



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 015 DE 20 DE MAIO DE 2024
RECEBEMOS EM

29/05/24
14:35

Câmara Municipal
São Sebastião da Bela Vista

"DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO 'LOTEAMENTO TROPICAL', 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 fundamento nas disposições do artigo 37 da Constituição Federal e na Lei n. 6.766/79, c/c com inciso III, artigo 70 da Lei Orgânica Municipal aprova e o Prefeito Municipal Ronaldo Laurindo Bueno, sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

Art. 1º) Ficam aprovados os planos e projetos urbanísticos de Loteamento particular do imóvel, de propriedade do Senhor Giovani de Faria, portador do RG nº M2.523.799 SSPMG, inscrito no CPF nº 457.747.066-72 e sua esposa Jucelia Alves de Faria, portadora do RG nº MG 12.406.021, inscrita no CPF nº 038.852.276-30; Luiz Paulo Dias, portador do RG nº 8.861.700, inscrito no CPF nº 711.534.898-72 e sua esposa Mariângela de Faria, portadora do RG nº MG7.293.285, inscrita no CPF nº 929.541.626-00, denominado "**LOTEAMENTO TROPICAL**", situado no Município de São Sebastião da Bela Vista (MG), havido pelos registros gerais, matrícula nº 20.332, livro 2AAAR, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí (MG).

§ 1º) - O imóvel, objeto do Loteamento aprovado por esta lei, consiste em uma parte de terras com área total de 41,236,00 m², localizado na zona rural do Município de São Sebastião da Bela Vista, denominado "Sitio Faria", com os seguintes limites e confrontações: TEM INÍCIO NO PONTO PT_V_13 DE COORDENADAS N 7.546.032,876M e E 415.634,705M, DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM A VILA DAS FURNAS COM AZIMUTE E DISTANCIA DE 269°56'01'' - 262,31M, ATÉ O VERTICE PT_V_14 DE COORDENADAS N. 7.546.032,572M e E 415.372,399 m, DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM O SR. ANIZIO RIBEIRO DE SOUZA, COM AZIMUTE E DISTANCIA DE 270°11'16'' - 137,09m, ATÉ O VERTICE PT_V_15 DE COORDENADAS N 7.546.033,021M e E 415.235.309M, DESTE SEGUE COM AZIMUTE E DISTANCIA DE 272°44'24'' - 3,52M, ATÉ O VERTICE PT_V_16 DE COORDENADAS N. 7.546.033,189M e E 415.231,791M, VIRA A DIREITA CONFRONTANDO COM O SR. PEDRO OPENHEIMER COM AZIMUTE E DISTANCIA DE 6°17'02'' - 110,52M, ATÉ O VERTICE PT_01 DE COORDENADAS N. 7.546.143,05M e E 415.243,80M, VIRA A DIREITA CONFRONTANDO



COM A AREA 02, COM AZIMUTE E DISTANCIA DE $96^{\circ}08'45''$ - 345,18M, ATÉ O VERTICE PT_2 DE COORDENADAS N. 7.546.142,78M e E 415.588,99M, VIRA A DIREITA CONFRONTANDO COM A ESTRADA MUNICIPAL COM AZIMUTE E DISTANCIA DE $114^{\circ}13'22''$ - 95,71M, ATÉ O VERTICE PT_V_12 DE COORDENADA N.7.546.055,338M e E 415.627,903M, DESTE SEGUE COM AZIMUTE E DISTANCIA DE $163^{\circ}9'14''$ - 23,47M ATÉ O VERICE PT_V_13, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERIMETRO, ONDE SE DEU INICIO E FIM DO LEVANTAMENTO QUE SE CONCLUI A AREA TOTAL.

§ 2º) A descrição do imóvel acima transcrita, refere-se a certidão decorrente da escritura lavrada perante o Serviço Registral de Imóveis de Santa Rita do Sapucaí, assinada pelo escrevente habilitado, retificando a referida escritura no que tange a descrição exata da área, objeto desta lei, que dela fica fazendo parte integrante.

