

**LEI Nº. 2.266 DE 07 DE ABRIL DE 2016**

**ALTERA AS LEIS MUNICIPAIS DE Nºs.: 1.606/2000, 2.125/2013, 2.163/2013, 2.197/2014, 1.569/2000 E 2.223/2015, QUE ESTABELECEM NORMAS E REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS E DEMAIS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Santo Antônio do Monte – MG aprovou e eu, Edmilson Aparecido da Costa, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** - Os incisos II, III e IV do art. 3º. da Lei 1606/00, passam a vigorar com a seguinte redação:

**II** – os lotes terão área mínima de duzentos metros quadrados (200,00m/2), e frente mínima de 10m (dez metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou em se tratando de loteamentos e ou programas de interesse social, quando poderão, a critério do município, ter área mínima de cento e cinquenta metros quadrados (150,00m/2).

**III** – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores

exigências da legislação específica.

**IV** – o parcelamento do solo urbano somente será permitido em glebas com acesso à via pública oficial. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. Os projetos e as obras de adequação, integração, ou concordância do loteamento à malha viária existente e as obras de infra-estrutura serão executados pelo loteador, devendo ser prestada garantia equivalente e constar de cronograma físico de execução de obras, com respectivo orçamento, conforme disposições desta Lei.

**Art. 2º.** - Ficam introduzidos ao art. 3º, da Lei 1.606/00, os parágrafos 6º a 12 e os parágrafos 2º, 3º e 4º deste mesmo artigo, que foram introduzidos pela Lei Municipal 2.018/10, passam a vigorar com a seguinte redação:

**§ 2º.** - As áreas destinadas às praças e áreas verdes corresponderão a 05% (cinco por cento) da área total do loteamento, não entrando no cômputo das áreas verdes as áreas de reserva legal ou de preservação permanente, se existentes na área a ser parcelada. As áreas de lazer corresponderão a 04% (quatro por cento) da área dos lotes. A área destinada a equipamentos públicos e comunitários (área institucional) corresponderá a 06% (seis por cento) da área dos lotes, que passará a integrar o patrimônio público municipal e será destinada exclusivamente a implantação de serviços para a população, como escola, creche, posto de saúde, assistência social ou similares, não podendo ser objeto de doação ou alienação, seja onerosa ou gratuita.

**§ 3º.** - As áreas verdes serão de vegetação natural, e quando cobertas apenas por pastagens ou mesmo sem vegetação, obrigatoriamente terão de ser arborizadas pelo loteador, preferencialmente com mudas de árvores nativas, devendo a arborização ser objeto de projeto específico e constar do cronograma físico de obras, cabendo ao loteador sua manutenção até a entrega da obra.

**§ 4º.** - As praças, jardins e áreas de lazer do loteamento serão obrigatoriamente urbanizadas, arborizadas e equipadas pelo loteador, devendo haver projeto específico sobre estas obrigações, que constará do cronograma físico de obras. Após a entrega da obra, caberá ao Poder Executivo Municipal a manutenção destas áreas.

**§ 6º.** - Os sistemas de lazer e as áreas verdes deverão estar situados em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização, evitando-se a sua excessiva fragmentação ou localização que configure situação de confinamento e declividades excessivas. Os sistemas de lazer deverão se localizar, preferencialmente, próximo às áreas verdes e deverão estar circundados por via pública.

**§ 7º.** - As áreas verdes do loteamento não residencial ou industrial deverão estar localizadas, preferencialmente, no seu entorno.

**§ 8º.** - Não poderão ser previstas como áreas verdes aquelas que possam sofrer alteração da destinação por parte de adquirente de lote, como os passeios públicos ou outras áreas similares.

**§ 9º.** - O loteador deverá entregar o loteamento com a área de preservação permanente, se existente, devidamente cercada, de forma a impedir o fácil acesso de pessoas ou animais.

**§ 10** - O loteador deverá colocar placas com aviso de que a área cercada é de preservação permanente, sendo proibido o acesso e ocupação.

**§ 11** – Deverá o loteador entregar o loteamento com as vias arborizadas, com no mínimo uma muda de árvore a cada 08m (oito metros) nos canteiros centrais, se existentes. Deverão ser plantadas mudas de árvores nos dois lados das vias, na faixa de serviço das calçadas, em frente ao centro de cada lote, com espécies mais indicadas para a área urbana, devendo ser elaborado projeto específico sobre esta obrigação, que constará no cronograma físico de obras.

**§ 12** – Sendo necessária a retirada de muda para a realização de obra ou viabilidade do projeto de construção, o adquirente de lote estará obrigado a plantar outra muda em frente ao seu imóvel, em local de sua escolha, dentro da faixa de serviço, obrigação que deverá constar do contrato de compra e venda do lote. Em caso de descumprimento, o adquirente de lote estará sujeito à multa prevista no art. 40, inciso IX.

**Art. 3º.** - Fica introduzido o Capítulo III à Lei 1.606/00, com os artigos 5º a 23, alterando-se a redação do art. 5º, como se segue:

### **Capítulo III**

#### **Das Etapas de Aprovação de Projeto de Loteamento**

**Art. 5º.** - A aprovação de projeto de loteamento seguirá as seguintes etapas:

I - emissão das diretrizes;

II - aprovação dos projetos;

III - aprovação legislativa.

