Condomínios de Lotes.

§5º. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do disposto no parágrafo 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§6º. O projeto de desmembramento, com características de loteamento, será tratado, para todos os efeitos, como projeto de loteamento.

§7º - Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I – função social da propriedade urbana e da cidade;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos, respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo;

IX – defesa do consumidor.

§8º - Sem prejuízo das definições estabelecidas nesta Lei ou em outras normas da legislação pertinente, são adotadas as seguintes conceituações básicas:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1.000m (mil metros) a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, pelo menos os seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a-) sistema de manejo de águas pluviais;

b-) disposição adequada de esgoto sanitário;

c-) abastecimento de água potável;

d-) distribuição de energia elétrica;

e-) coleta de resíduos sólidos;

III – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

V – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico destinada ao uso privativo;

VI – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

VII – loteamento: a subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

VIII – desmembramento: a subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IX – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

X – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social e congêneres;

XI – infraestrutura básica: os equipamentos de sistema de manejo de águas pluvias, disposição adequada de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação;

XII – infraestrutura complementar: rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIII – empreendedor: o parcelador/proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento;

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§1º - Considera-se Zona Urbana aquela definida por Lei Municipal.

§2º - Considera-se zona de expansão urbana aquela que for prevista no Plano Diretor Participativo ou em lei específica para atender ao crescimento das áreas urbanas.

§3º - À área possível de ser loteada ou desmembrada deve ter assegurado o abastecimento de água potável, de energia elétrica, iluminação pública e condições de encaminhamento dos esgotos sanitários ao local determinado pela Concessionária local e outras infraestruturas básicas, como sistema de drenagem pluvial urbana.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em locais considerados contaminados ou fundadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados;

III – em áreas sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – A – Em terrenos onde as condições geológicas são inapropriadas à edificação.

V – em locais onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI – em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza, criadas na forma da Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VII – onde for técnica ou economicamente inviável à implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII – Em terreno total ou parcialmente florestado e\ou seja área de preservação.

IX – Em terreno com declividade igual ou superior a 30 %, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

X – Em área que por ato do Prefeito ou por Lei, sejam declarados como áreas de preservação permanente em função das características naturais ou de necessidade de ampliação da taxa de áreas verdes na cidade.

§1º – Nas hipóteses dos itens I, II, III, IV e V deste artigo, as medidas corretivas do solo deverão ser comprovadas mediante a apresentação de laudo técnico à Prefeitura, elaborado por profissional devidamente habilitado e atestado do órgão competente, comprobatórios de que, com as correções adotadas, a área ofereceu plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

§2º– A aceitação do laudo técnico a que se refere este artigo ficará condicionada a vistoria técnica procedida pela Prefeitura.

§3º - O responsável pela vistoria técnica deverá apresentar por escrito documento informando os motivos que o levaram a aceitar ou rejeitar o laudo técnico mencionado no parágrafo acima.

Art. 5º - Respeitado o disposto no artigo 10 da Lei Federal n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesseis vírgula sete graus), admitir-se-á o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

I – nas modalidades integradas à edificação;

II – se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

Parágrafo único. Nas áreas com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45º (quarenta e cinco graus) aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente – APP.

Art. 6º - A autoridade licenciadora deverá manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – o plano diretor, se houver, e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II – as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III - a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. As informações de que tratam os incisos II e III do *caput* deste artigo deverão, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – implantação pelo loteador de infraestruturas básicas, assim compreendidas:

a) sistema de manejo de águas pluviais;

b) disposição adequada de esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica;

e) iluminação pública;

f) pavimentação.

II – área destinada a sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para o imóvel;

III – os lotes terão área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 8m (oito metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV – reserva de área de preservação permanente, em faixa marginal de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, excluídos os efêmeros, medidas a partir da borda da calha do leito regular, cuja largura mínima será de, salvo maiores exigências em legislação específica, a saber:

a) de 30m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10m (dez metros) de largura;

b) de 50m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10m (dez metros) a 50m (cinquenta metros) de largura;

c) de 30m (trinta metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

d) de 50m (cinquenta metros) nas áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes.

V – reserva de área de preservação permanente, caracterizada pelas encostas ou partes destas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento), na linha de maior declive;

VI – as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizarem-se com a topografia local e garantir o acesso públicos aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;

VII – o licenciamento ambiental competente se aplicável na forma da legislação pertinente ou a sua dispensa.