Art. 2º) A aprovação do Loteamento "LOTEAMENTO TROPICAL" obriga de modo incondicional os seus proprietários ao cumprimento integral de todas as normas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e demais leis pertinentes e aplicáveis a espécie.

Parágrafo Único) Os projetos de levantamento Topográfico Planialtimétrico, Urbanísticos, Terraplenagem, de Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, de Sistema de Esgotamento Sanitário será por meio de Fossa Séptica, de Sistema de Abastecimento de Água Potável, de Pavimentação, Paisagísticos e memorial descritivo das obras referentes ao "LOTEAMENTO TROPICAL", e demais especificidades técnicas apresentadas, ficam incorporados expressamente à presente lei, por eles se responsabilizando com exclusividade o(s) proprietário(s) do Loteamento.

Art. 3º) O Loteamento "LOTEAMENTO TROPICAL" está inserido na zona urbana do Município de São Sebastião da Bela Vista, e contém em seu projeto:

- Área Total Loteada = $41.236,00 \text{ m}^2$ = 100,00%
- Área Total Lotes = $30.795,80 \text{ m}^2$ = 74,68%
- Área Institucional = $3.455,10 \text{ m}^2$ = 8,38%
- Área Verde = $2.702,50 \text{ m}^2$ = 6,56%
- Área das Ruas (sistema viário) = $4.282,60 \text{ m}^2$ = 10,38%
- Número de Lotes = 33



QUADRO DESCRITIVO DAS QUADRAS:

QUADRA	LOTES	ÁREA (M ²)
1	08	9.020,00
2	07	7.000,00
3	08	7.736,45
4	08	7.039,35
TOTAL	31	30.795,80

Art. 4º) Compete ao empreendimento loteador do " LOTEAMENTO TROPICAL ", executar os seguintes melhoramentos públicos, seguindo o padrão do Loteamento:

I. Abertura de vias, demarcação das ruas, quadras e dos lotes;

II. Terraplenagem das ruas, de acordo com os perfis aprovados;

III. Colocação de guias e sarjetas em todas as ruas do Loteamento;

IV. Implantação da rede de galerias de águas pluviais, de acordo com projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista (MG);

V. Construção de rampas de acesso junto a vias e logradouros para portadores de deficiência física;

VI. Arborização das vias, áreas e passeios públicos de acordo com projeto paisagístico aprovado;

VII. Implantação das redes de água e esgoto sanitário em todas as vias;

VIII. Rede de águas pluviais;

IX. Pavimentação em Blocos de Concreto, de acordo com as especificações das normas técnicas;

X. Rede de energia elétrica e de iluminação pública e domiciliar, de acordo com a CEMIG;

XI. Sistema de abastecimento de água potável.

XII. Cada lote será instalado Biodigestor;

XIII. Reservatório de Água.

§ 1º) Fica expressamente determinado que os lotes aprovados através desta lei não poderão ser subdivididos.

§ 2º) O prazo máximo e improrrogável para a implantação de todos os serviços de infraestrutura especificados neste artigo, será de 04 (quatro) anos.

§ 3º) Ficarão caucionados em favor da Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista, para



garantia, responsabilidade e segurança para implantação do "LOTEAMENTO TROPICAL", na proporção das execuções das obras, conforme cronograma apresentado descritos neste artigo, os seguintes lotes:

- Lotes 05 (cinco), sendo eles:
- Quadra 1: Lotes nº: 6, 7;
- Quadra 2: Lotes nº: 5, 6 e 7;

Art. 5º) As áreas públicas destinadas a equipamento público urbano, comunitário e espaços livres de uso público, no percentual não inferior à 35% da gleba do Loteamento, deverão ser entregues à Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista, com a infraestrutura correspondente ao descrito no artigo quarto (4º), caso no projeto não corresponda ao percentual deverá submeter as devidas alterações, para atendimento do disposto.