#### **Seção I**

##### **Da Emissão das Diretrizes**

**Art. 6º.** - O interessado em realizar o parcelamento do solo urbano deverá solicitar diretrizes ao Poder Executivo, que serão elaboradas pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal ou Órgão similar, para a elaboração dos projetos relacionados no art. 11, apresentando

requerimento instruído com:

**I** - certidão atualizada da matrícula da gleba;

**II** - levantamento planialtimétrico da área a ser loteada;

**III** - Manifestação, proferida pelo Chefe do Executivo, pelo desinteresse do Município em exercer o direito de preempção, quando cabível, previsto no art. 43 do Plano Diretor;

**IV** - Manifestação do vendedor sobre o seu desinteresse em realizar consórcio imobiliário com o Município, previsto no art. 42 do Plano Diretor, quando o imóvel for alienado com a finalidade de parcelamento do solo urbano;

**V** - Manifestação de desinteresse do atual proprietário em realizar consórcio imobiliário com o Município, previsto no art. 42 do Plano Diretor;

**VI** - Mapa indicando a localização da área a ser loteada dentro do macrozoneamento Municipal, definido no Plano Diretor, devendo estar indicadas todas as Zonas atingidas pelo parcelamento;

**VII** - Mapa indicando a localização do empreendimento dentro do perímetro urbano do Município, com coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel a ser parcelado ou desmembrado, elaboradas através de georreferenciamento (sistema geodésico brasileiro);

**VIII** - Indicação de área de preservação permanente, se existente, bem como seus limites, conforme determinações da Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012;

**IX** - Localização de cursos d'água, nascentes, lagos, lagoas, reservatórios de água naturais

ou artificiais, bem como os limites a serem preservados como área de preservação permanente, de acordo com as determinações da Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012;

**X** - Instrumento cartorário que indique ou não a existência de reserva legal na área a ser parcelada ou desmembrada. Caso haja reserva legal, deverá ser indicada no mapa da área a ser parcelada ou desmembrada;

**XI** - Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo urbano, que serão calculados pela Municipalidade;

**XII** - Solicitação para realização de Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com o estabelecido no Plano Diretor, em parcelamentos de solo, que produziram mais de 400 (quatrocentos) lotes;

**XIII** - Solicitação para realização de Relatório de Impacto Ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental, de acordo com a Legislação Ambiental;

**§ 1º.** - As manifestações previstas nos incisos III e IV deste artigo deverão ser colhidas antes da realização da alienação.

**§ 2º.** - Verificado o descumprimento dos incisos III e IV deste artigo, o trâmite do procedimento para emissão das diretrizes será suspenso até que o loteador recolha o valor da multa estabelecida no art. 40, inciso VII, devendo juntar o comprovante do recolhimento.

**§ 3º.** - O Estudo de Impacto de Vizinhança, o Estudo de Impacto Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental serão realizados pelo loteador, com anuência do Poder Executivo Municipal, através do Setor de Engenharia ou Órgão Similar, correndo todas as despesas pelo loteador.

**Art. 7º.** - Recebida a documentação, o Setor de Engenharia ou Órgão Similar da Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para analisar a documentação e emitir as

diretrizes para a elaboração dos projetos.

**Parágrafo único** - As diretrizes para a elaboração dos projetos de abastecimento de água, coleta de esgoto e iluminação pública deverão ser solicitadas às respectivas concessionárias, mediante anuência do Setor de Engenharia ou Órgão Similar.

**Art. 8º.** - O Setor de Engenharia ou Órgão Similar do Poder Executivo estabelecerá, nas diretrizes, os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do loteamento, indicando:

**I** - as vias ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município a serem respeitadas, relacionadas com o loteamento pretendido;

**II** - o traçado básico do sistema viário principal;

**III** - a localização aproximada das áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários (área Institucional), as áreas de lazer, praças e áreas verdes, observando-se rigorosamente o que determina esta Lei em relação a estas áreas.

**IV** - as diretrizes de drenagem e macrodrenagem para compensar o impacto das condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo ao longo do tempo;

**V** - as diretrizes ambientais, podendo ser solicitado análise do CODEMA, após elaboração do Estudo de Impacto Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental;

**VI** - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**§ 1º.** - Consideram-se obras de drenagem e macrodrenagem aquelas constituídas por áreas e

pavimentos permeáveis, poços de infiltração, bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia.

**§ 2º.** - As calçadas deverão ser executadas pelo loteador, respeitando as disposições da legislação vigente, sendo que sua largura mínima será de dois metros e cinquenta centímetros (2,50 metros), devendo ter ao final dos quarteirões e, no mínimo, a cada 50m (cinquenta metros), acesso especial (rampas) para pessoas portadores de necessidades especiais.

**§ 3º.** - Os canteiros centrais, se previstos, deverão ter largura mínima de dois metros e também serão executados pelo loteador, de acordo com a legislação vigente.

**§ 4º.** - Os lotes não poderão confrontar-se com as Áreas de Preservação Permanente ou com as áreas verdes do loteamento, devendo ser interposta avenida, rua, via de pedestres ou ciclovia, sendo que nas duas últimas hipóteses não poderá ser inferior a 04 m (quatro metros) de largura, devidamente pavimentadas.