VIII – ao longo da faixa de domínio público de rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo 5 (cinco) metros de cada lado.

§1º. As obras de Execução de loteamento deverão atender as seguintes exigências:

I – Os canteiros de obras e caminhos de serviço deverão ser replantados tão logo se torne inoperante;

II – Quando necessário, deverão ser construídas barragens de contenção;

III – Nos trabalhos de arruamento e terraplanagem deverão ser tomadas medidas para controle de erosão;

IV – Os cortes e aterros, em taludes estáveis com valetas de drenagem, serão plantados com capim nativo;

V – O carregamento de terrá deverá ser executado imediatamente após efetuado o corte no terreno devendo ser solicitada previamente à Prefeitura a indicação das áreas para o descarregamento.

§ 2º - A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) do imóvel, sendo 5% (cinco por cento) o mínimo para áreas institucionais e 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou área verde, não incluída a Área de Preservação Permanente – APP, e 20% (vinte por cento) do imóvel destinado ao sistema viário.

§3º - As áreas verdes não poderão fazer divisa com lotes.

§4º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, saúde, lazer e similares.

§5º - A critério da Administração, em parecer técnico fundamentado, a área institucional poderá, após autorização legislativa, ser substituída por obras ou equipamentos comunitários, em locais a serem indicados pela Administração, devendo-se utilizar o mesmo critério de avaliação previsto no parágrafo único do artigo 18 desta Lei.

Art. 8º - Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos parceladores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio público, obedecido quanto a sua manutenção, o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

§1º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação, guias e sarjetas.

§2º - As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

CAPÍTULO III- DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 9º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município de Santana da Vargem as definições de diretrizes para o uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para

equipamento comunitário, apresentando, para esse fim, requerimento e, no mínimo, duas vias da planta do imóvel, em escala legível em cópia heliográfica ou de impressora, elaborada por responsável técnico habilitado e devidamente registrado no respectivo Conselho de Classe, que deverão obedecer às normas técnicas brasileiras e conter pelo menos:

I – divisa do imóvel a ser loteado;

II – curvas de nível à distância adequada com referência oficial;

III – a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas, que interfiram na área em questão;

IV – o tipo de uso e ocupação predominante a que o loteamento se destina;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – utilização de coordenadas absolutas;

VII – o traçado básico do sistema viário a ser implantado em perfeita concordância com as ruas, acessos e estradas existentes nas vizinhanças;

VIII – o loteador deverá submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura os projetos de baia de ônibus urbano próximo ao loteamento/desmembramento;

IX – O responsável pelo empreendimento deverá apresentar caução ou similar de 25% sobre o valor total do loteamento, que será utilizado como fonte de ressarcimento ou para o pagamento de multa pelo descumprimento das normas do loteamento\desmembramento;

X – as faixas de terrenos não edificantes necessárias ao escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários, conforme Plano Diretor Participativo.

XI - O caução será integramente devolvido caso o responsável pelo empreendimento cumpra fielmente todas as disposições legais relativas ao desmembramento\ loteamento, ao final de todo o procedimento e desde que o desmembramento\parcelamento seja aprovado.

Parágrafo único. Em todas as esquinas do loteamento deverão ser construídas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas e de acordo com a NBR 9050/2015 e alterações posteriores.

Art. 10 - O Município de Santana da Vargem, por meio dos órgãos competentes, em prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data do protocolo do requerimento, prorrogável justificadamente, acompanhado dos documentos exigidos

no artigo 9º dessa Lei, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito aos interessados todo o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas ou o motivo da inviabilidade.

Art. 11 - As diretrizes expedidas de acordo com o artigo 10 desta Lei vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estabelecido no *caput* deste artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

Art. 12 - Obedecendo ao traçado e diretrizes definidas, os interessados deverão apresentar o projeto de loteamento contendo:

I - Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;

II – Declaração informando a garantia para a execução da infraestrutura do loteamento;

III – Título de Propriedade devidamente registrado, com certidão atualizada da respectiva matrícula;

IV – Certidão negativa de tributos municipais da área;

V – 5 (cinco) vias do projeto urbanístico em escala legível, com curvas de nível à distância adequada e indicação de todos os logradouros públicos, com a divisão da gleba em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números e contendo em todas as esquinas rampas de acessibilidade devidamente posicionadas de acordo com a NBR ABNT 9050/2015 e alterações posteriores;

