Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01
Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)
Fone: (0xx35)3698-1300
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

LEI Nº 5.360 de 19 de dezembro de 2025.

Altera a Lei Municipal nº 3.137, de 22 de setembro de 1999, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos fechados condominiais para formação de chácaras ou sítios de recreio localizados em zona rural e dá outras providências.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Ficam alterados os artigos 6º, 8º, 9º, 12 e 15 da Lei Municipal nº 3.137, de 22 de setembro de 1999, que *"dispõe sobre a aprovação de loteamentos fechados condominiais para formação de chácaras ou sítios de recreio localizados em zona rural e dá outras providências"*, e suas posteriores alterações, os quais passarão a viger com a seguinte redação:

"Art. 6° Os loteamentos deverão obedecer ao padrão indicado neste artigo, mediante a execução de obras, conforme as diretrizes e especificações técnicas estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Alfenas, além de Termo de Compromisso firmado entre o Município e o loteador, a saber:

I - abertura e execução da(s) via(s) de acesso ao loteamento, que deverá(ão) ser compactada(s) e pavimentada(s);

II – abertura e execução das vias públicas de circulação do loteamento, compreendendo a terraplenagem e a pavimentação das pistas de rolamento;

III - demarcação dos logradouros, quadras e lotes, com instalação dos marcos em concreto;

IV - obras de escoamento de águas pluviais, compreendendo as galerias de águas pluviais, bocas-de-lobo, poços de visita e respectivos acessórios, se necessário;

V - rede distribuidora de água potável, com os respectivos acessórios, se necessário (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano), com dimensionamento estimativo de consumo, levando em consideração o uso para fins de chacreamento;

VI – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

VII - arborização de vias públicas e espaços livres de uso público;

VIII - contenção de encostas, se necessário;

IX - fechamento do loteamento em todo o seu perímetro, com alambrado ou muro, garantindo eventuais servidões de passagem, com fechamento controlado; e

X - inserção de cláusula no contrato de compromisso de compra e venda dos lotes instituindo a obrigação de que os adquirentes se comprometam à implantação de fossa séptica individual em cada projeto de construção aprovado pela Prefeitura, de acordo com as normas técnicas da ABTN, com indicação da localização no próprio projeto." (NR)

"Art. 8° Para confirmar sua capacidade de execução das obras elencadas no art. 6°, o loteador ficará obrigado a ofertar garantia ao Município, além de assinar o respectivo Termo de Compromisso.

§1° As modalidades de garantia admitidas pelo Município para projetos de loteamento em áreas rurais são as seguintes:

I - garantia hipotecária;
II - caução em dinheiro ou em títulos de dívida pública;
III - fiança bancária; e
IV - seguro-garantia.

§2° A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado das obras de infraestrutura, aceito e validado pelo órgão técnico municipal competente, salvo no caso de garantia hipotecária, a qual corresponderá a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.

§3° Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública na qual constará a identificação detalhada dos lotes oferecidos em garantia.

§4° Não poderão ser ofertadas em garantia hipotecária as áreas de sistema viário, verdes, de lazer e aquelas destinadas ao uso institucional, bem como as áreas não edificáveis constantes do projeto de loteamento.

§5° Na situação em que a garantia oferecida corresponder a títulos da dívida pública, deverão tais títulos, para serem aceitos pelo Município, ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda." (NR)

"Art. 9° O prazo máximo para a execução das obras de infraestrutura de loteamento rural aprovado pelo Município será de 24 (vinte e quatro) meses, contados do registro imobiliário do empreendimento no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. No ato de aprovação do loteamento, o Poder Executivo, observadas as peculiaridades do empreendimento, poderá conceder prazo inferior ao previsto no caput para a conclusão das obras do loteamento, o qual, contudo, não poderá ser inferior a 12 (doze) meses." (NR)

"Art. 12. O loteamento em área rural deverá observar os seguintes percentuais mínimos de áreas públicas, aplicados sobre a totalidade da gleba a ser loteada:

I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
II - 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público; e
III - 5% (cinco por cento) para equipamentos públicos comunitários (áreas institucionais).

§1° Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, bosques, praças ou outros locais destinados a propósitos de melhoria da qualidade ambiental, proteção e dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

§2° Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§3° Nas situações em que a área destinada às vias de circulação não atingir o percentual estabelecido no caput, a área necessária a se atingir tal percentual será acrescida àquela destinada a espaços livres de uso público.

§4° Será permitida a utilização das áreas de preservação permanente – APP e daquelas consideradas não edificáveis por força da legislação aplicável, no computo do percentual definido no caput destinado a espaços livres de uso público, até o limite de 5% (cinco por cento) da totalidade da gleba a ser loteada.

§5° Para a utilização de áreas não edificáveis no cômputo do percentual destinado a espaços livres de uso público, nos termos do parágrafo anterior, tais áreas deverão se encontrar em condições sanitárias adequadas.

§6° Caso a gleba a ser parcelada possua Reserva Legal devidamente registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição do Cadastro Ambiental Rural - CAR, a área assim delimitada será obrigatoriamente transformada e recebida pelo Município como área verde, devendo, neste caso, ser mantida a integralidade da área anteriormente registrada como Reserva Legal, mesmo que esta corresponda a percentual superior ao mínimo exigido por esta lei para espaços livres de uso público.

§7° Será de inteira responsabilidade da loteadora a entrega das áreas verdes alocadas dentro dos espaços livres de uso público com o devido plantio de espécies nativas descritas no respectivo projeto aprovado pelo Município, bem como a manutenção das mesmas pelo o prazo de 10 (dez) anos, findo o qual tal responsabilidade será transferida à entidade representativa de proprietários e/ou possuidores de lotes no empreendimento, que deverá conservar tais áreas por prazo indeterminado.

§8° A localização das áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários (áreas institucionais) será determinada pelo Município.

§9° No caso de loteamentos fechados, poderá o Município aceitar e receber o percentual de área destinada a equipamentos públicos comunitários (áreas institucionais) fora do perímetro da gleba a ser parcelada, mas preferencialmente em área contígua a esta ou nos seus arredores, de forma a atender a população da região.

§10. Excepcionalmente, quando ficar demonstrado pelo setor técnico responsável pela aprovação do loteamento que a região onde o empreendimento será implantado já se encontra plenamente atendida e, portanto, não necessita de equipamentos públicos comunitários (áreas institucionais), o percentual de área que deveria ser destinado a essa finalidade será acrescido ao percentual de área atribuído a espaços livres de uso público." (NR)

"Art. 15. Nas glebas localizadas à margem da represa de Furnas deverá ser projetada, em pelo menos 20% (vinte por cento) de sua extensão linear lindeira à represa, área destinada a espaço livre de uso público, que integrará o percentual de 10% (dez por cento) previsto no inciso II do art. 12, e deverá possuir frente para uma via pública com mínimo 10,00m (dez metros) de largura." (NR)

Art. 2º Permanecem ratificados os demais dispositivos da Lei Municipal nº 3.137, de 1999, e suas posteriores modificações, não alterados por esta lei.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Alfenas, 19 de dezembro de 2025.

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal

Certifico e dou fé, que o referido documento foi publicado em 19/12/25, nos átrios da Prefeitura e Câmara Municipal, nos termos do art. 89 da Lei Orgânica do Município de Alfenas (MG).

Christyane Noronha Trombeta de Morais
Prefeitura Municipal de Alfenas