



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Lei n. 1.508/2018

De 28 de novembro de 2018

Dispõe sobre o parcelamento do solo na área urbana do Município de Santa Margarida, e dá outras providências.

O Povo do Município de Santa Margarida, Estado de Minas Gerais, por seus Representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, **Geraldo Schiavo**, Prefeito do Município, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º 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 13.465/2017, Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937, sem prejuízo das demais normas aplicáveis à matéria.

§ 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 existentes. 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 edificações com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

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

§ 4º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 5º A abertura de vias de comunicação ou qualquer logradouro público, aprovação e execução de loteamento e desmembramento de terrenos dependem sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, ouvidos os seus órgãos técnicos e obedecidas as normas aqui consignadas;

§ 6º Nenhuma gleba de imóvel rural poderá ser loteada ou desmembrada em lotes de área ou testada inferiores às estabelecidas nesta lei, salvo para anexação a outros lotes ou terrenos contíguos;

§ 7º Não serão admissíveis, para efeito de lançamento na prefeitura, quaisquer atos de alienação ou transferência de lotes com área e frente inferiores às estabelecidas em lei, ressalvadas as situações jurídicas definidas anteriormente.

Art. 2º 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º Considera-se zona de expansão urbana aquela prevista em lei para atender ao crescimento das áreas urbanas.

§ 3º À área passível de ser loteada ou desmembrada deve ter assegurado o abastecimento de água, de energia e condições de encaminhamento dos esgotos sanitários ao local determinado pela Concessionária local.

Art. 3º Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - áreas de preservação ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

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

I - área destinada a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

II - os lotes terão área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de dez metros.

III - 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, salvo maiores exigências em legislação específica, de 10,00 (dez metros) para os cursos d'água de menos de 10,00 (dez metros) de largura;

IV - 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.

V - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizarem-se com a topografia local.

§ 1º A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo 5% (cinco por cento) o mínimo para áreas institucionais e 10% (dez por cento) para sistema de lazer ou área verde, não incluída a APP - Área de Preservação Permanente, e 20% (vinte por cento) da Gleba destinado ao sistema viário.

§ 2º As áreas verdes não poderão fazer divisa com lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, saúde, lazer e similares.

§ 4º 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 art. 16 desta lei.

Art. 5º Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos parceladores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio público ou concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, 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, coleta de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação, guias e sarjetas.

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

CAPITULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município de Santa Margarida 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 da gleba a ser loteada;

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 - a indicação do armamento contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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 - A localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos comunitários com áreas livres de uso público e áreas de uso institucional observados os requisitos de topografia não acidentada e viabilidade de aproveitamento conjugado com as áreas próximas destinadas à mesma finalidade;

IX - as faixas de terrenos não edificantes necessárias ao escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

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. 7º O Município de Santa Margarida, através dos órgãos competentes, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no artigo 6º dessa Lei, após ouvidos os órgãos técnicos, 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 porquê da inviabilidade.

Art. 8º As diretrizes expedidas de acordo com o artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo estabelecido neste artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

Art. 9º 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;
- 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 9050/2015 e alterações posteriores;
- VI** - sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- VII** - 5 (cinco) vias do memorial descritivo;
- VIII** - Anotação de responsabilidade técnica - ART do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT do CAU;
- IX** - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;
- X** - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais e verticais legíveis e sessões transversais tipo;
- XI** - 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, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

XII - 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;

XIII - 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, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XIV - indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XV - 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. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVI - 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. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

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 12 metros inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer; acompanhado do respectivo memorial descritivo e memorial de cálculo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XVIII - Projeto de, no mínimo, uma praça contendo mobiliários urbanos;

XIX - 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, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

XX - documento de aprovação por outros órgãos quando se fizer necessário.