Art. 6º) Para execução dos melhoramentos públicos descritos nos artigos 4º e 5º, os loteadores e proprietários do "LOTEAMENTO TROPICAL", deverão cumprir o cronograma de execução de obras, conforme projeto, não ultrapassando o prazo previsto no § 2º (parágrafo segundo) do artigo 4º, desta Lei.

Art. 7º) Os loteadores deverão obter, complementarmente, junto aos órgãos Federais e Estaduais, todas as autorizações, licenças, outorgas, cessão e servidão, antes do início das obras que delas necessitem.

Art. 8º) Os loteadores deverão obter autorização dos Órgãos Federais, Estaduais e Municipais, responsáveis pela eventual supressão de árvores, efetuando o respectivo replantio, quando necessário.

Art. 9º) Compete à Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista (MG), acompanhar a execução dos melhoramentos públicos previstos nesta Lei, bem como expedir os Termos de Verificação e Recebimento de Obras, liberando a respectiva garantia, desde que observados os parâmetros técnicos definidos para todas as obras do Loteamento.

Art. 10º) Os loteadores proprietários do Loteamento, ficam obrigados a promover e se responsabilizar integralmente pelo pedido de registro do empreendimento, e, adimplir todos os ônus legais e fiscais junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente, no prazo máximo de 180



(cento e oitenta) dias, a contar da publicação da presente Lei, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º) Será de responsabilidade do empreendimento e loteadores, a comunicação à cada adquirente de lotes do empreendimento, de que, a construção de casas, somente será permitida após a conclusão das obras de infraestrutura e liberação do Município.

§2º) Será de responsabilidade do empreendimento e loteadores, a comunicação à cada adquirente de lotes do empreendimento, de que, a responsabilidade de construção da fossa séptica/biodigestor e autorizações ambientais será obrigação do adquirente.

Art. 11) Serão documentos integrantes desta Lei, o Memorial Descritivo do Loteamento, o Projeto do Loteamento, o Memorial Descritivo/Justificativo, a Descrição de Quadras e Lotes/Planilha de Endereços.

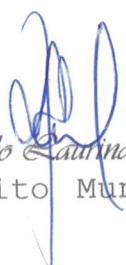
Art. 12) Fica o Município, através do setor de arrecadação de tributos autorizado a cadastrar todos os lotes, para fins de lançamento e cobrança de IPTU e outros.

Parágrafo Único) Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado expressamente através da presente Lei, a editar e fazer cumprir Decretos, com o objetivo de regulamentar a implementação e regularização do "LOTEAMENTO TROPICAL".

Art. 13) Compete ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca proceder a abertura de matrícula nos termos Legais, conforme especificado no projeto e memorial descritivo do referido loteamento.

Art. 14) Revogando-se as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião da Bela Vista - MG, 20 de maio de 2024.


Ronaldo Laurindo Bueno
Prefeito Municipal



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 015 DE 20 DE MAIO DE 2024

Senhor Presidente e Ilustres Vereadores,

O presente Projeto de Lei que "*DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO "LOTEAMENTO TROPICAL", NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*".

O Projeto de Lei que ora encaminhado à apreciação desse Egrégio Parlamento, busca a necessária autorização legislativa para permitir e regulamentar o loteamento em nosso Município.

A autorização do Poder Executivo Municipal para que seja realizado o loteamento e o atendimento do interesse público e a sua legalização, são as características principais da presente proposta de Lei autorizativa.

Repisa-se, conforme explanado no Projeto anterior na aprovação de outro empreendimento, que de acordo com a tradição jurídica, as únicas formas de parcelamento do solo são o loteamento e o desmembramento, sendo o primeiro a repartição de gleba de lotes, com atos de urbanização, e o segundo a repartição de glebas sem atos de urbanização. O loteamento distingue-se do desmembramento por implicar "abertura de novas vias de circulação ou logradouros públicos." A relevância da distinção consiste no fato de que o loteamento acarreta ônus para o loteador, que é obrigado a destinar área da gleba ao poder público, para sistema de circulação viária, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

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 o surgimento de novos loteamentos em nossa cidade, contudo sempre considerando a legalidade das citadas ações.