VI - Memorial descritivo do sistema viário

VII – sistema de vias com a respectiva hierarquia;

VIII – 5 (cinco) vias do memorial descritivo;

IX – Anotação de responsabilidade técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

X – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;

XI – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais e verticais legíveis e sessões transversais tipo;

XII – 3 (três) vias do projeto do sistema de drenagem pluvial, contendo: o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo e localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem, bueiros e cotas altimétricas de interesse e indicação do emissário até o local do lançamento, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, ART ou RRT;

XIII – declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências da rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário;

XIV – 3 (três) vias do Projeto de terraplanagem contendo as cotas de nível, volumes de aterro e desaterro e perfis das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial cálculo, ART ou RRT;

XV – indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XVI – 3 (três) vias do projeto das guias e sarjetas, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, ART ou RRT;

XVII – 3 (três) vias do projeto de pavimentação, em conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, ART ou RRT;

XVII – 3 (três) vias do projeto de arborização das vias públicas, áreas verdes e institucionais, devendo conter uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12m (doze metros) inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer; acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, ART ou RRT;

XIX – Projeto de, no mínimo, uma praça contendo mobiliários urbanos;

XX – 3 (três) vias do projeto de sinalização horizontal e vertical das vias incluindo, inclusive, indicação dos nomes das ruas, acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, ART ou RRT;

XXI – documento de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário;

XXII – a documentação pertinente ao licenciamento ambiental competente se aplicável na forma da legislação pertinente ou a sua dispensa.

§1º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente no mínimo:

I – descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto);

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

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

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

§2º - Toda documentação apresentada deverá ser ao final disponibilizada em meio digital.

CAPÍTULO IV - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 13 - Para aprovação do Projeto de Desmembramento os interessados deverão apresentar:

I – Requerimento Padrão pleiteando aprovação do projeto;

II – Título de Propriedade devidamente registrado com certidão atualizada da matrícula;

III – 3 (três) vias do projeto urbanístico em escala legível;

IV – Memorial descritivo;

V – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

VI – a indicação do tipo de uso predominante no local;

VII – a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

VIII – ART ou RRT;

IX – Certidão negativa de tributos municipais da área;

X – a documentação pertinente ao licenciamento ambiental competente se aplicável na forma da legislação pertinente ou a sua dispensa.

Parágrafo único. As exigências de que trata este artigo poderão ser flexibilizadas e simplificadas no caso de desmembramento de pequeno porte ou baixa complexidade, assim considerado em ato do Poder Executivo.

Art. 14 - Somente poderá ser aprovado o desmembramento de lotes se:

I – as áreas contiguas e ruas existentes possuírem toda a infraestrutura urbana exigida para loteamentos e comprovadamente puder ser compartilhada no novo parcelamento;

II – caso não exista tal infraestrutura, o parcelador deverá apresentar o respectivo cronograma de execução, acompanhado do instrumento de garantia para a execução dos mencionados equipamentos urbanos com total responsabilidade e ônus do parcelador.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO V - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 15 - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, ele será submetido à análise e parecer da secretaria responsável.

§1º - Quando o loteamento ou o desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município ou aglomerações urbanas definidas em Lei Estadual ou Federal, será exigido parecer dos municípios envolvidos.

§2º - Quando localizados em área de interesse especial, tais como áreas de proteção aos mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, assim definido por legislação federal, estadual ou municipal, deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes, desde que não conflite com a vedação contida no inciso VI do artigo 4º desta Lei.

§3º - Após aprovação, em todos os órgãos, o ato será formalizado mediante edição de Decreto de Aprovação, para início das obras.

Art. 16 - Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o loteamento ou desmembramento poderá ser registrado após a execução das infraestruturas abaixo enumeradas, com a execução de acordo com os projetos e as especificações municipais e no prazo constante do parágrafo 1º deste artigo, e para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária denominado Alvará Provisório:

I – da abertura das vias de comunicação;

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III – das galerias de escoamento de águas pluviais e respectivos sistemas de captação, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente" ;

IV – das guias e sarjetas;

V – da rede de esgotos sanitários compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer, nos padrões técnicos determinados pela ABNT e pelo órgão competente;

VI – da rede de distribuição de água potável compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;

VII – da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminária e potência adequada ao planejamento da concessionária para a área, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VIII – da pavimentação;

IX - sinalização;

X – da arborização, ou seja, uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12m (doze metros) inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer;

XI – de pelo menos uma praça contendo mobiliários urbanos.