§ 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 10 Para aprovação do Projeto de Desmembramento os interessados deverão apresentar:

- I** - Requerimento pleiteando aprovação do projeto;
- II** - Título de Propriedade devidamente registrado;
- 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** - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 11 Somente poderá ser aprovado o desmembramento de lotes se:

- I** - as ruas existentes possuírem toda a infraestrutura urbana exigida para loteamentos;
- II** - caso não exista tal infraestrutura, o parcelador deverá apresentar o respectivo cronograma, 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 E DESMEMBRAMENTO

Art. 12 Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei o mesmo será submetido à análise e parecer pelos órgãos técnicos do Município de Santa Margarida.

§ 1º Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se 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.

§ 2º Após aprovação em todos os órgãos o ato será formalizado mediante edição de Decreto de Aprovação para início das obras.

Art. 13 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 primeiro deste artigo, e para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária:

- I** - da abertura das vias de comunicação;
- II** - demarcação de lotes, quadras e logradouros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

captação;

III - das galerias de escoamento de águas pluviais e respectivos sistemas de

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;

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;

VIII - da pavimentação;

IX - sinalização;

X - da arborização, ou seja, uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12 metros inclusive nas áreas institucionais e áreas de lazer;

XI - de pelo menos uma praça contendo mobiliários urbanos.

§ 1º O prazo para execução da infraestrutura de I a XI deverá ser apresentado em cronograma físico com duração máxima de 4 (quatro) anos para sua execução a partir da data de expedição do alvará de natureza precária.

§ 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 48 (quarenta e oito) horas.

§ 6º Ao final da execução de todos os requisitos constantes dos incisos de I a XI deste artigo, será expedido alvará definitivo e editado decreto de aprovação para encaminhamentos ao Serviço Registral da Comarca.

Art. 14 Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o parcelamento ou desmembramento poderá ser aprovado antes da execução da infraestrutura, mediante a apresentação de um cronograma físico com duração máxima de 4 (quatro) anos, desde que:

I - ofereça garantia em imóveis bem localizados e de fácil comercialização no valor equivalente a uma vez e meia o custo de toda a infraestrutura, através de Escritura Pública de Garantia Hipotecária, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis em favor do Município de Santa Margarida, que poderá vendê-los para custear a implantação da infraestrutura, caso o parcelador não venha a fazê-lo no prazo estipulado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

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. 15 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 de Gleba, propriedade, 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.

Art. 16 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. 17 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 do artigo 23 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e alterações posteriores.

Capítulo VI DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 18 O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

I – AVENIDAS – largura mínima de 12,00 m (doze metros);

II – RUAS DISTRIBUIDORAS E COLETORAS – largura mínima de 10,00 m (dez metros);

III – RUAS DE ACESSO OU LOCAIS – largura mínima de 9,00m (nove metros);

IV – RUAS EM “CUL DE SAC” – largura mínima de 6,00m (seis metros), comprimento máximo de 120,00 m (cento e vinte metros) e 12,00 m (doze metros) no mínimo, o círculo da praça terminal, quando esta for circulada ou de “cabeça de martelo”.

§ 1º A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas pluviais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º Para todas as vias, a rampa máxima de 16% (dezesseis por cento).

§ 3º O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinados.

§ 4º Cada passeio deverá ter, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) da largura da via considerada.

Art. 19 No cruzamento de vias públicas os dois alinhamentos deverão ser considerados por um arco de círculo de raio a 5,00 m (cinco metros).

Parágrafo Único. Nos cruzamentos não perpendiculares as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos municipais.

CAPÍTULO VII

DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 20 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 5º e do art. 21, 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 da cidade;
- III** - garantam que uma das vias do loteamento de acesso às glebas 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, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

I - Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso o parcelador deverá apresentar ao órgão competente do Município de Santa Margarida os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) 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;
- c) 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 e Código Posturas;

II - 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.

III - Após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos anteriores, o órgão competente do Município de Santa Margarida emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Sr. Prefeito para encaminhamento do pedido de Concessão de Direito Real de Uso à apreciação pela Câmara Municipal nos termos do art. 79, VII da Lei Orgânica Municipal, bem como Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas pertinentes estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso;

§ 3º 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.

