

REVOGADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 52, DE 08/05/2019

LEI COMPLEMENTAR Nº 30, DE 10/02/2011

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 35, DE 03/02/2011

“DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES E NORMAS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS OU CONDOMÍNIOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES DE CHÁCARAS DE RECREIO LOCALIZADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO; DITA AS DIRETRIZES PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS FECHADOS OU CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

MAURO LÚCIO DA CUNHA ZANIN, Prefeito Municipal de São Sebastião do Paraíso, Estado de Minas Gerais, usando das suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de São Sebastião do Paraíso aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

Objeto e Forma da Lei

Art. 1º. Esta Lei Complementar estabelece as diretrizes e normas para a regularização dos loteamentos fechados e/ou condomínios clandestinos ou irregulares de chácaras de recreio implantados antes de 22 de novembro de 2.010 e ainda, dita as diretrizes para os novos loteamentos fechados e/ou condomínios de chácaras de recreio a serem implantados, todos no município de São Sebastião do Paraíso.

Art. 2º. Poderão ser regulamentados e implantados no município loteamentos fechados e/ou condomínios de chácaras de recreio localizados em áreas de ocupação extensiva, de proteção ambiental, de interesse paisagístico, de lazer, em zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária, assim declaradas oficialmente pelo poder público.

§1º - As áreas mencionadas no *caput* devem estar localizadas fora do perímetro urbano e da área de expansão urbana do município, e passarão a integrar as Zonas Especiais de Chacreamento - ZEC – que contarão com urbanização específica nos moldes previstos nesta lei.

§2º - As Zonas Especiais de Chacreamento - ZEC – serão destinadas ao uso de residências, ao lazer e recreação sob forma de chacreamento, com restrição à verticalização, sendo permitido instalar indústrias do tipo caseira.

§3º - Somente poderão ser urbanizadas nas de Zonas Especiais de Chacreamento - ZEC – as áreas que comprovadamente tenham perdido sua capacidade produtiva e sua característica agrícola.

§4º - A comprovação que se refere o parágrafo anterior será feita pelo proprietário ou pela municipalidade em circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado, cabendo ao IBRA ou ao INCRA, conforme o caso, a constatação de sua veracidade.

CAPÍTULO II

Da regularização de loteamentos fechados e/ou condomínios clandestinos de chácaras de recreio existentes

Art. 3º. Constitui prova de existência do loteamento fechado ou condomínio de chácaras de recreio, a comprovação de quaisquer das hipóteses a seguir estabelecidas:

I - Embargo do loteamento, feito pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, ou por qualquer outra Secretaria Municipal.

II - Averbação na matrícula de registro de imóveis da gleba parcelada e/ou das frações ideais correspondentes aos lotes que se pretende regularizar, com data anterior a 10/11/2010;

III - Escritura de venda e compra de fração ideal da área ou Contrato particular de venda e compra de lote, com firma reconhecida até a data constante no artigo 1º desta Lei

Complementar;

IV - Pedido de regularização protocolado na Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso anteriormente a data constante no artigo 1º.

CAPÍTULO III

Prazo para Regularização do Loteamento Fechado ou Condomínio

Art. 4º. Todos os loteamentos fechados ou condomínios clandestinos ou irregulares de chácara de recreio, através da Associação de Moradores ou do proprietário/loteador da gleba ou de seus herdeiros ou sucessores, terão 01 (um) ano, a partir da data de publicação desta Lei Complementar, para protocolar junto ao Poder Público Municipal requerimento solicitando a regularização do loteamento fechado ou condomínio, nos termos do disposto no artigo 5º desta Lei complementar.

Parágrafo único. O prazo previsto no “*caput*” deste artigo poderá ser prorrogado, por igual período, a critério do chefe do Poder Executivo, desde que haja manifestação favorável do COMPAR – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e do CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente.

