



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[1]

LEI 1.115, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2013.

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista, Estado de Minas Gerais, com fulcro nas disposições do artigo 37 da Constituição Federal e na Lei n. 6.766/79, aprova e o Prefeito Municipal, sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A expansão territorial da ocupação urbana, em São Sebastião da Bela Vista, será feita por meio de parcelamentos do solo e de condomínios imobiliários, e será regida por esta Lei, pela Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e pelo Código de Posturas Municipal.

§ 1º As normas desta Lei visam garantir um bom padrão de qualidade ambiental e urbana às novas áreas ocupadas e a sustentabilidade do município de São Sebastião da Bela Vista.

§ 2º O parcelamento do solo para fins urbanos será feito nas modalidades de loteamento ou desmembramento.

Art. 2º Qualquer modalidade de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário se submeterá à aprovação prévia da Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[2]

§ 1º O parcelamento do solo ou condomínio imobiliário somente serão admitidos e aprovados se, de acordo com o Código de Posturas Municipal:

- a) Subordinarem-se às necessidades locais, quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Código de Posturas Municipal;
- b) Forem tecnicamente suportáveis pela infraestrutura já instalada, ou quando o empreendedor se dispuser a ampliá-las às suas custas de modo a compatibilizá-las com a demanda provocada pelo empreendimento proposto;

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas estabelecidas pela Lei do Perímetro Urbano de São Sebastião da Bela Vista.

§ 1º Será considerado como uso urbano o parcelamento ou desmembramento para fins de chacreamento de sítios e/ou de recreio, submetendo-se às legislações urbanas e tributárias municipais.

§ 2º A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, mediante anuência prévia da Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista, e quando ocorrer, será implantado na forma das indicações do Anexo II.

Art. 4º O controle ambiental dos parcelamentos será regido pelas Deliberações Normativas do COPAM, além das normas municipais específicas.

TÍTULO II - DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

SEÇÃO I - Das Condicionantes



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[3]

Art. 5º Não será permitido o parcelamento de áreas:

- a) Necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico ou onde as normas pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;
- b) Sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e/ou de atendimento por infraestrutura sanitária adequada; salvo se o empreendedor se dispuser a executar às suas custas as vias necessárias e a infra estrutura, com anuência da Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista;
- c) Cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;
- d) Em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
- e) Que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;
- f) Que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;
- g) Que apresentem condições sanitárias inadequadas devido à poluição, até a correção do problema;
- h) Alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação das autoridades competentes;
- i) Em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e classe I, de acordo com o que estabelece o art. 1º e o inciso VI do art. 4º da Lei Estadual nº 10.793, de 02 de julho de 1992.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[4]

§ 1º Ao longo das águas correntes e dormentes serão reservadas faixas de proteção permanente, com as larguras mínimas estabelecidas pelo Código Florestal Federal e pelo Decreto Estadual n. 43.710, de 08 de janeiro de 2004, que regulamenta a Lei Estadual n. 14.309, de 19 de junho de 2002, que dispõe sobre as políticas florestais e de proteção à biodiversidade no Estado de Minas Gerais.

§ 2º Em áreas com declividade acima de 30% e nas áreas sujeitas a risco, será exigida a elaboração de estudos geotécnicos, com a participação de geólogo com formação especializada, de modo a garantir sua estabilidade.

SEÇÃO II - Dos Requisitos Urbanísticos do Loteamento

Art. 6º Os lotes atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. área mínima de:
 - a. 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em parcelamentos de interesse social, assim reconhecidos pela Prefeitura Municipal, ou de sua iniciativa e responsabilidade, atendidas as exigências complementares do artigo 9 da presente Lei;
 - b. 200m² (duzentos metros quadrados) nas demais Zonas Urbanas inclusive nas Zonas Urbanas Especiais;

II.divisa frontal lindeira a via pública, excetuando-se a via de pedestres;

III.não pertencerão a mais de um loteamento.

Parágrafo Único - Os Parcelamentos irregulares do solo, para fins urbanos, existentes no Município de São Sebastião da Bela Vista, até a data da publicação da presente lei, de acordo com o Código de Posturas Municipal, poderão ser objeto de regularização fundiária sustentável de interesse social ou específico a ser regulada por lei específica que estabelecerá os critérios de regularização e os



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[5]

requisitos urbanísticos dos lotes edificados à revelia da legislação de parcelamento do solo, objetivando a manutenção e o restabelecimento da ordem urbanística, a qualidade de vida e a consolidação do direito fundamental social à habitação digna.

Art. 7º As quadras terão extensão máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 8º As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. 15% (cinco por cento), no mínimo, da área total loteada, serão destinados ao domínio público, para equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, excluído o sistema viário;
- II. A localização das áreas destinadas ao domínio público será determinada pelo órgão municipal competente, com fundamento em critérios locais justificados por interesses urbano-ambientais, além daqueles definidos neste artigo;
- III. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários apresentarão frente mínima de 12m (doze metros);
- IV. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento, apresentarão declividade do terreno menor ou igual a 12% (doze por cento);
- V. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não serão cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou outros empecilhos ao uso e ocupação;
- VI. Todo parcelamento conterá área(s) destinada(s) a praça pública, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total parcelada, incluídos no percentual referido no inciso I do caput do presente artigo;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[6]

- VII. Os espaços livres de uso público e as áreas de preservação permanente serão separados dos lotes por via de pedestre com largura mínima de 2m (dois metros);
- VIII. As vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas, formando um sistema hierarquizado de Circulação;
- IX. Caso as vias existentes tenham dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória ou praça ou trecho de transição.
- X. Os logradouros que por sua característica residencial ou por condições topográficas demandarem a terminação sem conexão direta para veículos, com outro logradouro, deverão adotar de viradouro em suas terminações conforme disposições contidas no anexo IV.

§ 1º As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas à circulação de veículos e pedestres constarão do projeto de loteamento e do memorial descritivo e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;

§ 2º Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas nos artigos 5º da presente Lei.