O novo loteamento atende aos dispositivos legais e totalmente inseridos e em plena harmonia as exigências e de integração com os interesses de crescimento e desenvolvimento de nosso município.

Enfim, a medida se justifica por visar o interesse público e possibilitar melhores condições de investimentos em nosso município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
ADMINISTRAÇÃO 2021/2024
CNPJ: 17.935.370/0001-13



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.

Diante do exposto, Senhora Presidente, submetemos o presente projeto de lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

São Sebastião da Bela Vista - MG, 20 de maio de 2024.

Ronaldo Laurindo Bueno
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

Assessoria Jurídica Legislativa

Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista/MG

Parecer Jurídico: Projeto de Lei: 015/2024

Data: 20 de Maio de 2024

Ementa: **"DISPÕE A APROVAÇÃO DO "LOTEAMENTO TROPICAL NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

1 – RELATÓRIO

Foi encaminhado à Procuradoria Jurídica desta Casa de Leis, para emissão de parecer, o Projeto de Lei nº 015, de 20 de MAIO de 2024 de autoria do Executivo Municipal.

O Chefe do Executivo justifica que, a primordial intenção do projeto de lei é criar e regulamentar um novo Loteamento em São Sebastião da Bela Vista – MG. Tal empreendimento visa atender o interesse público e a legalização, conforme exigências legais.

É o sucinto relatório da justificativa apresentada pelo chefe do executivo. Passo a análise jurídica.

2 – ANÁLISE JURÍDICA SOB O PRISMA REGIMENTAL, LEGAL E CONSTITUCIONAL:

Em relação ao disposto no Projeto de Lei em análise, a Assessoria Jurídica esclarece o seguinte:

Inicialmente, urge destacar que o presente parecer analisa as questões técnicas e legais, cabendo ao Egrégio Plenário a análise do mérito.

Do texto do projeto de lei, extrai-se que a intenção do chefe do Poder Executivo de promover a regulamentação e legalização urbana de imóveis em um Loteamento neste município.

São sujeitos ativos para requerer a regularização: o parcelador, o adquirente, as associações legalmente constituídas e até mesmo o próprio chefe do Poder Executivo, ex officio.

Encontra-se respaldo jurídico no que tange à competência do Executivo em aprovar projetos que criam e regulamentam Loteamentos dentro do município. Isso também por se tratar de assunto de interesse peculiar/particular à população, conforme reza a Lei Orgânica Municipal, senão, vejamos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

Art. 70º - Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:
XXII – aprovar projetos de edificação e planos de loteamento, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos;

Há ainda amparo jurídico no Artigo 10º da Lei Orgânica Municipal, que versa:

Art. 10º - Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu **peculiar interesse** ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

XIV – estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território observada a Lei Federal;

Portanto, resta demonstrado que a competência é pertinente, bem como a iniciativa, que estão em conformidade com a Legislação.

Ainda há de se mencionar que o presente projeto deve obedecer a **Lei Federal nº 6766/79** (com as devidas alterações feitas pela **Lei nº 9785/99**) que regula inteiramente a matéria relativa a **loteamento urbano**, bem como a **Lei Federal 13.465/2017** sobre a regularização fundiária rural e urbana e a legislação municipal que traça as diretrizes para a aprovação do parcelamento do solo pela municipalidade.

Ademais, cabe também esclarecer que para a regularização dos loteamentos, faz-se necessário o atendimento do art. 4º da Lei Federal, que traz alguns requisitos mínimos a serem observados:

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

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

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

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes”.

Em relação ao espaço destinado ao Loteamento é objeto da matrícula 20.332, livro 2AAAR do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí (MG).

No que tange aos melhoramentos necessários e infraestrutura do loteamento, será de competência do proprietário do empreendimento, conforme artigo 4º e outros do referido projeto.