CAPÍTULO IV

Da Regularização

Art. 5º. O pedido de regularização de loteamento fechado ou condomínio, submetido pelo interessado à regularização junto à Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, deverá ser apresentado com os seguintes documentos:

I - Certidão atualizada da matrícula de imóvel contendo rumos, distâncias e área da gleba em consonância com o Plano Geral do Loteamento, com prazo máximo de validade de trinta dias de sua expedição;

II - Certidão Negativa de débitos municipais;

III - Levantamento topográfico planialtimétrico da área na escala 1:1000 em 04 (quatro) vias, assinado pelo proprietário ou representante da associação de moradores e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA com a respectiva ART; o qual deverá conter as seguintes informações:

a - divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;

b - localização das nascentes, cursos d'água e suas denominações;

c - curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do município;

d - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e - bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas e essências nativas de relevante importância para os ecossistemas localizados;

f - serviços de utilidade pública existente no local e adjacências;

g - linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações e reservatórios de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi*;

h - ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;

i – Licenciamento Ambiental estadual ou municipal conforme definido na legislação estadual em vigor;

i – Distância, via estrada, do empreendimento até o centro do município;

k - outras indicações que possam interessar à orientação - geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.

IV - Projeto urbanístico de regularização, na escala 1:1000, em 4 (quatro) vias, assinadas pelo proprietário ou representante da associação de moradores e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA com a respectiva ART,

constando:

a - curvas de nível de metro em metro;

b - vias de circulação, quadras, lotes ou unidades autônomas, áreas verdes e institucionais, dimensionadas e numeradas;

c - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

d - indicação, em planta do contorno e da metragem quadrada das construções existentes;

e - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes ou unidades autônomas, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas “*non aedificandi*” de Preservação Permanente - “APP”, das áreas institucionais e do número total de lotes ou unidades autônomas;

f - indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

g - indicação das construções e dos fechos a serem demolidos;

h - relação dos co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares do direito real, com declaração conjunta ou individual com 2/3 (dois terços) de anuência para o caso de Condomínio ou de maioria absoluta para o caso de Loteamento Fechado;

i - indicação da faixa “*non aedificandi*” ao longo das estradas municipais.

V - Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, em escalas horizontais de 1:1000, e vertical de 1:100 com todas as cotas.

VI - Área verde mínima de 3,0 % (três por cento) da área total, caso o empreendimento fique dispensado da averbação da Reserva Legal;

VII - A dispensa de reserva legal nas áreas institucionais dos empreendimentos, deverão ser aprovadas pelo COMPAR e pelo CODEMA.

VIII - Minuta da convenção condominial para condomínios quando for o caso;

IX - Memorial descritivo dos lotes ou unidades autônomas.

§1º. A Prefeitura Municipal deverá exigir a retificação do título referido no inciso I deste artigo, quando neste houver erro engano ou omissão.

§2º. Caso as áreas destinadas como área verde, definidas por ocasião da implantação do loteamento fechado ou condomínio sejam superiores aos percentuais definidos no inciso VI deste artigo, será considerado o percentual utilizado quando da implantação do loteamento fechado ou condomínio.

§3º. Na hipótese dos interessados não poderem cumprir a exigência do inciso VI deste artigo, aplicar-se-á o parágrafo único do artigo 43 da Lei Federal 6.766/79.

§4º. As vias de circulação deverão ser pavimentadas ou compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados.

Art. 6º. Ao longo dos corpos d'água, das águas correntes canalizadas ou não e das dormentes, devem ser respeitadas as “Áreas de Preservação Permanente – APP” conforme definidas na legislação ambiental estadual:

§1º. As “Áreas de Preservação Permanente - APP” deverão ser recompostas conforme projeto aprovado pelos órgãos ambientais competentes e sua execução fiscalizada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, até a aprovação final, sob pena da aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

§2º. As “Áreas de Preservação Permanente - APP”, que fizerem parte dos lotes deverão ser localizadas, recuperadas e conservadas pelos co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares do direito real dos lotes, sob

pena da aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

Art. 7º. A totalidade do percentual exigido para áreas verdes poderá estar localizada em “Área de Proteção Permanente - APP”.

Art. 8º. A regularização de condomínios está sujeita a apresentação de projetos aprovados pelos órgãos federais, estaduais, municipais e concessionárias de serviços competentes de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais competentes bem como pela Lei Federal 4.591 de 16 de Dezembro de 1.964 e suas alterações e TAC - Termo de Ajuste de Conduta entre Prefeitura, Interessados e Ministério Público eventualmente existente.