§ 3º Nos casos previstos pela legislação ambiental estadual e federal vigentes, serão aceitas no cálculo do percentual de espaços livres de uso público, até 50% das áreas de preservação permanente - APP, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo contados para efeito de cálculo, apenas 75% (setenta e cinco por cento) de sua área.

§ 4º Não serão computadas como áreas livres de uso público as nesgas de terras, cantos de quadras com área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados) e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[7]

Art. 9º. Ao longo das faixas de domínio das rodovias e dutos, inclusive faixas de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica, é obrigatória a reserva de faixas não edificáveis de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º Ao longo de cursos d'água canalizados serão previstas faixas não edificáveis de 15m (quinze metros), medidas a partir das faces externas do canal ou galeria.

§ 2º Será permitida a instalação de via marginal nas faixas não edificáveis mencionadas no caput e parágrafo 1º do presente artigo, de forma a garantir a segurança da população e a manutenção da infraestrutura, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 3º Nas rodovias, caso não seja possível implantar a via marginal mencionada no caput do presente artigo, a faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será arborizada.

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO III - Dos empreendimentos de interesse social

Art. 10. Nos parcelamentos de interesse social, assim reconhecidos pela Prefeitura, ou de sua iniciativa e responsabilidade, serão admitidos os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5m (cinco metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 18% (dezoito por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

§ 1º Para efeito desta Lei, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelo Programa Municipal de Habitação Popular.



§ 2º O percentual de áreas destinadas a uso público previsto no inciso I do artigo 8º será reduzido apenas nos casos de regularização urbanística prévios à regularização fundiária, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à demanda.

SEÇÃO IV - Dos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial

Art. 11. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 3.000m² (três mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

- I. 5% (cinco por cento) da área total da gleba, no mínimo, serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;
- II. implantação de área verde arborizada com, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, que será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas, destinada à separação das áreas vizinhas reservadas ao uso residencial ou misto.

SEÇÃO V - Dos condomínios imobiliários

Art. 12. A instalação de condomínio imobiliário destina-se a abrigar edificações residenciais autônomas assentadas em um terreno sob regime de copropriedade.

§ 1º As relações entre os condôminos do condomínio imobiliário regular-se-ão pelas disposições da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002 em seu capítulo VI - Seção I “Do Condomínio voluntário” artigo 1.314 ao artigo 1.323.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[9]

§ 2º Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis por meio de via pública, salvo se o empreendedor se dispuser a executar, às suas custas, a via de interligação entre a via pública e o empreendimento.

§ 3º Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas no artigo 5º desta Lei.

Art. 13. Os condomínios imobiliários não poderão:

- I. ter área superior a 2.0ha (dois hectares), caso sejam instalados na Zona Urbana;
- II. ter área superior a 4.0ha (quatro hectares), caso sejam instalados na Zona Rural;
- III. impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- IV. impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 1º A instalação de condomínios imobiliários na Zona Urbana deverá obedecer, além daquelas estabelecidas nesta lei, às condições estabelecidas no Código de Posturas do Município de São Sebastião da Bela Vista.

§ 2º Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. Na Zona Rural, admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. Na Zona Urbana, obedecer aos parâmetros de conformidade de uso e ocupação do solo e aos parâmetros urbanísticos;
- III. Atender à taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- IV. Atender à taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento);



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[10]

- V. Apresentar, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículos por 50m² (cinquenta metros quadrados) de área residencial construída;
- VI. Prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- VII. Dispor de guarita de, pelo menos, 6m² (seis metros quadrados), equipada com sanitário, na entrada do condomínio imobiliário;
- VIII. Dispor de medidas de prevenção e combate a incêndios de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- IX. Dispor de sistema de drenagem pluvial, conforme ANEXO I da presente Lei;
- X. Dispor de sistema de abastecimento de água potável, conforme ANEXO I da presente Lei;
- XI. Na Zona Rural, dispor de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, conforme ANEXO I da presente Lei;
- XII. Na Zona Urbana, dispor de sistema de coleta de esgoto sanitário;
- XIII. Dispor de sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos;
- XIV. Reservar e equipar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- XV. Dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 14. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I. a coleta de lixo em sua área interna;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.



SEÇÃO VI - Do Desmembramento

Art. 15. Aplicam-se ao desmembramento as condicionantes expressas nos artigos 5º, 6º, 8º e 9º, excetuados os incisos VIII e IX do artigo 8º.

Art.16. Os desmembramentos situados em glebas não loteadas estão sujeitos à transferência para o Município de 15% (quinze por cento) da área desmembrada, destinada exclusivamente para equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º A transferência não se aplica a uma gleba única com área inferior ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

SEÇÃO VII - Do Fechamento de Loteamentos

Art. 17. Um loteamento pode ser fechado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro através de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

§ 1º Só serão fechados loteamentos quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

§ 2º A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 3º Caso a Associação dos Moradores descumpra qualquer das suas obrigações, estipuladas no instrumento da outorga, a concessão poderá ser revogada sem qualquer indenização.

Art. 18. Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[12]

§ 1º Os proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§ 2º Quaisquer danos ocorridos nos bens públicos cedidos pelo poder público durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§ 3º A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 19. O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo esclarecer se a outorga será por tempo definido ou indeterminado;

§ 1º Nos loteamentos fechados e condomínios imobiliários a Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação.

§ 2º Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§ 3º Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas em bens públicos integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

Art. 20. No caso de parcelamento do solo destinado a loteamento fechado, o percentual de 15% (quinze por cento) destinado a equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público deverá ser localizado em área fora dos limites do loteamento, atendendo às determinações do artigo 8º da presente Lei.

TÍTULO III - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO III - DA TRAMITAÇÃO



Seção VIII - Do Projeto Executivo e do Plano de Uso e Ocupação do Solo

Art. 21. Depois de analisados pelo(s) órgão(s) municipal(is) competente(s) da Prefeitura, o projeto urbanístico e os projetos complementares, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio imobiliário e os estudos ambientais, serão devolvidos ao empreendedor com a indicação das alterações, correções ou complementações a serem implementadas.