§1º - O prazo para execução das infraestruturas previstas nos incisos I a XI deste artigo deverá ser apresentado, em cronograma físico, com duração máxima de 4 (quatro) anos para sua execução a partir da data de expedição do Alvará Provisório, e do decreto preliminar.

§2º - A Prefeitura fiscalizará a execução de todos os serviços de obras nos desmembramentos e ou loteamento, vistoriando-os com frequência.

§3º - Todos os atos da fiscalização e ocorrências de obras serão registrados no processo de aprovação do loteamento ou desmembramento, devendo ser comunicado aos interessados os embargos de materiais e de serviços empregados ou executados em desacordo com as normas, especificações ou projetos aprovados.

§4º - Não serão aceitos serviços ou obras cujas execuções tenham, como pré- requisitos, outras não aceitas pela fiscalização.

§5º - Os materiais e/ou equipamentos de obras rejeitadas pela fiscalização deverão ser removidos do canteiro de obras em prazo não superior a 48h (quarenta e oito horas).

§6º - Ao final da execução de todos os requisitos constantes dos incisos de I a XI do *caput* deste artigo, será expedido o Alvará Definitivo e editado o respectivo decreto definitivo de aprovação para encaminhamentos ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 17 - Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o parcelamento ou desmembramento poderá ser aprovado antes da execução das infraestruturas, mediante a apresentação de um cronograma físico com duração máxima de 4 (quatro) anos, desde que:

I – ofereça garantia/caução em imóveis bem localizados e de fácil comercialização no valor equivalente a uma vez e meia o custo de todas as infraestruturas, por meio de Escritura Pública de Garantia Hipotecária, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis em favor do Município de Santana da Vargem, que poderá aliená-los para custear a implantação da infraestrutura, caso o parcelador não venha a fazê-lo no prazo estipulado; ou

II – ofereça garantia por Fiança Bancária equivalente a uma vez e meia o custo de toda a infraestrutura, que assegurará ao Município a execução de toda infraestrutura por parte do loteador, assumindo o Fiador a responsabilidade pela execução ou custeio da execução caso o loteador deixe de fazê-lo naquele prazo. O fiador deverá renunciar expressamente ao direito a alegação do benefício de ordem e de exoneração da fiança.

Parágrafo único. A garantia prevista em imóveis será apresentada juntamente com laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município, juntamente com o cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura.

Art. 18 - O loteamento ou desmembramento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

Parágrafo único. Do decreto de aprovação constará:

I – a caracterização do imóvel, propriedade, número da matrícula, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II – a classificação do loteamento ou desmembramento;

III – a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais;

IV – cronograma de execução e, se for o caso, disposições sobre a garantia.

Art. 19 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 20 - Aprovado o loteamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos,

constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do parcelador, devendo neste caso, serem observadas as exigências a que alude o artigo 23 da Lei Federal n.º 6.766, de 1979 e alterações posteriores.

CAPÍTULO VI - DAS VIAS PÚBLICAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 21 - As ruas não poderão ter largura total inferior a 10m (dez metros) nem leito carroçável inferior a 7m (sete metros).

§1º - A extensão das vias sem saída somada à extensão da praça de retomo, não deverá ser superior a 100m (cem metros) e as praças de retomo das vias sem saída deverão ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

§2º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros).

§3º - Nas vias onde houver previsão pelo Município de passagem da linha de transporte público, o pavimento deverá ser projetado para esta finalidade.

Art. 22 - Nos cruzamentos perpendiculares das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9m (nove metros).

Parágrafo único. Nos cruzamentos não perpendiculares as disposições previstas no *caput* deste artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos municipais.

CAPÍTULO VII - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO – LAC

Art. 23 - Os Loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, desde que respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, à exceção do parágrafo 2º do artigo 7º e do artigo 23 desta Lei, e atendam também:

I – atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei;

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural do Município;

III – garantam que uma das vias do loteamento de acesso aos imóveis confrontantes sejam uma avenida do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

IV – os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;

V – fechem o perímetro do loteamento com muro ou alambrado que observe as prescrições apontadas pelo órgão competente para tal fim;

VI – a Área Institucional fique do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

VII – O loteador submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;

VIII – a administração do loteamento permita a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo a aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento;

IX – A administração do loteamento permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.