**§ 5º.** - Somente com específica autorização dos órgãos competentes, poderão ser realizadas obras em áreas de preservação permanente ou de reserva legal e, apenas para fins de servidão de passagem de esgoto sanitário, transposição de córregos e por elevação ou viadutos para abertura de vias públicas, obras de drenagens pluviais, vedada a canalização de córregos ou rios e, sempre com a revitalização e recomposição vegetativa de áreas afetadas.

**§ 6º.** - A pavimentação asfáltica terá, no mínimo, 04 cm (quatro centímetros) de espessura, devendo ser respeitado este limite mínimo no caso de recomposição decorrente da realização de obras, seja por particular, Poder Público ou Concessionária de Serviço Público.

**§ 7º.** - Será de inteira responsabilidade daquele que realizar a obra, a recomposição da camada asfáltica, que não poderá resultar em irregularidades na via, como buracos ou pequenas lombadas e, em caso de descumprimento, o infrator estará sujeito à multa prevista no art. 40, inciso X.



**Art. 9º.** - As diretrizes expedidas terão vigência máxima de 04 (quatro) anos, contados da data de ciência do interessado.

**Art. 10** - Não será permitido o parcelamento do solo urbano:

**I** – quando for incompatível com o macrozoneamento Municipal, constante do Plano Diretor;

**II** – provocar degradação a relevante área de vegetação ou de recursos naturais do Município;

**III** - vier a colocar em risco a segurança hídrica da população ou puder causar risco de poluição ou degradação a manancial que abastece a Cidade;

**IV** – não for possível evitar danos graves e irreversíveis a nascentes, cursos d’água ou outros recursos naturais do Município;

**V** - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**VI** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**VII** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do órgão competente;

**VIII** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

**IX** - em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

**Art. 11** - A emissão das diretrizes pelo Setor de Engenharia ou Órgão Similar não impede que, posteriormente, a implantação do loteamento seja considerada inviável pelo próprio Setor de Engenharia, ou por outro Órgão ou Poder com atribuição ou competência para analisar o parcelamento, de acordo com esta Lei. A decisão sempre se dará de forma fundamentada, garantindo-se ao loteador a ampla defesa e o contraditório.

## **Seção II**

### **Da Análise e Aprovação dos projetos**

**Art. 12** - Elaborados os projetos com base nas diretrizes estabelecidas, o loteador os apresentará ao Setor de Engenharia ou Órgão Similar, para aprovação.

**Art. 13** - Nenhum empreendimento que vise o parcelamento do solo urbano será aprovado sem que haja a apresentação, pelo loteador, dos seguintes documentos:

**I** - Projetos, com a respectiva responsabilidade técnica (RT):

**a)** Urbanístico;

**b)** pavimentação e escoamento das águas pluviais;

**c)** iluminação pública;

**d)** esgotamento sanitário e abastecimento de água potável;

**e)** energia elétrica pública e domiciliar;

**f)** de implantação da área verde, das praças e áreas de lazer;

**II -** Indicação de área institucional, conforme artigos 14 e 15 desta Lei;

**III -** Certidão negativa das justiças Federal e Estadual de que não há ação judicial cujo objeto esteja ligado à regularidade ou legalidade do loteamento;

**IV -** Compromisso do loteador de que as obras somente terão início após a aprovação final, nos termos do art. 23 desta Lei;

**V -** Cronograma físico de execução das obras;

**VI -** Certidão negativa de tributos municipais;

**VII –** Compromisso do loteador para o cumprimento da compensação ambiental;

**VIII –** Compromisso do loteador em cumprir o estabelecido no art. 3º, inciso VI e art. 40, §4º, desta Lei, bem como sua ciência de que o descumprimento acarretará na multa prevista no art.

40, inciso VII.

**§ 1º.** - Após a aprovação do projeto urbanístico pelo Setor de Engenharia da Prefeitura ou Órgão similar, o loteador providenciará junto às concessionárias de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto e fornecimento de energia elétrica, a aprovação dos respectivos projetos.

**§ 2º.** - O proprietário ou responsável deverá apresentar à concessionária de serviço público de coleta de esgoto, para aprovação, o projeto de escoamento de água pluvial.

**§ 3º.** - Obtendo a aprovação dos projetos de abastecimento de água, coleta de esgoto, de escoamento de água pluvial e fornecimento de energia elétrica junto às respectivas concessionárias, o loteador novamente os apresentará ao Setor de Engenharia ou Órgão similar para que este, em 30 (trinta) dias, de forma fundamentada, aprove ou rejeite os projetos.

**§ 4º.** - Havendo a rejeição de algum projeto, o proprietário ou responsável será notificado a promover as adequações, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 14** - Deverá constar do projeto urbanístico a indicação da área institucional, destinada a equipamentos públicos comunitários, em percentual definido no art. 3º, § 2º desta Lei.

**§ 1º.** - Caberá ao Setor de Engenharia ou Órgão Similar aceitar ou não a indicação da área institucional e, se houver a recusa, deverá indicar outra área, observando-se os critérios estabelecidos neste artigo e no art. 15, sempre mediante decisão fundamentada.