§ 1º As exigências de complementação oriundas da análise serão comunicadas pelo(s) órgão(s) competente(s) de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 3º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação durante o período utilizado para seu atendimento pelo empreendedor.

§ 4º A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento das solicitações mencionadas no caput do presente artigo, pelo empreendedor.

Art. 22. Caso exista articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal, esta será submetida à aprovação do órgão competente.

Parágrafo único. A aprovação da articulação proposta pelo empreendedor do sistema viário do empreendimento com rodovia estadual ou federal é indispensável à aprovação do empreendimento.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[14]

Art. 23. O projeto final do parcelamento, inclusive desmembramento, ou o plano de uso e ocupação do solo do condomínio, e projetos de infraestrutura complementares, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), elaborados conforme o ANEXO I da presente Lei, serão entregues à Prefeitura no formato padrão ABNT, em 05 (cinco) vias impressas, e 01(uma) cópia digital, acompanhado de:

I - cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II - certidão negativa dos tributos municipais.

III - termo de aprovação por parte da CEMIG a respeito dos projetos executivos de suas competências.

§ 1º. Os projetos do empreendimento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas.

§ 2º. Todos os projetos serão assinados pelo(s) profissional(is) responsável(eis) por sua execução e virão acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 3º. A documentação do empreendimento será apresentada em 05 vias, devidamente encadernada, da seguinte forma:

I. Cada via será composta por 03 volumes, com o seguinte conteúdo:

- a) Volume 01 - Diretrizes Urbanísticas, Memorial descritivo do loteamento e dos lotes, Projeto Urbanístico, Projeto Paisagístico e Termo de caução na forma do artigo 27 desta lei de Parcelamento do solo.
- b) Volume 02 - Documentos da propriedade, do proprietário e do responsável (eis) técnico(s) - cópia dos requerimentos, Certidão Negativa de Débito, termo de baixa cadastrado no INCRA.



- c) Volume 03 - Levantamento Planialtimétrico e os projetos completos de Drenagem Pluvial, Terraplenagem, e outros conforme o caso. Formato A1 da ABNT compatível com a escala e tamanho da propriedade.
- II. Uma via digital, desenhado em CAD todos os projetos técnicos, e na forma de texto o plano de Implantação, memorial descritivo do loteamento e memorial descritivo dos lotes. CD ou PEN DRIVE.

CAPÍTULO IV - DA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Seção IX - Da Licença para Execução

Art. 24. Aprovada a versão final dos projetos e planos do empreendimento, serão fornecidas ao empreendedor duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 25. A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes ou frações ideais, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do empreendimento.

§ 1º A efetivação da garantia, nos termos do caput deste artigo, precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis,

§ 2º Se o instrumento de garantia for à hipoteca de lotes ou frações ideais no próprio empreendimento, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes ou frações ideais, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 3º Desde que exista a concordância do órgão municipal competente, a garantia pode ser amortizada na proporção da execução das obras e serviços.



Seção X - Do Registro Do Empreendimento

Art. 26. Após a aprovação do empreendimento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da Lei de aprovação do parcelamento, o empreendedor o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca.

§ 1º No registro do parcelamento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, com sua descrição completa.

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

SEÇÃO XI - Das Obras de Urbanização

Art. 27. Em qualquer empreendimento é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 2 (dois) anos:

- I. a demarcação de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias e limites das áreas de preservação permanente;
- II. a abertura das vias de circulação interna e a articulação com a rede viária existente;
- III. a pavimentação de todo o sistema viário;
- IV. o sistema de abastecimento d'água, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[17]

- V. o sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela empresa concessionária dos serviços;
- VI. o sistema de coleta e manejo de águas pluviais, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- VII. a infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela concessionária dos serviços;
- VIII. a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público conforme especificações da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes e CODEMA.

§ 1º Observadas às características do empreendimento, a Prefeitura exigirá do empreendedor a execução de outras obras, que sejam consideradas necessárias, tais como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§ 2º Na execução de empreendimentos de interesse social, a critério dos órgãos municipais competentes, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o empreendedor, onde a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca lotes ou áreas a serem utilizados no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo que o valor dos lotes e áreas a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas pelo Executivo Municipal.

Art. 28. As obras de execução de um empreendimento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.

§ 1º O empreendedor, obrigatoriamente, comunicará o início da execução das obras ao setor competente, para que estas sejam fiscalizadas pelo órgão municipal competente.



§ 2º A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§ 3º A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidas no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

Art. 29. A critério do órgão municipal competente, o empreendimento pode ser realizado em etapas, em vista do porte, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

SEÇÃO XII - Da Entrega das Obras

Art. 30. Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor preparará o as built dos projetos e notificará a Prefeitura, por meio de requerimento ao órgão municipal competente, para execução de vistoria.

§ 1º A vistoria será executada dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para sua realização.

§ 2º A comunicação, pelo órgão municipal competente, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor será feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no parágrafo 1º do presente artigo.

§ 3º O prazo de que fala o parágrafo 1º do presente artigo volta a ser contado, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova vistoria.

§ 4º Quando a obra for realizada em etapas, conforme as disposições do artigo 28 da presente Lei, cada etapa pode ser objeto de vistorias.



§ 5º A emissão de Termos de Vistorias Parciais não elimina a necessidade de obtenção do Termo de Vistoria Final, ao final da implantação total do empreendimento.

Art. 31. Obtida o Termo de Vistoria Final, serão restituídos 100% (cem por cento) do valor da garantia ou liberados os lotes caucionados, mediante decreto do executivo municipal.

§ 1º A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) da garantia pode ser parcelada à medida que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados.

Seção XIII - Da Manutenção do Parcelamento

Art. 32. Cabe ao empreendedor:

- I. a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, das vias de circulação internas, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal.