§1º - Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado – LAC, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou Associação de Proprietários devidamente instituída.

§2º - Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso o parcelador deverá apresentar ao órgão competente do Município de Santana da Vargem os seguintes documentos:

I - solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;

II - projeto do loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

III - regulamento interno do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender às legislações municipais, estaduais e federais, especificamente, ao Código de Obras do Município, Código Posturas e Plano Diretor;

IV – as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento;

V – Após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos I e II deste artigo, o órgão competente do Município de Santana da Vargem emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Chefe do Poder Executivo para encaminhamento do pedido de Concessão de Direito Real de Uso à apreciação pela Câmara Municipal de Santana da Vargem, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de

1979, da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e demais normas pertinentes estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal.

§3º - As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei não ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso.

§4º - Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão de Direito Real de Uso e no regulamento interno.

§5º - As vias cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata esta Lei deverão ser dotadas de portaria ou de outro meio para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

§6º - Para manutenção e instalação de áreas destinadas à guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização, nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial.

§7º - Para fins do parágrafo 6º deste artigo, somente as áreas destinadas à construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

§8º - Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo concessionário, nos termos desta Lei e o uso desses será imposto a todos, moradores ou não, do loteamento de acesso controlado.

§9º - Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal n.º 6.766, de 1979, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, para que o mesmo possa ser averbado junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos da legislação de registros públicos.

§10 - O regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado à esta Lei e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

§11 - As exigências de que trata este Capítulo poderão ser flexibilizadas e simplificadas no caso de regularização fundiária de empreendimento pré-existente, na forma de ato expedido pelo Poder Executivo.

Art. 24 - A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será gratuita e renovável a cada 20 (vinte) anos, sendo passível de revogação a qualquer tempo, a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 25 - A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, implicarão:

I – na automática extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;

II – extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;

III – imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o loteamento de acesso controlado, cujos valores serão regulamentados por decreto.

Art. 26 - O loteador deverá submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura os projetos de baia de ônibus urbano próximo ao loteamento.

Art. 27 - Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se à presente lei devendo, para tanto, atender às disposições deste capítulo.

§1º - Caso a área institucional dos loteamentos de que trata o *caput* deste artigo esteja dentro do perímetro do referido loteamento, o Município exigirá áreas equivalentes em valores a estas áreas institucionais, em regiões indicadas pelos seus órgãos técnicos.

§2º - Para o cálculo do valor desta área institucional será apresentado laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município.

§3º - Para os loteamentos já consolidados, ou seja, os já aprovados e registrados, não se aplica o disposto no inciso III do artigo 23 desta Lei.

CAPÍTULO VIII - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 28 - Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor Municipal, se houver, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§1º - Os empreendimentos de que trata o *caput* deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta Lei, à exceção do parágrafo 2º do artigo 7º e do artigo 22 desta Lei.

§2º - O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 1964, na Lei Federal n.º 13.465, de 2017, no Código Civil Brasileiro (artigos 1.331 a 1.358) e na Lei Federal n.º 6.766, de 1979, notadamente com relação a empreendimentos em que houver abertura ou prolongamento de ruas e formação de quadras.

§3º - Inexistindo abertura de novas vias, não se aplica o disposto no parágrafo 2º deste artigo, no que diz respeito à destinação de áreas verdes.

§4º - Para as áreas mínimas dos lotes dos Condomínios Urbanos Simples observar-se-á disposto no artigo 4º, inciso II, da Lei Federal n.º 6.766, de 1979.

§5º - As exigências de que trata este Capítulo poderão ser flexibilizadas e simplificadas no caso de regularização fundiária de empreendimento preexistente, na forma de ato expedido pelo Poder Executivo.

Art. 29 - A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

§1º - Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§2º - As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§3º - Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§4º - A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 30 - Para fins do disposto no artigo 26 desta Lei, os Condomínios Urbanos Simples serão aprovados desde que:

I – atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos em lei Municipal;

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural do Município;

III – os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;

IV – o empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura;

V – a administração do condomínio permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.