§ 4º As vias cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria 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.

§ 5º Para manutenção e instalação de áreas destinadas a 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, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.

§ 6º Para fins do parágrafo anterior, 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.

§ 7º 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.

§ 8º Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, 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 do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 9º 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.

Art. 21 A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será gratuita e renovável a cada cinco anos, sendo passível de revogação a qualquer tempo ajuízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 22 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, independente 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. 23 O loteador deverá submeter à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura os projetos de baixa de ônibus urbano próximo ao loteamento.

Art. 24 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 20 desta Lei.

CAPÍTULO VIII

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 25 Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos, 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 4º e do art. 19.

§ 2º O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, Lei Federal nº 13.465/2017, Código Civil/2002, nos 1.331 a 1.358 e a Lei Federal nº 6766/1979, notadamente com relação a empreendimentos em que houver abertura ou prolongamento de ruas e formação de quadras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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 art. 4º, inciso II da Lei Federal nº 6766/79.

Art. 26 A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível da 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. 26 Para fins do disposto no art. 25, 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 da cidade;

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

IV - fechem o perímetro do condomínio com muro ou alambrado com observâncias das considerações apontadas pelo órgão competente para tal fim;

V - observe a existência de área verde que poderá se localizar do lado interno ou externo ao perímetro do condomínio fechado com muro ou alambrado;

VI - O empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;

VII - A administração do condomínio permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.

§ 1º Para manutenção e instalação de áreas destinadas a 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 quando localizada dentro do condomínio, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º Para fins do parágrafo anterior, 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.

§ 3º Os bens de uso comum existentes dentro dos condomínios serão administrados pela Associação de Moradores, nos termos desta Lei e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não, do condomínio.

§ 4º Juntamente com o registro do condomínio, além dos documentos exigidos pelas Leis 4.591/64, Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 13.465/2017, e arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

§ 5º O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

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

CAPÍTULO IX

CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 28 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, exceto o disposto no § 4º do art. 25 desta Lei, respeitada a legislação urbanística, 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 deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta lei, à exceção do parágrafo 2º, do art. 4º e do art. 19.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 É vedado vender ou prometer vender parcela do empreendimento não aprovado e não registrado.

Art. 30 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 31 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 furto 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.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31 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. 32 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 Artigo 30 desta lei.

Art. 33 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. 34 Os padrões de serviços a serem executados pelos empreendedores obedecerão o que dispuser a legislação municipal em vigor.

Art. 35 Para aprovação dos projetos, aplica-se aos Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Simples e Condomínios de Lotes o disposto nesta Lei.

Art. 36 O Poder Executivo deverá constituir, mediante decreto, comissão de levantamentos de terrenos irregulares, para verificar:

I – Os loteamentos e desmembramentos de terrenos, públicos e privados, implementados em desacordo com a legislação;

II – As áreas passíveis de regularização fundiária, nos termos da Lei 13.465/2017, mediante a identificação dos núcleos urbanos informais.

§ 1º A comissão de levantamento de terrenos irregulares deverá entrar em entendimento com os interessados, no sentido de regularizar a situação do loteamento ou desmembramento de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARGARIDA

SANTA MARGARIDA - ESTADO DE MINAS GERAIS

terrenos irregulares, mediante a sua adequação aos termos desta lei, propondo ao executivo municipal as medidas necessárias para adequação.

§ 2º A comissão de levantamento de terrenos irregulares opinará sobre a aplicação das disposições da presente Lei, que depende de critério ou juízo da Prefeitura.

§ 3º O Decreto referido no *caput* deste artigo regulamentará a composição e atuação da comissão de levantamento de terrenos irregulares.

Art. 37 Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente lei no que couber mediante decreto.

Art. 38 Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Margarida, 28 de novembro de 2018.

Geraldo Schiavo
Prefeito Municipal