



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

LEI Nº 1.177/2006

"Dispõe sobre o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio e dá outras providências."

A Câmara Municipal de São João Batista do Glória/MG, no uso de suas atribuições aprovou, e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

Artigo 1º - O parcelamento do solo para fins de criação de chácaras de recreio será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 2º - A criação das chácaras de recreio no Município de São João Batista do Glória será feita mediante implantação de loteamentos fechados residenciais.

§ 1º - Considera-se loteamento fechado para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no § 1º, servidos de infra-estrutura básica e que atendam às dimensões mínimas de 500 m² (quinhentos metros quadrados), com frente de 10 m (dez metros).

§ 3º - Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e pavimentação das vias.

§ 4º - As galerias de águas pluviais poderão ser substituídas por calhas de escoamento, conforme determinado em decreto do Executivo.

§ 5º - A rede de Esgoto poderá ser substituída por fossa séptica, que obedeça aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 6º - A infra-estrutura básica dos loteamentos fechados consistir-se-á de, no mínimo:

I- vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

- II - escoamento de águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o escoamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

Artigo 3º - Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão criados a partir do parcelamento de solo declarado como integrante da zona urbana, por lei específica.

§ 1º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º - As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CODEMA — Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente, ou outro Órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de loteamento.

§ 3º - As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CHACREAMENTO

Artigo 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal;
- II - área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- III - reserva de faixa com 30m (trinta metros) de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos;
- IV - vias de loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
- V - vias com leito de largura mínima de 10 m (dez metros), com declividade mínima de 5% (cinco por cento) e máxima de 15% (quinze por cento);

17



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

- VI - vias públicas de circulação do loteamento pavimentadas, calçadas ou asfaltadas;
- VII - via de acesso ao loteamento cascalhada e devidamente compactada com material apropriado e descrito no projeto;
- VIII - logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos em concreto;
- IX - contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico do Departamento Municipal de Infra-Estrutura e Meio Ambiente;
- X - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios, as quais também podem ser substituídas por canaletas à vista de parecer técnico do Departamento Municipal de Infra-Estrutura e Meio Ambiente, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;
- XI - rede distribuidora de água potável, com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, e outros necessários), tudo aprovado, em primeiro, pela autarquia responsável pelo serviço de águas no Município, e, após, pelo Departamento Municipal de Infra-Estrutura e Meio Ambiente;
- XII - arborização de vias públicas e sistema de lazer, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São João Batista do Glória;
- XIII - rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais;
- XIV - reserva de área ou faixa, para instalação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto e energia elétrica, coletas de águas pluviais e rede telefônica;
- XV - cerca que vede, em todo seu perímetro, o loteamento; e
- XVI - atendimento ao artigo 244, da Constituição da República Federativa do Brasil.

Parágrafo único: é vedado a edificação a menos de 30 metros das margens de rios.

Artigo 5º - Da área total do loteamento, serão destinados no mínimo:

- I - 12% (doze por cento) para vias de circulação; e
- II - 10% (dez por cento) para sistemas de lazer e área verde.

Parágrafo único: Caso a área destinada a vias de circulação não atinja o índice estabelecido, a diferença não utilizada obrigatoriamente será adicionada ao sistema de lazer e área verde.

Artigo 6º - Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União (Art. 20, III, CF e artigo II, do Decreto Lei nº24.643/34 Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Parágrafo único: O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e criminalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

Artigo 7º - Na elaboração do projeto do loteamento, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

Artigo 8º - As construções no entorno das áreas de preservação permanente somente serão toleradas se contarem com prévia aprovação do IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente, FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente, IEF - Instituto Estadual de Florestas e CODEMA - Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente. Ditas aprovações deverão estar acompanhadas do respectivo RIMA — Relatório de Impacto ao Meio Ambiente — elaborado por técnicos especializados e acompanharão o pedido de aprovação do loteamento.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DO LOTEAMENTO

Artigo 9º - Os projetos de loteamentos fechados para fins de chaceamento devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, nos termos do art. 11, § 1º, V, ou do que exigir o Órgão Municipal Competente;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; e
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Artigo 10 - O Poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, em cada caso, indicar:

- I - ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o Loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; e
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Artigo 11 - Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estarem acompanhados dos seguintes documentos:

- I - quatro cópias heliográficas do projeto de loteamento, na escala 1 : 1.000, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

- Agronomia - CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 12 (doze) meses;
- II - relatório de geólogo com estudo de viabilidade técnica;
- III - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV - certidão negativa de tributos municipais; e
- V - certidão negativa de ônus reais.