Art. 33. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º A coleta de lixo, a varrição e capina e a correta disposição final dos resíduos sólidos na forma aprovada pelo órgão ambiental competente, também serão executadas pelos condôminos.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[20]

§ 2º A manutenção, de que trata o caput do artigo 32 da presente Lei, pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

Art. 34. Ressalvado o disposto no artigo 27, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição do Termo de Vistoria Final, a operação e manutenção, nos empreendimentos:

- I. infraestrutura básica e das áreas repassadas ao domínio público;
- II. infraestrutura complementar dos empreendimentos prevista nos incisos II a VIII do artigo 27, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal.

Seção XIV – Da Nomenclatura dos Logradouros

Art. 35. Na escolha de novos nomes para os logradouros públicos do Município, serão observadas as seguintes normas:

- I. Nomes de brasileiros já falecidos que se tenham distinguido:
 - a) em virtude de relevantes serviços prestados ao Município ou ao Brasil;
 - b) por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano;
 - c) pela prática de atos heroicos e edificantes.
- II. Nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, tirados da História, Geografia, Flora, Fauna e Folclore do Brasil, ou de outros países, e da Mitologia Clássica.
- III. Nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e santos de calendários religiosos.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[21]

IV. Datas de significação especial para a História do Brasil ou Universal.

V. Nomes de personalidades estrangeiras com nítida e indiscutível projeção universal.

§1.º Os nomes de pessoas não poderão conter senão o mínimo indispensável à sua imediata identificação, inclusive título, dando-se preferência aos nomes de duas palavras.

§2.º Na aplicação das denominações será observada tanto quanto possível a concordância do nome com o ambiente local; nomes de um mesmo gênero ou região serão, sempre que possível grupados em ruas próximas. Os nomes mais expressivos serão usados em logradouros mais importantes.

Art. 36. Nas ruas particulares não serão dados nomes em duplicata ou que se possam confundir com nomes já dados ou a serem dados, a logradouros ou a outra rua particular.

Art.37.Fica vedada a aplicação dos seguintes nomes:

- a) nomes em duplicata, em qualquer caso, mesmo quando em logradouros de espécies diferentes;
- b) denominações de pronúncia semelhante ou aproximada a outras já existentes, prestando-se a confusão;
- c) nomes de pronúncia difícil, excetuando-se os de pessoas de grande projeção histórica;
- d) denominações diferentes, mas que se refiram aos mesmos lugares, pessoas ou fatos;
- e) denominações inexpressivas, vulgares, cacofônicas ou pouco eufônicas de coisas.



Art.38. A nomenclatura dos logradouros públicos do Município deverá obedecer à ortografia oficial em vigor.

Parágrafo único. Excetuam-se os casos especiais de nomes próprios de personalidades ilustres, a juízo do Prefeito.

CAPÍTULO V - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 39. São irregulares os empreendimentos:

- I. não aprovados;
- II. aprovados e não registrados;
- III. registrados e não executados no prazo legal;
- IV. registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

Art. 40. A regularização urbanística do empreendimento obedecerá, no que for possível, aos padrões de desenvolvimento municipal, atendendo aos requisitos urbanísticos expressos nos artigos 6º, 7º, 8º e 9º, no que for pertinente à especificidade do empreendimento nos termos das disposições da presente Lei. Não sendo possíveis estes atendimentos deverão ser especificadas as medidas compensatórias, que devem superar o valor exato do atendimento dos requisitos.

Art. 41. O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Parágrafo único Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei, e onde não for possível à obtenção das áreas públicas exigidas nesta Lei, é facultado substituir 100% do percentual de área destinada ao domínio público por pagamento equivalente em espécie, conforme tabela de valor venal,



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[23]

usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 42. A regularização urbanística de empreendimentos irregulares constará de:

- I. execução da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, a partir do levantamento cadastral, que identifique as irregularidades;
- II. aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, descritos no inciso anterior, e dos projetos de infraestrutura, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas pertinentes;
- III. registro da planta urbanística do parcelamento do solo ou do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, juntamente com o cronograma de execução de obras, memorial descritivo e convenção de condomínio, se for o caso;
- IV. execução ou complementação das obras de infraestrutura, se necessário.

TÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 43. A execução de parcelamento do solo, ou de condomínio imobiliário, sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[24]

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;
- II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFMs, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento do solo ou condomínio imobiliário esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente a 600 (seiscentas) UFMs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 44. A falta de registro do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário implantado irregularmente enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

Parágrafo único Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. - pagamento de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário irregular;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[25]

II. - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 400 (quatrocentas) UFMs.

Art. 45. A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFMs por mês, ou fração, de atraso, salvo quando motivada pelos impedimentos de força maior definidos no Código Civil.

Art. 46. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 200 (duzentas) UFMs.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, a UFM é aquela vigente na data em que a multa for paga.

Art. 47. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, a celebrarem contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 48. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da Unidade Fiscal do Município de São Sebastião da Bela Vista - UFM.

Art. 49. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Parágrafo único. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[26]

Art. 50. Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§ 1º Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar punida na forma da lei.

§ 2º Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público será responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I. parcelamentos do solo ou condomínios imobiliários efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;
- II. ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 52. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º A modificação de empreendimento já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 2º Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[27]

Art. 53. Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo ou de condomínio imobiliário não registrado em cartório.

§ 1º Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo ou condomínio imobiliário, constará o número do registro imobiliário do empreendimento.

§ 2º É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não estejam incluídas no escopo de seu fornecimento.

Art. 54. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura Municipal os pedidos de registro de parcelamentos do solo e condomínios imobiliários, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura Municipal ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 55. Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento será requerido simultaneamente em todas elas.

Parágrafo único. Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o empreendimento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

Art. 56. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 57. As normas estabelecidas pela presente Lei não isentam do atendimento a legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

§ 1º O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[28]

§ 2º A aplicação das sanções previstas na presente Lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

Art. 58. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

I - ANEXO I - Elementos constitutivos do Projeto Executivo de Parcelamento do Solo e de Plano de Uso e Ocupação do Solo de Condomínio Imobiliário;

II - ANEXO II - Elementos constitutivos do Projeto Executivo de Parcelamento do Solo e Condomínio Imobiliário em Área Localizada na Zona Rural do Município de São Sebastião da Bela Vista;

III - ANEXO III –Áreas Mínimas dos Lotes e Testadas;

IV - ANEXO IV – Parâmetro Geométrico das Vias;

V - ANEXO V – Glossário

Art. 59. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 60. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Município de São Sebastião da Bela Vista, 25 de julho de 2013.