Art. 31 - Os condomínios existentes no Município poderão adaptar-se à presente Lei, devendo, para tanto, atender às disposições deste Capítulo.

CAPÍTULO IX - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 32 - Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§2º - Aplica-se ao condomínio de lotes o disposto sobre Condomínio Urbano Simples de que trata o Capítulo VIII desta Lei, exceto o disposto no parágrafo 4º do artigo 28 desta Lei, respeitada a legislação urbanística disposta no Plano Diretor Municipal, se houver. bem como as demais disposições contidas na presente lei e leis federais.

§3º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§4º - Os empreendimentos de que trata o *caput d*este artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta lei, à exceção do parágrafo 2º do artigo 7º e do artigo 22 desta Lei.

§5º - As exigências de que trata este Capítulo poderão ser flexibilizadas e simplificadas no caso de regularização fundiária de empreendimento preexistente, na forma de ato expedido pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 33 - É vedado vender ou prometer vender parcela do empreendimento não aprovado e não registrado.

Art. 34 - O licenciamento de qualquer edificação na área parcelada somente será permitida após as obras de infraestrutura estarem concluídas e em funcionamento, no todo ou em parte, conforme etapas definidas em cronograma de obras.

Parágrafo único. As construções erigidas em desacordo com as exigências deste artigo serão consideradas clandestinas e deverão ser embargadas pelo Poder Público até a aprovação definitiva do parcelamento.

Art. 35 - Verificado que o empreendimento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal poderá notificar o empreendedor para promover a sua regularização no prazo de 30 (trinta) dias, embargando a continuidade das obras, podendo este prazo ser justificadamente prorrogado após análise pelo órgão municipal competente.

§1º - A notificação será feita pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento.

§2º - A notificação também poderá ser promovida por intermédio do Cartório de Registro de Título e Documentos da Comarca ou domicílio de quem deva recebê-la.

§3º - Na recusa do destinatário em firmar o recebimento ou na hipótese de se furtar do recebimento, ou ainda, de se encontrar em local incerto e não sabido, a notificação será feita por edital com prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação na imprensa oficial do Município.

§4º - O não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo ensejará a aplicação de multa diária cujo valor será definido por Decreto, sem prejuízo das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§5º - O desembargo se dará após a aprovação do empreendimento pelo órgão municipal competente ou por meio de comunicação formal no caso de empreendimento já aprovado por não estar sendo regularmente executado.

Art. 36 – Somente será autorizada a abertura de vielas, para o escoamento de águas pluviais, se houver a comprovação do interesse público na edificação.

Parágrafo único. As vielas deverão ter, necessariamente, 5m (cinco metros) de leito carroçável e 1 (um) metro de lateral de passeio de cada margem.

Art. 37 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o adquirente venha a encontrar, em relação às medidas do empreendimento.

Art. 38 - As infrações à presente Lei, na esfera administrativa, darão ensejo à cassação do Alvará e embargo administrativo, além da notificação para regularização do empreendimento nos termos do disposto no artigo 36 desta Lei.

Art. 39 - A critério dos órgãos municipais e diante de justificável necessidade técnica, e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do empreendedor em vista das peculiaridades específicas de cada área, visando à harmonia do empreendimento e segurança dos adquirentes.

Art. 40 - Os padrões de serviços a serem executados pelos empreendedores obedecerão ao que dispuser a legislação municipal em vigor.

Art. 41 - Para aprovação dos projetos, aplica-se aos Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Simples e Condomínios de Lotes o disposto nesta Lei.

Parágrafo único – Os servidores públicos que participarem da aprovação do loteamento\desmembramento responderão civil, penal e administrativo pela aprovação irregular destes.

Art. 42 - Sobrevindo norma federal que altere ou substitua a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ou outras normas da legislação pertinente, especialmente criando a Lei da Responsabilidade Territorial Urbana, o Poder Executivo deverá remeter projeto de lei à Câmara objetivando adequar esta Lei às eventuais inovações legislativas.

Art. 43 - Esta Lei entra em vigor após decorridos 30 (trinta) dias de sua publicação.

Art. 44 – Revogam-se as disposições da Lei Municipal nº 1.047/2008.

Santana da Vargem/MG, 27 de junho de 2023.

Jose Elias Figueiredo
Prefeito Municipal