§ 1º - Os desenhos conterão, pelo menos:

- I - a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - curvas de nível, de metro em metro;
- VIII - indicação das áreas que não poderão ser edificadas; e
- IX - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º - O memorial descritivo conterá, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento; e
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 12 - O Órgão Municipal competente terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação apresentado nos termos do Capítulo anterior, para apreciar o projeto do loteamento.

Artigo 13 - Aprovado o projeto, o Prefeito Municipal terá o prazo de 90 (noventa) dias para enviar Projeto de Lei à Câmara Municipal, propondo a transformação da área correspondente ao loteamento em área urbana, com a finalidade específica de implantação do loteamento.

Artigo 14 - O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação da Lei, aprovada nos termos do artigo anterior, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Artigo 15 - A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 1º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 10 (dez) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 2º - A abertura de prazo para complementação de documentos fará crescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Artigo 16 - Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Parágrafo único: Em cada caso, poderão as autoridades municipais, julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

CAPÍTULO V

DA ALIENAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I

Da alienação das Chácaras

Artigo 17 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

- I - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se comprometam a execução de fossas sépticas dos lotes, de forma individual, de acordo com normas técnicas da ABNT, com indicação da localização já no próprio projeto;
- II - fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;
- III - fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação; e
- IV - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

Seção II

Das Convenções de Condomínio

Artigo 18 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, no mínimo, as seguintes obrigações:

- I - vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no Loteamento;
- II - vedação à construção de mais de uma unidade residencial e respectiva edícula por lote;
- III - obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:
 - a) recuo da frente: 6 m (seis) metros, medidos a partir da rua de acesso ao lote; e
 - b) recuos laterais: 2 m (dois) metros de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.
- IV - vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 10 m (dez) metros acima do terreno natural;
- V - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- VI - proibição de que a área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos) ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total do lote;
- VII - obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes, garantam que 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno permaneça como área permeável.
- VIII - proibição de que os muros de divisas laterais tenham altura superior a 1,5 m (um metro e meio) no trecho que limitar com o recuo de frente e superior a 2m (dois metros) nos trechos restantes;
- IX - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino,
- X - obrigatoriedade de manter os lotes limpos com vegetação aparada; e
- XI - obrigatoriedade de que o síndico responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis nos limites exigidos por esta Lei.

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

Artigo 19 - A constituição da convenção de condomínio deverá anteceder ao início das vendas e deverá ser fornecida, por cópia, a cada um dos adquirentes.

Artigo 20 - O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 1º - Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembléia geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

§ 2º - Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Artigo 21 - As áreas para as quais a execução dos projetos não forem sequer iniciadas no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação da lei que transformara área a ser loteada em urbana, para fins de chacreamento, reverterão à condição de zoneamento anterior e terão caducadas suas autorizações.

Artigo 22 - Os projetos cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação da lei de que trata o artigo anterior, gerarão multa diária de R\$ 100,00 (cem reais) para o responsável pelo empreendimento.

Artigo 23 - Os projetos cuja aprovação tiver caducado 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 3 (três anos).

Artigo 24 - Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chacreamento, ainda que sobre outra área.

Artigo 25 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, 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 penalidade pecuniária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por infração, sem prejuízo das sanções civis e criminais previstas na legislação Municipal, Estadual e Federal.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-1211 / 3524-1112
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

Artigo 26 - O início da comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes da elaboração de laudo de vistoria do Poder Público Municipal, que comprove o cumprimento satisfatório do previsto nesta Lei e no projeto aprovado.

Artigo 27 - Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o domínio público as vias públicas, praças e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento, desde a data de sua inscrição.

Artigo 28 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela respectiva Legislação Municipal.

Artigo 29 - Todos os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do início de vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida.

Artigo 30 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

São João Batista do Glória/MG, 21 de fevereiro de 2006.

Glayson da Silveira Martins
Prefeito Municipal