**§ 2º.** - A área institucional deverá ser contígua, ou a critério do Setor de Engenharia do Município, fracionada em áreas com medidas mínimas de mil e quinhentos metros quadrados (1.500,00m<sup>2</sup>), e estarem localizadas em pontos que, pela disposição das vias e facilidade de acesso para a população, seja recomendável a instalação dos equipamentos comunitários, aferido em estudo técnico a ser realizado pelo Setor de Engenharia do Município, quando da definição das diretrizes para a elaboração dos projetos.

**§ 3º.** - Poderá o proprietário apresentar ao Setor de Engenharia ou Órgão similar, 03 (três) opções para escolha da área institucional, isso quando do pedido de estabelecimento de diretrizes. A escolha sempre se dará de forma fundamentada e atenderá ao melhor interesse público, observado o disposto no parágrafo anterior e no art. 15 desta Lei.

**Art. 15** - Não será aceita área institucional:

**I** - em terrenos alagadiços, brejos, locais sujeitos a inundações ou próxima a eles;

**II** - localizada em voçorocas ou próxima a elas;

**III** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

**IV** - em terrenos com declividade superior a 15% (quinze por cento), salvo quando o município autorizar que o loteador promova trabalhos de terraplanagem ou outra espécie de obra que reverta a declividade superior a quinze por cento (15%);

**V** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação ou outro terreno que, pelas características, impossibilite a edificação ou a torne dispendiosa;

**VI** - em áreas de preservação permanente, área verde ou de reserva legal;

**VII** – em locais cujas características técnicas não permitam sua plena utilização;

**VIII** - local que não permita a inscrição de, no mínimo, um círculo de diâmetro igual a 30m (trinta metros) ou configuração equivalente;

**Parágrafo único** – Após a aprovação, quando do registro do loteamento no Cartório de imóveis, fica o empreendedor obrigado a lançar na matrícula do imóvel a informação referente a área institucional, áreas verdes, áreas de proteção ambiental e outras.

**Art. 16** - Aprovados pelo Setor de Engenharia ou Órgão Similar, os projetos serão encaminhados para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que emitirá parecer acerca do cumprimento das normas ambientais federais, estaduais e municipais aplicáveis aos projetos.

**Parágrafo único** - Caso seja necessário, o responsável pela análise poderá solicitar parecer jurídico da Procuradoria do Município acerca do cumprimento das normas ambientais.

**Art. 17** - Conforme o impacto ambiental detectado no Estudo de Impacto Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), a Secretaria Municipal de Meio Ambiente irá propor as condições da compensação ambiental a ser implementada pelo loteador, bem como as providências para se evitar riscos de degradação ambiental, que serão objeto de análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental (CODEMA).

**§ 1º.** - Caso o empreendimento se mostre ambientalmente inviável, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente fará relatório circunstanciado, no qual justificará a inviabilidade detectada, para a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental (CODEMA).

**Art. 18** - Sendo aprovados pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, com o Estudo de Impacto Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental, além do compromisso de cumprimento da compensação ambiental, os projetos serão encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental (CODEMA), que deliberará sobre a concessão da Licença Ambiental para a implantação do loteamento ou desmembramento.

**§ 1º.** - Todo empreendimento que vise loteamento estará sujeito à compensação ambiental, conforme legislação vigente, que será estabelecida de acordo com o grau de afetação ao meio ambiente, devendo ser, por escrito, amplamente justificada pelo CODEMA.

**§ 2º.** - O CODEMA ficará responsável por fiscalizar o cumprimento integral das condições impostas e da compensação ambiental e, em caso de descumprimento, deverá embargar o loteamento.

**§ 3º.** - A aferição da gravidade do descumprimento se dará mediante relatório fundamentado, podendo o CODEMA solicitar ao Setor de Engenharia ou Órgão similar e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente apoio técnico especializado. Sendo necessários estudos técnicos especializados, estes correrão às custas do loteador.

**§ 4º.** - Para que o loteamento seja desembargado, o loteador deverá comprovar o recolhimento da multa imposta, prevista no art. 40, inciso IV desta Lei e cumprir as obrigações cujo descumprimento deu origem ao embargo, além de estar obrigado a reparar, antes da liberação, eventuais danos ambientais ou prejuízos a terceiros.

**§ 5º.** - O cumprimento das obrigações impostas, o recolhimento da multa, a reparação de danos ambientais e o desembargo do loteamento serão objeto de relatório circunstanciado e fundamentado do CODEMA, que poderá ser realizado em conjunto com o Setor de Engenharia da Prefeitura ou órgão similar e com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, se forem necessárias análises técnicas.

**Art. 19** - Não será concedida a Licença Ambiental, o que impossibilitará a aprovação do loteamento, por não atender ao desenvolvimento sustentável:

**I** - Para parcelamento do solo urbano, que de alguma forma possa colocar em risco a segurança hídrica da cidade ou que possa causar risco de poluição ou degradação de manancial que abastece a Cidade;

**II** - Para qualquer parcelamento do solo urbano, inclusive para fins sociais, que possa, de alguma forma, causar risco de poluição ou degradação a manancial que abastece a Cidade ou colocar em risco a segurança hídrica da população;

III - Em áreas destinadas à proteção ou recuperação ambiental, definidas no Plano Diretor do Município;

IV – Nas hipóteses dos incisos II e IV do art. 10 desta Lei;

**Parágrafo único** – A decisão se dará sempre de forma fundamentada e, se necessário, será precedida de estudos técnicos especializados, que serão realizados pelo Poder Executivo às custas do loteador.

