

REVOGADA PELA LEI 3094 DE 24.05.2004
LEI MUNICIPAL Nº 3018, DE 13/06/2003
PROJETO DE LEI Nº 3186, DE 12/06/2003

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO
PARA CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS
EM CONDOMÍNIO ESPECIAL 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 fora da zona urbana e da expansão urbana do Município de São Sebastião do Paraíso, para fins de criação de loteamentos fechados em condomínio especial, será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Consideram-se loteamentos fechados em condomínio especiais, 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 escoamento de águas pluviais;

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

IV – soluções para o escoamento sanitário; e

V – rede para a 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 por esta Lei serão criados a partir do parcelamento de solo, declarado e considerado como integrante da zona urbana por decisão e decretação específica do executivo municipal.

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

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA OS LOTEAMENTOS ESPECIAIS

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

I – lotes com área mínima 2.500,00m² (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 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 previsto 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 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 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, 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. 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 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 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 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 Registro de Imóveis no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da publicação do decreto tratado no artigo anterior, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

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 à 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 praticado durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

CAPÍTULO V - DA ALIENAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I - Da alienação dos Lotes

Art. 17. O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:

I – inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se comprometam, a execução de fossas sépticas dos lotes, de forma individual, de acordo com normas técnicas da ABNT, com indicação da localização já no próprio projeto;

II – fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto para construção de fossas sépticas com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

III – 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

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

Seção II - Das Convenções de Condomínio

Art. 18. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos loteamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, no mínimo, as seguintes obrigações:

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

II – vedação à construção de mais de uma unidade residencial e respectiva edícula por lote;

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

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

b) recuos laterais: 2 m (dois) metros de cada lado, medidos à 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. A constituição da convenção de condomínio deverá anteceder ao início das vendas e deverá ser fornecida, por cópia, a cada um dos adquirentes.

Art. 20. O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações do síndico, 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 síndico 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 não for sequer iniciada no prazo de 12 (doze) meses, contado da publicação do Decreto que transformar a área a ser loteada em urbana, reverterão à condição de zoneamento anterior e terão como anuladas as suas autorizações.

Art. 22. Os projetos cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação do Decreto 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.

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 e no projeto aprovado.

Parágrafo único. O lançamento e a divulgação do loteamento somente poderão ocorrer após a emissão do laudo previsto no *caput* deste artigo.

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 decreto municipal, serão esses logradouros objeto de concessão ou permissão de uso privativo aos condôminos proprietários dos lotes.

Art. 27. A partir do ato administrativo municipal que decretar a transferência do uso dos bens de seu domínio aos condôminos proprietários dos lotes, 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.

Art. 28. Os empreendimentos imobiliários de fato estabelecidos na zona rural deste Município, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do início de vigência desta Lei, para requererem sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhes for exigida, respeitada a presente lei, em especial os ditames dos artigos 13, 26, § único e 27.

Parágrafo único. Poderá o Poder Público, a bem da regularização, adaptar tais empreendimentos aos ditames desta lei, no que for possível, conferindo permissões e fazendo exigências de acordo com o que estiver de fato implantado.

Art. 29. Os empreendimentos localizados neste Município, em zona rural, implantados e regularizados junto ao CRI local, com base na Lei Federal nº 4.591/64 deverão, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado do início da vigência desta Lei, apresentar os documentos relativos a sua constituição anterior, para conhecimento do Poder Público, que poderá, se necessário, exigir, resguardados os direitos adquiridos, providências dos empreendedores e do condomínio, a fim de executar as infra-estruturas mínimas, fiscalizando a sua execução no que concerne a preservação e controle do meio-ambiente, através de seus órgãos competentes.

Art. 30. Fica autorizada, através desta Lei, a afetação futura, por ato administrativo competente, das vias de circulação e áreas comuns dos projetos executados sob a égide da Lei Federal nº 4.591/64, com a sua posterior concessão ou permissão aos proprietários, se o empreendimento vier a formar “bolsão urbano” que impeça o crescimento ou ampliação das vias de circulação urbana ou de expansão urbana do Município.

Art. 31. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Paraíso, 13 de junho de 2003.

PREFEITA MARILDA PETRUS MELLES
AUTORA

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

CONFERE COM O ORIGINAL

PRESIDENTE