Augusto Hart Ferreira
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO I

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO

LOTEAMENTO:

I. PROJETO URBANÍSTICO E GEOMÉTRICO

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos e padrões ABNT, todas assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

1. altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro, com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
2. indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
3. demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
4. subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
5. sistema viário com a respectiva hierarquia;
6. planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias (estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros), com respectivas dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[30]

7. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
8. quadro-resumo dos elementos topográficos;
9. perfis longitudinais das vias e logradouros, pelos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel graduado nas escalas 1:100 vertical e 1:1000 horizontal; contendo:
 - a) o perfil do terreno natural;
 - b) greide do pavimento acabado;
 - c) os elementos geométricos das curvas verticais;
10. seções transversais de cada uma das vias de circulação e praças, em números suficientes para a compreensão do projeto nas escalas 1:100 vertical e 1:100 horizontal;
11. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
12. denominação de áreas remanescentes, se for o caso;
13. quadro resumo com a discriminação das áreas em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada, contendo:
 - a) área dos lotes;
 - b) área de preservação permanente;
 - c) área dos equipamentos;
 - d) área verde;
 - e) extensão e área das vias;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[31]

f) número de lotes;

g) área total do terreno.

14.memorial descritivo, contendo:

- a) a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
- b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
- c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
- d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

II. PROJETO PAISAGÍSTICO:

Projeto executivo, elaborado por profissional credenciado, em conformidade com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal e determinações da Secretaria de Obras, Urbanismo e Transportese CODEMA.

III.PROJETO DE TERRAPLANAGEM:

- 1. seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros; nas escalas 1:100 vertical e 1:100 horizontal;



2. perfis longitudinais das vias e logradouros, pelos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel graduado nas escalas 1:100 vertical e 1:100 horizontal; contendo:
 - a. o perfil do terreno natural;
 - b. greide do terrapleno;
 - c. os elementos geométricos da curvas verticais;
3. indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
4. cálculo dos volumes;
5. distribuição dos materiais;
6. obras e medidas de proteção contra erosão;
7. memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

IV. PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO:

Apresentação das alternativas de concepção do pavimento, de tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, baseado nas normas do DNIT e ABNT.

V. PROJETOS DOS SISTEMAS DE SANEAMENTO BÁSICO:

1. Drenagem Pluvial



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[33]

- I. Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnicos e ambientais,
- II. Na hipótese de adoção de sistema próprio, serão, ainda, apresentados:
 - a. a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:
 - I. os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;
 - II. os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.
 - b. o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - I. concepção, dimensionamento e características técnicas dos elementos do sistema;
 - II. memória de cálculos das vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;
 - III. descrição detalhada das etapas de implantação;
 - IV. descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;
 - V. previsão de ampliação do sistema;
 - VI. nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.
 - c. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[34]

- I. traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;
- II. perfis longitudinais de todos os trechos das redes nas escalas adequadas à perfeita visualização e compreensão do sistema.
- III. seções-tipo ao longo dos canais;
- IV. localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais
- V. Os dispositivos e acessórios de drenagem pluvial, tais como: guias, sarjetas, boca-de-lobo, caixas de passagem, redes tubulares, poços de visitas, alas, dissipadores de energia, etc, deverão obedecer os padrões apresentados no caderno de “Elementos para obras de infraestrutura urbana” da SUDECAP (Superintendência do Desenvolvimento da Capital - BH).
- VI. As grelhas das bocas-de-lobo serão obrigatoriamente de ferro fundido, sendo dispensadas as cantoneiras de testada em ferro fundido, que poderão ser substituídas por cantoneiras de concreto.
- VII. Desenhos com todos os detalhes dos dispositivos especiais que forem diferentes dos padronizados pela SUDECAP.

d. as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:

- I. procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- II. qualificação e estimativa da mão-de-obra.

2. Abastecimento de água - Conforme normas da CONCESSIONÁRIA



3. Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.

I. No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, basta apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, ou o projeto executivo por ele aprovado.

II. Na hipótese de adoção de sistema próprio apresentar ainda:

a) a caracterização e justificativa da escolha do manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:

I. condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;

II. características físico-químicas e bacteriológicas do manancial;

III. vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;

IV. nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de exploração e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.

b) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[36]

- I. concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
 - II. período de alcance do empreendimento;
 - III. descrição detalhadas das etapas de implantação;
 - IV. previsão de ampliação do sistema;
 - V. descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
 - VI. nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;
 - VII. nos casos de ETAs apresentar ainda: localização, dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.
- c. as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
- I. layout das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;
 - II. localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[37]

III. traçado dos sistemas de adução indicando a faixa de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.

d) as seguintes informações sobre a etapa de operação:

- I. vazão, frequência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios de barragens;
- II. procedimentos e frequência das operações de descargas das adutoras;
- III. procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;
- IV. procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- V. qualificação e estimativa de mão-de-obra.

4. Esgotos Sanitários: conforme normas da COPASA

- I. Descrição do sistema coletor, destinação final e ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de localização (ou traçado), tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.
- II. No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário basta apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, ou o projeto executivo por ele aprovado.