**Art. 20** - A aprovação do CODEMA sempre se dará de forma fundamentada e colegiada, mesmo em caso de renovação de licença, atendendo-se a todas as normas legais aplicáveis, principalmente as ambientais e a Lei que instituiu o Órgão e o Decreto que regulamentou o seu funcionamento.

### Seção III

#### Aprovação Legislativa

**Art. 21** - Após a aprovação de todos os projetos exigíveis pelo Setor de Engenharia, aprovação pela Secretaria do Meio Ambiente ou Órgão Similar, expedição da Licença pelo CODEMA e juntada dos demais documentos exigidos por esta Lei, o projeto será remetido pelo Executivo ao Legislativo Municipal, para análise e aprovação por lei específica.



**§ 1º.** - O Presidente da Câmara, ao receber o projeto, o analisará e, estando de acordo com o estabelecido nesta Lei, determinará que siga o processo legislativo cabível.

**§ 2º.** - Verificando que há falhas nos projetos relativos ao loteamento, omissões na documentação ou não atendimento ao que determina esta Lei ou outra relativa ao parcelamento do solo urbano, em decisão fundamentada, o Presidente da Câmara devolverá o projeto ao Chefe do Executivo, para que sejam supridas as falhas, omissões ou que se atenda às determinações Legais.

**§ 3º.** - Para sua decisão, o Presidente da Câmara poderá solicitar o parecer do Assessor Jurídico ou contratar análise técnica especializada, sendo que neste caso as despesas correrão às custas do loteador, que recolherá previamente o valor.

**§ 4º.** - Havendo dúvidas, questionamentos ou omissões relativas ao loteamento, qualquer Vereador poderá solicitar ao Presidente da Câmara que seja aplicado o procedimento previsto no parágrafo anterior.

**§ 5º.** - Sendo supridas as falhas ou omissões, o Presidente da Câmara determinará que o projeto seja submetido ao trâmite legislativo cabível.

**Art. 22** - Em qualquer fase para aprovação do loteamento poderão ser realizados debates, audiências ou consultas públicas, com o objetivo de se dar amplo conhecimento à população sobre projeto de parcelamento do solo urbano, com o fim de implementar os instrumentos de gestão democrática do Município.

**§ 1º.** - Os debates, audiências ou consultas públicas também poderão ser requeridos pelos legitimados, conforme previsões do Plano Diretor.

**§ 2º.** - Sendo os debates, audiências ou consultas públicas requeridos por um dos legitimados, o parcelamento do solo urbano não poderá ter sua aprovação final sem que haja a realização destes atos, de acordo com o Plano Diretor, correndo as despesas pelo loteador.

**Art. 23** – A aprovação final dar-se-á quando a Câmara Municipal, mediante Lei específica, aprovar o loteamento, o Chefe do Poder Executivo sancioná-la e o loteador registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóvel.

**§ 1º.** - As aprovações de todos os projetos, bem como a expedição de licença ambiental, não vinculam a decisão do Poder Legislativo, que poderá adotar posição contrária às aprovações, para atender relevante interesse público.

**Art. 4º.** - Ficam introduzidos na Lei 1.606/00 os Capítulos IV a VIII, correspondentes aos artigos 24 a 53, com a seguinte redação:

## **Capítulo IV**

### **Das Garantias**

**Art. 24** - Para execução das obras do loteamento, definidas nesta Lei, o loteador deverá oferecer garantia em valor igual ou superior ao total do orçamento das obras.

**Art. 25** - São admitidas as seguintes modalidades de garantia:

I - garantias pessoais:

a) caução em dinheiro;

b) fiança bancária;

c) seguro garantia;

d) contrato firmado com a instituição financeira para programa habitacional, nos casos de Loteamento Especial de Interesse Social.

II - garantias reais:

a) hipoteca;

b) alienação fiduciária de imóveis.

**Art. 26** - Para apresentação da garantia, dentre aquelas mencionadas no artigo 25 desta Lei, o loteador deverá vinculá-la a cada item das obras do loteamento, atribuindo prazos e valores a cada item, de forma a possibilitar a liberação parcial da garantia.

**Art. 27** - A garantia prestada por hipoteca deverá recair sobre imóvel de propriedade do loteador, ou de seus sócios, não sendo permitido que recaia sobre o imóvel que está sendo loteado.

**§ 1º.** - Para o aceite desta modalidade, o imóvel ofertado em garantia deverá ser avaliado pelo Poder Executivo.

**§ 2º.** - Só serão admitidos como garantia os imóveis situados no Município, livres de quaisquer ônus, que não estejam inseridos em áreas de preservação permanente ou de reserva legal e que não possuam características que dificultem a sua comercialização.

**Art. 28** - A garantia prestada por alienação fiduciária poderá recair sobre os lotes do próprio loteamento ou sobre outros imóveis de propriedade do loteador, ou de seus sócios.