Art. 9º. Os acessos às edificações somente poderão ser feitos através da via particular interna ao condomínio, sendo garantida servidão de passagem para outrem que necessite da utilização da via.

Art. 10. Os serviços de manutenção das áreas públicas e a manutenção das vias particulares, bem como as despesas correspondentes aos mesmos, serão de responsabilidade dos empreendedores e solidariamente dos proprietários do lotes.

CAPÍTULO V

Da Fiscalização das Obras de Regularização do Loteamento Fechado ou Condomínio

Art. 11. Os serviços das obras de regularização de loteamento fechado ou condomínio serão fiscalizados diretamente pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos técnicos competentes.

Parágrafo único. Os serviços de fiscalização das obras de regularização de que trata o “*caput*” deste artigo estão sujeitos ao pagamento das taxas municipais.

CAPÍTULO VI

Da Expedição de Decreto de Regularização

Art. 12. O Termo de Recebimento do empreendimento expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano será submetido à Procuradoria Jurídica, a qual emitirá parecer e oferecerá minuta do Decreto de Regularização e, após o acolhimento dos mesmos, o Prefeito Municipal expedirá o competente Decreto de Regularização do loteamento fechado ou condomínio.

Art. 13. Serão de Responsabilidade dos interessados todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei Complementar.

CAPÍTULO VII

Dos loteamentos fechados e/ou condomínios de chácaras de recreio novos

Art. 14. Para aprovação do empreendimento deverão ser apresentados os projetos de infra-estrutura do loteamento fechado ou condomínio, tais como:

- a - abertura das vias de circulação;
- b - sistema de escoamento e/ou rede de águas pluviais;
- c - rede de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservatórios de água e distribuição;
- d - rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto ou sistemas individuais de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro;
- e - rede de distribuição de energia elétrica;
- f - arborização das áreas verdes e vias e recomposição das “Áreas de Preservação Permanente APP”;
- g - obras de proteção contra erosão e drenagem superficial de modo a evitar erosão das ruas e das estradas municipais e a garantir o máximo de permeabilidade do solo;
- h - obras de proteção e recuperação das áreas sujeitas à erosão;
- i - sinalização e identificação das vias de circulação.

j – vias de circulação pavimentadas ou compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados.

k – cerca que vede toda a área.

Art. 15 - Para aprovação do novos loteamentos fechados e ou condomínios de chácaras de recreio, deverão ser observados os dispositivos e apresentados os documentos relacionados no artigo 5º desta lei, podendo a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano requerer outros documentos necessários à aprovação do empreendimento.

Art. 16. Os lotes deverão possuir área superficial igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 17. As vias oficiais de circulação de veículos terão largura mínima de 10m (dez metros) e divididas da seguinte forma:

I - calçada/passeio mínimo, de cada lado da via: 1,5m (um metro e meio);

II - faixa carroçável mínima: 7,0 m (sete metros);

III - declividade mínima: 0,5 % (meio por cento).

Art. 18. Deverá ser observada a necessidade de 30% (trinta por cento) de área permeável dentro de cada lote ou dentro das áreas privativas descobertas dos condomínios.

Art. 19. Deverá ser observada testada mínima para cada lote de 15 (quinze) metros.

Art. 20. Os afastamentos deverão respeitar o mínimo de 8 (oito) metros.

Art. 21. Deverá ser observado os afastamentos mínimos laterais e de fundos mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, independente de possuir ou não aberturas.

Art. 22. As caixas de entrada de energia, entrada de água, lixeiras e demais equipamentos urbanos deverão ser padronizados.

Art. 23. Deverá ser observado pé direito máximo de 10 (dez) metros, contados na cota de nível natural do solo, incluso caixa d'água, e pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), sendo vedada a construção de edifícios verticais multifamiliares.

Art. 24. A iluminação e ventilação para os novos loteamentos fechados deverão atender à legislação municipal pertinente.

Art. 25. Vias públicas de circulação arborizadas nas suas laterais, com no mínimo uma árvore de frente a cada lote conforme diretriz a ser apresentada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

CAPÍTULO VIII

Da Autorização para a Execução das Obras do Loteamento Fechado ou Condomínio

Art. 26. Atendidas todas as condições previstas nesta Lei Complementar e apresentados os projetos aprovados por todos os órgãos federais, estaduais, municipais e concessionárias de serviços competentes e aprovado o cronograma físico, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano expedirá o competente alvará para execução das obras do loteamento fechado ou condomínio.