III. Na hipótese de adoção de sistema próprio serão apresentados também:

a) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- I. concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
- II. período de alcance do empreendimento;
- III. descrição detalhada das etapas de implantação;
- IV. previsão de ampliação do sistema;
- V. descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
- VI. nos casos de ETEs ,apresentar ainda: caracterização dos efluentes quanto à vazão e aos seguintes parâmetros: pH, temperatura, DBO, sólidos em suspensão e óleos e graxas; dimensionamento preliminar, caracterização, armazenamento, transporte e disposição final de lodo e demais resíduos gerados nas unidades de tratamento; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de esgotos;
- VII. local de lançamento do efluente de origem doméstica, mesmo que tratados. Em caso de lançamento em corpos d'água, apresentar a caracterização do mesmo quanto à sua capacidade de autodepuração. Em caso de utilização do sistema público existente, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, atestando a sua capacidade de recebimento e tratamento do efluente;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[39]

VIII. autorização para intervenção em área de preservação permanente e outorga para uso da água.

b) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

- I. layout das unidades indicando a distribuição das áreas destinadas às diferentes unidades e componentes do sistema, inclusive pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e disposição final de resíduos, etc;
- II. localização das áreas previstas para ampliação e implantação de unidades complementares ao sistema;
- III. nos casos de lançamento em corpos d'água apresentar o traçado básico dos emissários indicando a(s) faixa(s) de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários e cursos d'água.

c) as seguintes informações sobre a operação do sistema:

- I. período de pré-operação(partida);
- II. procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;
- III. procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;
- IV. qualificação e estimativa de mão-de-obra.

VI. PROJETO DA REDE DE ENERGIA ELÉTRICA; CONFORME NORMAS DA CEMIG;

VII. CRONOGRAMA;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[40]

Cronograma de cada projeto, com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor.

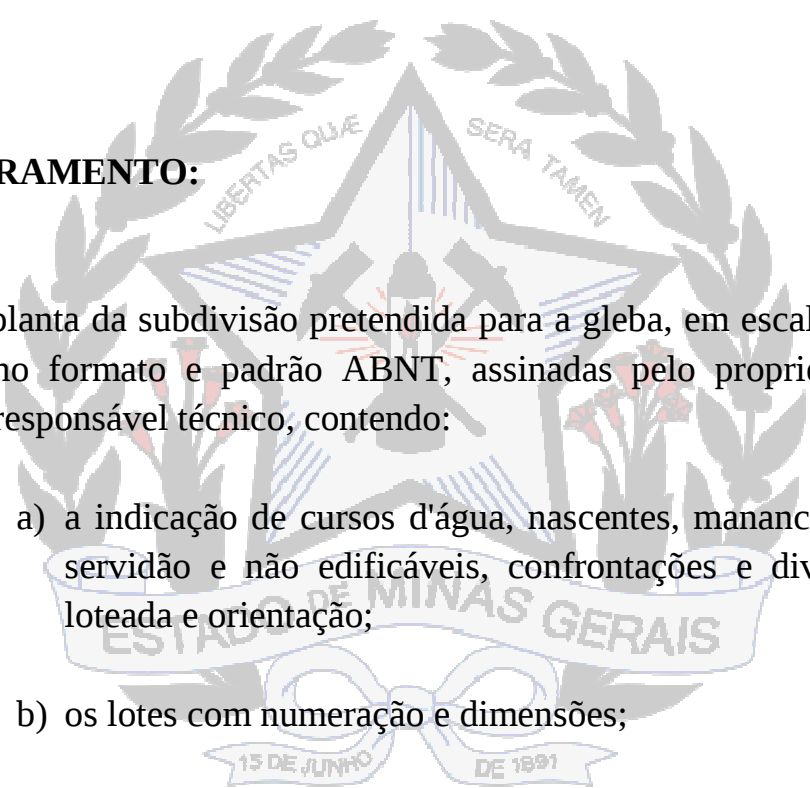
VIII. AUTORIZAÇÃO;

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

IX. OUTORGA

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

DESMEMBRAMENTO:

- 
- I. planta da subdivisão pretendida para a gleba, em escala compatível no formato e padrão ABNT, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:
 - a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
 - b) os lotes com numeração e dimensões;
 - c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
 - d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
 - e) as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso.
 - f) demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[41]

- g) denominação de áreas remanescentes, se for o caso;
- h) legenda e quadro de áreas: Total - Parcelada e Remanescente

II. Memorial descritivo dos lotes,

III. CRONOGRAMA, como especificado para o loteamento.

IV. AUTORIZAÇÃO, para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.

V. OUTORGA para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.

CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO

I. PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

- a) o projeto executivo das vias de circulação internas, hierarquizadas e com separação para veículos e pedestres, pavimentadas e arborizadas;
- b) a situação das unidades autônomas e também as áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como dos usos previstos;
- c) as áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;
- d) das faixas não edificáveis, de preservação permanente e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[42]

e) os projetos executivos do sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, e dos sistemas de distribuição de água potável e de energia elétrica, dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

f) memorial descritivo de condomínio urbanístico conterà as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

g) convenção de condomínio registrado em Cartório da Comarca..

II. PROJETO DE TERRAPLANAGEM, como especificado para o loteamento.

III. PROJETOS DOS SISTEMAS DE SANEAMENTO BÁSICO, como especificado para o loteamento;

IV. CRONOGRAMA, como especificado para o loteamento.

V. AUTORIZAÇÃO, para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, como especificado para o loteamento, se necessário.

VI. OUTORGA, para uso da água, emitida pelo órgão ambiental como especificado para o loteamento, se necessário.

VII. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Convenção de Condomínio registrada em Cartório da Comarca



ANEXO II

CONDIÇÕES COMPLEMENTARES PARA O PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO EM ÁREA LOCALIZADA NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

- I. Atendidas as condições estabelecidas nesta lei e no Código de Posturas Municipal, as modificações do uso de solo rural para fins urbanos serão permitidas para os usos de chacreamento, sítios, condomínio imobiliário ou na forma do artigo 4º, parágrafo único, alínea d do Decreto Federal nº. 62.504/68.
- II. Os parcelamentos para fins urbanos executados na Zona Rural adotarão a fração ideal de 1.000m² para os Condomínios Imobiliários; o módulo mínimo de 5.000m² para as chácaras e o módulo mínimo de 10.000m² para os sítios.
- III. No que couber, para os projetos de chacreamentos, sítios e condomínios imobiliários serão aplicadas as exigências prevista no Anexo I desta Lei.
- IV. Na expedição de diretrizes para parcelamentos ou condomínios executados na Zona Rural, serão considerados, pelo(s) órgão(s) municipal (is) competente(s).
 - a) os impactos do empreendimento sobre o Município;
 - b) as características produtivas da área e seu potencial turístico;
 - c) as condicionantes ambientais da área e do entorno;
 - d) o sistema viário municipal.