**Art. 29** - A alienação fiduciária deverá ser feita mediante contrato, firmado entre o Município e o loteador, registrado no Cartório competente, com cláusulas que contenham todos os dados do cronograma físico de execução das obras e seu orçamento, além das que se seguem:

**I** - a descrição de cada item das obras a serem realizadas pelo loteador;

**II** - a especificação da execução de cada item das obras do loteamento e respectivos prazos;

**III** - a data de início e término das obras;

**IV** - os valores de cada item das obras do loteamento;

**V** - o valor total das obras;

**VI** - a descrição dos lotes que serão alienados;

**VII** - as penalidades e carências, no caso de inadimplência do loteador.

**Art. 30** - As garantias devem estar vigentes desde a aprovação do loteamento até a emissão do recebimento definitivo das obras do loteamento.

**Art. 31** - Em caso de pedido de substituição de garantia, devem ser atendidas as disposições estabelecidas nesta Lei, podendo a garantia ser adequada ao valor do orçamento das obras do loteamento em execução ou por executar.

**Art. 32** - O Poder Executivo liberará a garantia:

**I** - proporcionalmente, a pedido do loteador, quando integralmente concluído cada item da obra do loteamento previsto no cronograma físico de execução de obras;

II - totalmente, após o recebimento definitivo das obras do loteamento.

**Art. 33** - A garantia, referente às obras de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos e rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e pública, somente poderá ser liberada após o aceite e recebimento das obras pelas respectivas concessionárias de serviço público.

**Art. 34** - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Poder Executivo, devendo a alteração ser apresentada no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

## Capítulo V

### Da Execução e Recebimento das Obras do Loteamento

**Art. 35** - O prazo para execução das obras do loteamento, de responsabilidade do loteador, terá duração máxima de 04 (quatro) anos, contados da licença para início das obras.

**§ 1º.** - A licença para início das obras será expedida Pelo Poder Executivo, a pedido do

loteador, após aprovação final, nos termos do art. 23 desta Lei.

**§ 2º.** - No caso do loteamento ser aprovado por etapas, estas devem estar concluídas no prazo previsto no “caput” deste artigo.

**Art. 36** - O recebimento das obras do loteamento pode ser:

**I** - definitivo, quando os órgãos competentes atestarem que todos os itens referentes às obras constantes do cronograma físico foram executados de acordo com os projetos aprovados;

**II** - parcial, quando os órgãos competentes atestarem que uma das etapas ou um dos itens previstos no cronograma físico foi executado e concluído de acordo com o projeto aprovado.

**Parágrafo único** - Os itens do loteamento constantes do cronograma físico de execução somente serão recebidos definitivamente pelo Poder Executivo após o registro do loteamento.

**Art. 37** - O loteador é responsável pela integridade das obras executadas no loteamento até o recebimento definitivo pelo órgão competente.

**Art. 38** - A construção nos lotes será liberada após o início das obras de infra-estrutura básica.

**Art. 39** - As obras de abastecimento de água, coleta de esgoto e fornecimento de energia pública e domiciliar serão recebidas pelas respectivas concessionárias, devendo ser observadas as normas específicas aplicáveis ao caso.

## **CAPÍTULO VI**

### **Das Infrações e Penalidades**

**Art. 40** - O loteador, proprietário, empreendedor ou interessado que infringir o disposto nesta Lei estará sujeito às penalidades abaixo:

**I** - executar as obras do loteamento ou de infra-estrutura em desacordo com o projeto aprovado: embargo da obra, multa de 50.000,00 UFIR e obrigação de readequação das obras conforme projeto aprovado;

**II** - não observar o prazo de cada item estabelecido no cronograma físico de execução de obras: multa de 10.000,00 UFIR por item descumprido;

**III** - descumprir o prazo final do cronograma físico de execução das obras: execução da garantia oferecida e multa de 10.000 UFIR por mês de descumprimento;

**IV** – descumprir ou deixar de executar, mesmo que parcialmente, a compensação ambiental



imposta pelo CODEMA: embargo da obra e multa, de 20.000 a 100.000 UFIR, de acordo com a gravidade do descumprimento;

**V** - Aquele que, de qualquer forma, iniciar obras de parcelamento ou desmembramento de solo urbano, sem que haja todo o trâmite previsto nesta Lei, até a aprovação final, de acordo com o art. 23, fica sujeito à multa de 150.000 UFIR, além de ter suspensa ou indeferida a análise do seu projeto pelo prazo mínimo de quatro anos, a contar da suspensão ou indeferimento;

**VI** – Omitir o loteador informação sobre ação judicial, procedimento administrativo ou cartório desfavorável ao loteamento, seja a omissão prejudicial a Órgão Público responsável pela análise dos projetos, a Poder ou pretensão adquirente de lote: multa de 50.000 UFIR, além de ter a análise do loteamento suspensa, sendo que o trâmite da análise só será retomado após a juntada da cópia da sentença judicial com trânsito em julgado, ou da decisão administrativa ou cartorária e comprovação do recolhimento da multa;

**VII** – Descumprir a vedação do art. 3º, inciso VI da Lei Municipal n. 1.606/2000, efetuando a venda de mais de um lote por comprador: multa de 50.000 UFIR por cada lote vendido além do permitido;

**VIII** - Deixar de colher, em tempo hábil, as manifestações previstas nos incisos III e IV do artigo 6º: multa no valor de 100.000 UFIR;

**IX** – Deixar o adquirente de lote de repor muda de árvore em frente ao seu lote, como determina o art.3º, § 12: multa de 500 UFIR;

**X** - recompor camada asfáltica, em decorrência de realização de obra, com espessura inferior à determinada no art. 8º, § 7º. ou recompor de forma a deixar a via com irregularidades, como buracos ou pequenas lombadas: Multa, no valor de 1.000 UFIR por metro quadrado de obra;

**§ 1º.** - Não haverá imposição de multa previstas nos incisos II e III, bem como não haverá a execução da garantia prevista no inciso III se o loteador demonstrar que os atrasos ocorreram por circunstâncias alheias à sua vontade, sendo que o reconhecimento das circunstâncias se

dará pelo órgão com atribuição, no Poder Executivo, para analisá-las, mediante relatório circunstanciado.