Ainda convém ressaltar que o projeto em comento é instruído, em anexo, pelos documentos exigidos pela Legislação, tais como Memorial Descritivo; Projeto do Loteamento, Memorial descritivo/justificativa, a descrição das quadras lotes/planilhas de endereços, projeto urbanístico, projeto de água e esgoto, projeto de águas pluviais, Levantamento Planimétrico, Levantamento topográfico; e demais especificidades técnicas apresentadas que são incorporados expressamente à presente lei.

Assim, **sob o aspecto legislativo formal, ora em análise, a proposição em exames e afigura revestida da condição legal no que concerne à tramitação do projeto**, que deverá ser submetido às Comissões Permanentes da Casa.

Por fim, apontamos que este parecer é consultivo, ou seja, tem caráter técnico-opinativo e não vincula os vereadores à sua motivação e conclusões.

Em relação à parte documental exigida pela legislação, o presente projeto carece da Certidão de Inteiro Teor atualizada referente a área que se pretende a regularização, que deve ser emitida dentro do prazo exigido no decreto 93.240/86, que regulamenta a lei federal 7.433/85, qual seja 30 (trinta) dias. Destarte, esta Assessoria reitera a opinião de que, se for de entendimento dos nobres vereadores, que seja anexada ao Projeto a referida documentação exigida pela Legislação.

Isso porque a exigência de certidões atualizadas é uma prática fundamentada em normas legais e administrativas que buscam garantir a confiabilidade e a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

No que tange ao mérito, cabe tão somente aos vereadores no uso da função legislativa, verificar a viabilidade ou não da aprovação desta proposição, **em especial sobre a existência de interesse público**.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

Em suma, sinalizamos que uma interpretação meritória não nos poderia ser feita, cabendo aos Nobres Edis uma análise do mérito do projeto em questão.

3 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, sanada a questão apontada, opino pela **LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE**, cabendo ao Colendo Plenário a análise do interesse público neste presente projeto.

É o parecer, salvo melhor e soberano juízo do Plenário desta Casa Legislativa.

São Sebastião da Bela Vista – MG, 18 de junho de 2024.

WAGNER LUCAS TEODORO DA SILVA

OAB/MG 154.515

Assessor Jurídico

O PODER UNIDO É MAIS FORTE



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E FINANÇAS

PROJETO DE LEI Nº 015 de 20 DE MAIO DE 2024

“DISPÕE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO TROPICAL NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

AUTORIA: Prefeito Municipal de São Sebastião da Bela Vista - MG

Nomeio relator – Ver. Antônio Aparecido de Godoi

Sala das sessões, 18 de junho de 2024.


Ver. Gerson Arlindo de Souza
Presidente

PARECER

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Executivo Municipal que solicita a necessária autorização legislativa para permitir e regulamentar o Loteamento Tropical em nosso município.

Conforme aponta o chefe do poder executivo, a primordial intenção é criar e regulamentar um novo Loteamento em São Sebastião da Bela Vista – MG. Tal empreendimento visa atender o interesse público e a legalização, conforme exigências legais.

Desta forma, após apreciação e estudo desta Comissão, o projeto demonstrou estar em concordância também com os requisitos exigidos pela Legislação atual.

Além disso, o projeto é de grande interesse público a esta municipalidade.

Ressaltamos que o projeto é amparado pelas documentações pertinentes, o que é de responsabilidade desta comissão e edilidade verificar.

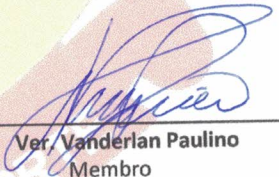
Assim, considerando sua importância, emitimos parecer favorável, sendo que o projeto está apto a ser apreciado e votado pelo Colendo Plenário. É o parecer.

Sala das sessões, 18 de junho de 2024


Ver. Antônio Aparecido de Godoi
Relator

De acordo:


Ver. Gerson Arlindo de Souza
Presidente


Ver. Vanderlan Paulino
Membro