ANEXO III

ÁREA MÍNIMA DOS LOTES / TESTADA MÍNIMA

CARACTERÍSTICA	ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA
----------------	-------------	----------------

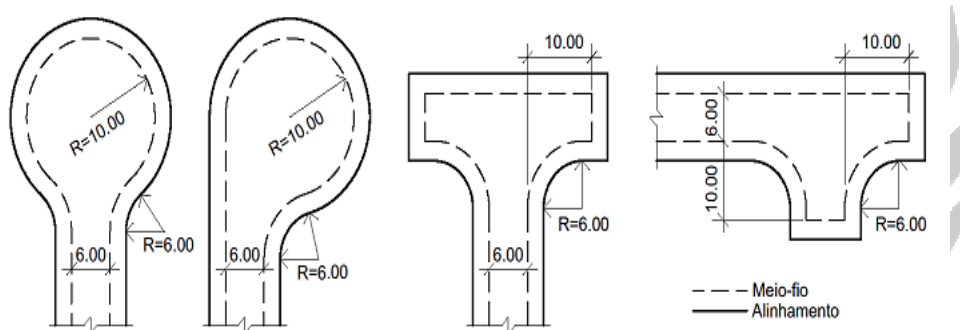
I. Lotes de interesse social	125,00 m ²	5,00 m
II. Lotes urbanos		
a) Testada para vias municipais	200,00 m ²	10,00 m
b) Testada para vias locais	200,00 m ²	8,00 m
III. Lotes Uso Industrial	3.000,00 m ²	-----
IV. Lotes Urbanos (local. zona rural – condomínios)	1.000,00m ²	20,00 m
V. Chácaras	5.000,00 m ²	50,00 m
VI. Sítios	10.000,00 m ²	-----



ANEXO IV

I. PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

CARACTERÍSTICAS	LARGURA MÍNIMA
a) Vias Municipais (rolamento)	11,00m
b) Vias Locais (rolamento)	7,00m
c) Passeio mínimo	2,00 m
d) Sarjeta	0,35 m
e) Viradouro (modelos abaixo)	-----



OBS: as medidas dos viradouros acima citados poderão variar de acordo com a largura da via.



GLOSSÁRIO

- I. ALVARÁ - documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.
- II. APROVAÇÃO DE PROJETO - ato administrativo que analisa os projetos de acordo com as normas e legislações vigentes deferindo-o e concedendo licença e prazo para início e término de obra ou indeferindo-o; o mesmo que LICENCIAMENTO.
- III. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.
- IV. ÁREA INSTITUCIONAL - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.
- V. ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non ædificandi*.
- VI. ÁREA NON ÆDIFICANDI - o mesmo que ÁREA NÃO EDIFICÁVEL.
- VII. ÁREA URBANA - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.
- VIII. ÁREA VERDE - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.
- IX. ÁREAS DESTINADAS AO USO COMUM DOS CONDÔMINOS - aquelas cujo plano de uso e ocupação do condomínio reserva para



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[47]

circulação viária e de pedestres e demais áreas internas de condomínios urbanísticos que não sejam unidades autônomas.

- X. **ÁREAS RESERVADAS PARA USO PÚBLICO** - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.
- XI. **AS BUILT** - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que **COMO CONSTRUÍDO**.
- XII. **AT (ha)** - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc e as áreas remanescentes.
- XIII. **AUTORIDADE LICENCIADORA** - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo de condomínio imobiliário.
- XIV. **CALÇADA** - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que **PASSEIO**.
- XV. **COMISSÃO DE REPRESENTANTES** - colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário.
- XVI. **CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO** - divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro; o mesmo que **CONDOMÍNIO URBANÍSTICO**



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[48]

- XVII. CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - o mesmo que CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO.
- XVIII. DECLIVIDADE - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.
- XIX. DENSIDADE POPULACIONAL BAIXA = $X \text{ hab./ha}$ - densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- XX. DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA = $X \text{ hab./ha}$ - densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- XXI. DENSIDADE POPULACIONAL ALTA = $X \text{ hab./ha}$ - densidade estimada a partir da área ocupada pelo total da população estimada, a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- XXII. DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA (pop / AT) - densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.
- XXIII. DESMEMBRAMENTO - subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XXIV. EMBARGO - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.
- XXV. EMPREENDEDOR - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[49]

- a. o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
- b. o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c. o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e condomínio imobiliário, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, condomínio imobiliário ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
- e. a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou condomínio imobiliário.

XXVI. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

XXVII. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[50]

de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

- XXVIII. ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - área verde, praça, parque urbanos e similar.
- XXIX. FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infra-estrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.
- XXX. FAIXA DE SERVIDÃO - faixa de terra sob servidão administrativa.
- XXXI. FRAÇÃO IDEAL - índice da participação abstrata de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.
- XXXII. GLEBA - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.
- XXXIII. GREIDE - perfil longitudinal de uma via
- XXXIV. INFRAESTRUTURA BÁSICA - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.
- XXXV. INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR - rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.
- XXXVI. LICENÇA AMBIENTAL - ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[51]

recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

- XXXVII. LICENCIAMENTO - o mesmo que APROVAÇÃO DE PROJETO
- XXXVIII. LINDEIRO - limítrofe
- XXXIX. LOGRADOURO - área destinada ao uso e trânsito públicos
- XL. LOTE - unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe.
- XLI. LOTEAMENTO - considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- XLII. MEMORIAL DESCRITIVO - conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.
- XLIII. PASSEIO - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.
- XLIV. PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - plano de ocupação e uso da gleba por um condomínio, onde são indicadas e discriminadas as áreas reservadas à circulação de pedestres e veículos de passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si, a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, conforme a fração ideal (unidades autônomas) e as partes do terreno que poderão serão utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[52]