**§ 2º.** - Para análise prevista no parágrafo anterior, poderá haver, se necessário, atuação conjunta de Órgãos do Poder Executivo.

**§ 3º.** - Será aplicada multa em dobro em caso de reincidência.

**§ 4º.** - Caracterizará fraude ao art. 3º, VI da Lei Municipal n. 1.606/2000, se o loteador e comprador simularem venda a terceira pessoa, situação em que a multa prevista no inciso VII deste artigo será aplicada em dobro.

**Art. 41** - A invasão ou esbulho de área de preservação permanente, por parte de adquirente de lote, de terceiro ou confrontante, sujeitará o infrator a multa de 50.000 UFIR, além das sanções penais, cíveis e administrativas cabíveis.

**Art. 42** - Serão condições indispensáveis para o desembargo da obra, nas hipóteses dos incisos I a IV, o recolhimento da multa, a adequação das obras ao cronograma físico, a implementação da compensação ambiental, se for o caso, e a reparação de eventuais danos ambientais, a terceiros, ao Município e à coletividade.

**Art. 43** – Incorrendo o empreendedor ou responsável na situação prevista no inciso V, do art.

40, o loteamento será considerado clandestino, devendo o Poder Executivo, por meio do Setor de Engenharia ou Órgão Similar, pela Secretaria de Meio Ambiente e CODEMA, embargar a obra.

**§ 1º.** - Sendo o empreendimento considerado clandestino, o Poder Executivo Municipal dará ampla divulgação de sua decisão, inclusive pela imprensa local, para se evitar lesões a pretensos adquirentes.

**§ 2º.** - A retomada do trâmite do procedimento para aprovação do loteamento somente se dará após vencido o prazo previsto no art. 40, inciso V, devendo ser juntado o comprovante de pagamento da multa imposta.

**Art. 44** – Verificada a clandestinidade da obra, o Poder Executivo comunicará ao Representante do Ministério Público, remetendo a este relatório circunstanciado e cópia de toda a documentação.

**Art. 45** - A inobservância desta Lei, seja por ação ou omissão, sujeita o servidor público responsável ou membro de poder às sanções penais, administrativas e cíveis cabíveis, principalmente àquelas previstas na Lei de Improbidade Administrativa, além da obrigação de reparação dos danos causados ao Município, a particular e à coletividade.

## **Capítulo VII**

## Do Desmembramento

**Art. 46** – Aplicam-se, no que couber, os dispositivos desta Lei aos desmembramentos, além do previsto para este tipo de parcelamento do solo urbano constante da Lei Federal 6.766/79.

**Art. 47** – Não se aplicam os dispositivos desta lei a desmembramento de lotes registrados, provenientes de parcelamento do solo urbano realizado de forma regular e legal, desde que os lotes atendam aos requisitos mínimos exigidos pela legislação vigente e sejam atendidos pela infra-estrutura básica prevista nesta Lei.

**Parágrafo único** – Considera-se infra-estrutura básica a existência de rede de distribuição de água potável, de coleta de esgoto, via pavimentada, rede de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar.

**Art. 48** – Aplica-se integralmente esta Lei:

I - Nos casos de desmembramentos que não estejam dotados de infra-estrutura básica, ou aos quais não seja possível o aproveitamento integral daquela existente;

II - Aos desmembramentos que caracterizem acréscimo, ampliação ou prolongamento de bairros, mesmo que seja possível o aproveitamento de infra-estrutura básica existente.

## Capítulo VIII

## Das Disposições finais

**Art. 49** – Qualquer pessoa ou entidade legalmente constituída poderá ter acesso a projeto de parcelamento ou desmembramento do solo urbano, independente da situação em que se encontre, podendo sobre ele emitir, sob sua responsabilidade, sua manifestação, que será analisada pelo Órgão ou Poder responsável.

**§ 1º.** - Sendo necessária a realização de debates, audiências ou consultas públicas, por expressa previsão de Lei, nenhum projeto de loteamento poderá ser aprovado sem que sejam realizadas.

**§ 2º.** - Em qualquer das hipóteses previstas no parágrafo anterior, todas as despesas relativas correrão às custas do loteador.

**Art. 50** – Iniciado o trâmite para análise do projeto de parcelamento do solo urbano, sobrevindo ação judicial cujo objeto se relacione com a legalidade ou regularidade do empreendimento, o trâmite será imediatamente suspenso, até que haja sentença judicial transitada em julgado, decidindo as questões levantadas.