§1º. O alvará para execução das obras previstas no “*caput*” deste artigo terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de sua expedição pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

§2º. Os loteamentos fechados ou condomínios que apresentarem os projetos aprovados pelos órgãos competentes de rede de distribuição de água, rede coletora de esgoto, rede de instalações elétricas, poderão requerer antecipadamente da Prefeitura Municipal a autorização para instalação desses serviços, podendo ser revogada caso o empreendimento não seja aprovado.

CAPÍTULO IX

Do Recebimento das Obras do Loteamento Fechado ou Condomínio

Art. 27. Após a execução de todas as obras de infra-estrutura autorizadas pelo alvará, os interessados deverão solicitar à Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso a lavratura do Termo de Recebimento das Obras do loteamento fechado ou condomínio expedido pela Secretaria

CAPÍTULO X

Da Fiscalização das Obras

Art. 28. Os serviços das obras serão fiscalizados diretamente pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos técnicos competentes.

Parágrafo único. Os serviços de fiscalização das obras de que trata o “*caput*” deste artigo estão sujeitos as taxas municipais.

CAPÍTULO XI

Das Penalidades

Art. 29. Decorrido o prazo estabelecido no artigo 4º desta Lei Complementar sem a formalização do pedido de regularização, a Prefeitura Municipal notificará os interessados, lavrando-se o competente Auto de Infração com aplicação de multa no valor de até 200 (duzentas) UFM’s, sem prejuízo da propositura das medidas cíveis e criminais.

Art. 30. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes da presente lei, e decorrido o prazo estabelecido no parágrafo 1º do art. 26 desta Lei Complementar, sem a execução ou conclusão das obras relacionadas no Alvará para Início das Obras, o responsável pelo empreendimento, síndico ou proprietário do lote, será notificado pelo Município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficarão sujeitos à aplicação da pena de multa no valor equivalente a 100 (cem) UFM’s por infração.

Parágrafo único – Além da aplicação da multa prevista no caput, a Prefeitura Municipal poderá anular autorizações, aprovações e licenças sem prejuízo das sanções civis, administrativas e penais previstas na legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 31. As penalidades previstas neste capítulo serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I – data da lavratura;

II – nome e localização do loteamento ou condomínio;

III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - o dispositivo legal infringido;

V – penalidade aplicável;

VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no Diário Oficial do Município, ou em jornal de circulação regional.

Art. 32. 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.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E GERAIS

Art. 33. A veiculação de proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, ou ainda afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou condomínio, implicará em suspensão ou cancelamento do processo de regularização ou aprovação, conforme a gravidade do caso.

Art. 34. As construções existentes em cada lote ou condomínio serão cadastradas junto à Gerência de Arrecadação e deverão ser regularizadas, num prazo de 02 (dois) anos após o Decreto de Regularização do loteamento fechado

§1º – As construções comprovadamente iniciadas antes de 22 de novembro de 2010 poderão ser regularizadas dispensadas as exigências previstas no Código de Obras.

§2º - A comprovação a que se refere o artigo anterior será prevista em Decreto Municipal a ser regulamentado no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação desta lei.

Art. 35. Para as futuras edificações e construções a serem realizadas nos loteamento e condomínios de que trata esta lei deverá ser observado o disposto no Código de Obras do Município.

Art. 36 - Os casos omissos desta Lei Complementar deverão ser apreciados pelo COMPAR – Conselho Municipal de Planejamento Urbano e CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente, que deverão emitir parecer.

Art. 37. As despesas com a execução da presente Lei Complementar correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal n. 3094, de 24 de maio de 2004.

São Sebastião do Paraíso/MG, 10 de fevereiro de 2011.

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MAURO LÚCIO DA CUNHA ZANIN

VERPRES. ANTONIO CÉSAR PICIRILO/ VICE-PRES. HENRIQUE MATHEUS/ SECRET. AILTON ROCHA DE SILLOS

Confere com o original

PRESIDENTE