- XLV. PRAÇA - espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.
- XLVI. REMEMBRAMENTO - fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos lembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.
- XLVII. ROTATÓRIA - cul-de-sac; praça de retorno.
- XLVIII. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.
- XLIX. SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA - conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.
- L. SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL - conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.
- LI. SISTEMA DE ESGOTOS SANITÁRIOS - conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.
- LII. SISTEMA VIÁRIO - conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[53]

- LIII. SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO - fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológicos-geotécnicos.
- LIV. TERMO DE VISTORIA - ato administrativo vinculado pelo qual o Poder Executivo de São Sebastião da Bela Vista autoriza a operação do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.
- LV. TESTADA - lado do lote voltado para via pública.
- LVI. UNIDADE AUTÔNOMA - unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico.
- LVII. VAGA PARA ESTACIONAMENTO - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
- LVIII. VIAS MUNICIPAIS - são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.
- LIX. VIAS LOCAIS - são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias municipais e o acesso direto aos lotes.
- LX. VIAS DE PEDESTRES - são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.
- LXI. VIAS ESPECIAIS - vias de pedestres e ciclovias.
- LXII. VISTORIA - exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.



SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	01
TÍTULO II – DOS EMPREENDIMENTOS.....	02
Capítulo I – Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais	02
Seção I – Das Condicionantes	02
Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos do Loteamento	04
Capítulo II – Das Disposições Específicas	07
Seção III – Dos Empreendimentos de Interesse Social	07
Seção IV – Dos Parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial	08
Seção V – Dos Condomínios Imobiliários	08
Seção VI – Do Desmembramento	11
Seção VII – Do Fechamento do Loteamento	11
TÍTULO III – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	13
Capítulo III – Da Tramitação	13
Seção VIII – Do Projeto Executivo e do Plano de Uso e Ocupação do Solo	13
Capítulo IV – Da Execução do Empreendimento	15
Seção IX – Da Licença para Execução	15
Seção X – Do Registro do Empreendimento	16
Seção XI – Das Obras de Urbanização	16



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[55]

Seção XII – Da Entrega da Obras	18
Seção XIII – Da Manutenção do Parcelamento	19
Seção XIV – Da Nomenclatura dos Logradouros	20
Capítulo V – Da Regularização Urbanística	22
TÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO	24
TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	26
<u>ANEXO I</u>	
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO	30
<u>ANEXO II</u>	
CONDIÇÕES COMPLEMENTARES PARA O PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO EM ÁREA LOCALIZADA NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA	44
<u>ANEXO III</u>	
ÁREA MÍNIMA DOS LOTES / TESTADA MÍNIMA	45
<u>ANEXO IV</u>	
PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS	46
GLOSSÁRIO	47
SUMÁRIO	55



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[56]

Mensagem ao

PROJETO DE LEI.º 017/2013

Senhor Presidente e Ilustres Vereadores,

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o presente Projeto de Lei que “*DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*”, com o seguinte pronunciamento:

Destaco que esta proposta legislativa contempla, única e exclusivamente, a visão técnica do Município de São Sebastião da Bela Vista quanto à matéria em pauta, com vistas a subsidiar as discussões, sobre o assunto, dessa Casa de Leis com a Sociedade Civil, e está aberta a contribuições advindas dos debates nessa Casa no que se refere à Codificação ora proposta.

Este Projeto de Lei integra o instrumental geral de regulamentação urbanística, edilícia e ambiental da Cidade de São Sebastião da Bela Vista, juntamente com os demais normativos estabelecidos no Código de Posturas do Município de São Sebastião da Bela Vista.

Ele regulamenta a divisão ou subdivisão de glebas para a ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento, desmembramento e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos definidas na legislação federal.

O Projeto tem por finalidade a instituição de normas gerais que disciplinam o parcelamento do solo no território municipal, para tanto, o Projeto aqui apresentado atualiza as normas reguladoras vigentes, visando à equânime ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano sustentável da Cidade.

A regulamentação do parcelamento do solo adota como diretrizes básicas, dentre outras, as restrições de natureza ambiental, os aspectos paisagísticos e culturais, a melhoria da ambiência urbana, a ampliação dos aspectos de acessibilidade e a disponibilidade de infraestrutura do Município.

O presente Projeto de Lei se propõe, a partir da realização de um levantamento das legislações vigentes para a matéria, atualizar os



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.935.370/0001-13

[57]

parâmetros e as exigências de infraestrutura, tratando de forma atual as questões que garantirão à Cidade a integração necessária a sua malha viária e a preservação de sua paisagem.

As questões municipais têm se tornado cada vez mais complexas, interdependentes e em constante evolução, logo, é exigido do Poder Público uma especial atenção às novas demandas urbanísticas, devendo adequar sua legislação, de modo a atender aos anseios da população.

Nossa primordial intenção é criar em nossa cidade um processo dinâmico e acelerado de crescimento, portanto é interessante registrarmos e fomentarmos o processo de crescimento e urbanização gradual e progressivamente, levando em conta a criação de novos bairros, procurando justificar a criação de novos loteamentos em nossa cidade, contudo sempre considerando a legalidade das citadas ações.

Por fim, integra ainda o Projeto de Lei em apreço, alguns Anexos ainda um Glossário de termos técnicos presentes ao longo do texto do Projeto.

Enfim, a medida se justifica por visar o interesse público e possibilitar melhores condições de investimentos em nosso município. O Projeto em questão possui natureza relevante para nosso município. Desta forma, espero que o projeto seja recebido, analisado, discutido, votado, e, ao final, aprovado por esta Egrégia Casa Legislativa.

Essas, em síntese, são as razões que nos levaram a apresentação desta proposição em análise, e que esperamos tenha uma boa acolhida e aprovação pelos ilustres membros desta Casa de Leis, com a urgência que se faz necessária.

São Sebastião da Bela Vista, 07 de Novembro de 2013.

Augusto Hart Ferreira
Prefeito Municipal