**Parágrafo único** - Caberá ao loteador juntar cópia da sentença judicial e da certidão do trânsito em julgado.

**Art. 51** – Esta Lei não dispensa a aplicação de outras normas relativas ao parcelamento e desmembramento do solo urbano, em especial a Lei Federal 6.766/79.

**Art. 52** – Aplicam-se, no que couber, os dispositivos desta Lei aos empreendimentos de parcelamento do solo urbano referente a condomínio horizontal fechado, previsto na Lei 2.125/13, bem como aos parcelamentos realizados pelo Poder Público, inclusive com destinação social.

**Parágrafo único** – os dispositivos desta Lei também são aplicáveis, no que couber, ao parcelamento do solo rural, previsto na Lei Municipal 2.223, de 22 de Maio de 2015, por expressa previsão do art. 4º desta Lei.

**Art. 53** – O loteamento aprovado deverá ser implantado no prazo constante do cronograma físico de execução de obras.

**§ 1º.** – permanecendo inerte o loteador, não realizando qualquer obra destinada à implantação do loteamento no prazo de quatro anos, ocorrerá automaticamente, no final deste prazo, a caducidade da aprovação, sendo necessária nova aprovação, seguindo-se todo o trâmite previsto nesta Lei.

**§ 2º.** - as implicações cartorárias e outras decorrentes da caducidade serão resolvidas de acordo com a legislação aplicável à espécie.

**Art. 5º.** - O art. 4º da Lei 2.125/13 passa a vigorar com a seguinte redação: A área destinada a equipamento público comunitário corresponderá a 06% (seis por cento) do total da área destinada a propriedades individualizadas, a área verde e área de lazer serão, respectivamente, de 05% (cinco por cento) e 04% (quatro por cento) da área total do condomínio.

**§ 1º.** - Não entrará no cômputo da área verde as áreas de preservação permanente e de reserva legal, se existentes.

**§ 2º.** - A área destinada às áreas adjacentes ao condomínio, a futuras implantações de vias públicas, áreas “non edificandi” as margens de rodovias e estradas vicinais, será de 03% (três por cento) do total da área do condomínio, sendo que estas áreas serão necessariamente transferidas ao Município.

**Art. 6º.** – São partes integrantes desta Lei os Anexos I e II, que definem as larguras mínimas para a implantação de avenidas, ruas, calçadas e ciclovias nos novos loteamentos e desmembramentos.

Parágrafo Único – Para a situação exclusiva de parcelamento de solo destinado a implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, sejam aqueles enquadrados dentro do Programa Minha Casa Minha Vida ou outros de caráter análogo, fica estabelecido que os perfis das vias poderão ter 11,00m (onze metros) lineares, distribuídos em 08,00m (oito metros) para a faixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada um dos lados da calçada. **(parágrafo inserido conforme [Lei 2301](#) , de 29 de agosto de 2017)**

**Art. 7º.** - Ficam alterados os §§ 2º., 3º. e 4º. do art. 46 da Lei 2.223 de 22 de Maio de 2015 e fica introduzido no citado artigo os §§ 5º. e 6º., que terão a seguinte redação:

**§ 2º.** - No caso de aprovação de novos empreendimentos, será ser destinada área institucional fora do empreendimento, desde que localizada no perímetro urbano da sede do Município, que será de valor equivalente à área que deveria ser destinada dentro do empreendimento, mediante laudo de avaliação do Município, devendo ser observados os requisitos estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município, para escolha de área institucional, além do previsto no art. 9º e parágrafo único desta Lei.

**§ 3º.** - A regularização dos empreendimentos preexistentes à entrada em vigor desta Lei, poderá ser aprovada levando-se em consideração a situação atual consolidada, desde que haja a infra-estrutura básica ou que sejam apresentados projetos para sua implantação, exceto pavimentação e rede coletora de água pluvial que não serão exigidos neste caso, com cronograma físico e respectiva responsabilidade técnica, que deverão ser aprovados pelo Setor de Engenharia do Município, devendo o empreendedor apresentar garantia no valor das obras a serem edificadas após a aprovação.

**§ 4º.** - Considera-se infra-estrutura básica a existência de rede de distribuição de água potável, de coleta de esgoto, nos termos do art. 8º, XII, pavimentação, rede coletora de água pluvial e rede de fornecimento de energia elétrica.

**§ 5º.** - Em se tratando de regularização e aprovação de empreendimentos preexistentes à entrada em vigor desta Lei, não se aplicam o disposto no art. 9º e art. 42, §2º., sendo facultada a implantação da área verde e de lazer, referidas no art. 8º., inciso XIII, mas será obrigatória a arborização das vias, devendo ser apresentado projeto específico em relação a esta obrigação.

**§ 6º.** - Não será aceita nenhuma situação, mesmo que esteja consolidada, contrária à Legislação ambiental Municipal, Estadual ou Federal, devendo, para aprovação e regularização, ser efetuada a adequação da situação de acordo com a Legislação aplicável.

**Art. 8º.** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Paço Municipal Governador Eduardo Azeredo.

Santo Antônio do Monte, 07 de Abril de 2016.

**Edmilson Aparecido da Costa**

**Prefeito Municipal**

**Esta Lei possui Anexos. Para acessar o Anexo I, clique [aqui](#) e o Anexo II, clique [aqui](#)**