



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 05 DE 15 DE JANEIRO DE 2025.

Câmara Municipal de São Sebastião da
Bela Vista - MG



PROTOCOLO GERAL 18/2025
Data: 16/01/2025 - Horário: 09:28
Legislativo - PLO 5/2025

“DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO ‘BELA VISTA BUSINESS PARK’ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista, Estado de Minas Gerais, por intermédio de seus representantes eleitos, aprova e o Prefeito Municipal Augusto Hart Ferreira, com fundamento inciso III, artigo 70 da Lei Orgânica Municipal, c/c as disposições do artigo 37 da Constituição Federal e na Lei n. 6.766/79, c/c 1.115/2013 aprova e o Prefeito Municipal, sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam aprovados os projetos urbanísticos de Loteamento particular, de propriedade de Major Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, CNPJ: 42.317.070/0001-18, denominado Distrito Industrial “BELA VISTA BUSINESS PARK” objeto da matrícula nº 24382 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí (MG), situado no Município de São Sebastião da Bela Vista (MG).

1º. O imóvel, objeto do Loteamento aprovado por esta lei, consiste em um terreno, urbano, com área de 536.630,00 m², situado no lugar denominado Fazenda Morada da Marcela, município de São Sebastião da Bela Vista, com os seguintes limites e confrontações: São Consideradas áreas de expansão urbana do Município de São Sebastião da Bela Vista (MG) o espaço territorial definido pelo seguinte perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice XMEM-V-2384, de coordenadas Long. - 45°49'51,917" e Lat. -22°08'43,629"; geradas no Datum SIRGAS2000 e Zona 23K, localizado na Fazenda Morada da Marcela no município de São Sebastião da Bela Vista-MG, deste segue com azimuth 111°16' e distância de 109,14m até o vértice XMEM-V-2383 de coordenadas Long. -45°49'48,368" e Lat. -22°08'44,916"; deste segue com azimuth 81°55' e distância de 62,84m até o vértice XMEM-V-2382 de coordenadas Long. - 45°49'46,197" e Lat. -22°08'44,629"; deste segue com azimuth 86°46' e distância de 47,68m até o vértice XMEM-V-2381 de coordenadas Long. -45°49'44,536" e Lat. - 22°08'44,542"; deste segue com azimuth 90°50' e distância de 105,39m até o vértice XMEM-V-2380 de coordenadas Long. -45°49'40,859" e Lat. - 22°08'44,592"; deste segue com azimuth 111°10' e distância de 43,86m até o vértice XMEM-V-2379 de coordenadas Long. - 45°49'39,432" e Lat. -22°08'45,107"; deste segue com azimuth



116°59' e distância de 70,24m até o vértice XMEM-V-2378 de coordenadas Long. - 45°49'37,248" e Lat. -22°08'46,143"; deste segue com azimute 141°57' e distância de 59,21m até o vértice XMEM-V-2377 de coordenadas Long. -45°49'35,975" e Lat. - 22°08'47,659"; deste segue com azimute 143°24' e distância de 53,64m até o vértice XMEM-V-2376 de coordenadas Long. - 45°49'34,859" e Lat. -22°08'49,059"; deste segue com azimute 168°20' e distância de 75,35m até o vértice XMEM-V-2331 de coordenadas Long. -45°49'34,328" e Lat. -22°08'51,458"; deste segue com azimute 171°13' e distância de 30,6m até o vértice XMEM-V-2332 de coordenadas Long. - 45°49'34,165" e Lat. - 22°08'52,441"; deste segue com azimute 149°42' e distância de 53,3m até o vértice XMEM-V-2333 de coordenadas Long. - 45°49'33,227" e Lat. - 22°08'53,937"; deste segue com azimute 123°26' e distância de 59,51m até o vértice XMEM-V-2334 de coordenadas Long. -45°49'31,494" e Lat. -22°08'55,003"; deste segue com azimute 207°15' e distância de 200,69m até o vértice XMEM-V-2335 de coordenadas Long. -45°49'34,702" e Lat. - 22°09'00,802"; deste segue com azimute 128°53' e distância de 229,18m até o vértice XMEM-V-2336 de coordenadas Long. - 45°49'28,478" e Lat. -22°09'05,480"; deste segue com azimute 106°14' e distância de 25,97m até o vértice XMEM-V-2337 de coordenadas Long. -45°49'27,608" e Lat. - 22°09'05,716"; deste segue com azimute 106°10' e distância de 39,09m até o vértice XMEM-V-2065 de coordenadas Long. -45°49'26,298" e Lat. - 22°09'06,070"; confrontando neste trecho com CENTER MM – PARTICIPAÇÕES E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA e SANTA ESTHER PARTICIPAÇÕES LTDA, proprietários do imóvel Fazenda Morada da Marcela, Parcela 1-1A, registrado sob as matrículas nº 24.324, CNS 05.933-7; deste segue com azimute 196°26' e distância de 33,81m até o vértice NOAA-V-0065 de coordenadas Long. - 45°49'26,632" e Lat. -22°09'07,124"; deste segue com azimute 196°26' e distância de 16,2m até o vértice NOAA-V-0076 de coordenadas Long. -45°49'26,792" e Lat. -22°09'07,629"; deste segue com azimute 196°26' e distância de 43,85m até o vértice NOAA-V-0077 de coordenadas Long. -45°49'27,225" e Lat. - 22°09'08,996"; deste segue com azimute 195°41' e distância de 53,71m até o vértice NOAA-V-0078 de coordenadas Long. - 45°49'27,732" e Lat. -22°09'10,677"; deste segue com azimute 196°58' e distância de 40,92m até o vértice NOAA-V-0079 de coordenadas Long. -45°49'28,149" e Lat. -22°09'11,949"; deste segue com azimute 196°31' e distância de 31,32m até o vértice NOAA-V-0080 de coordenadas Long. -45°49'28,460" e Lat. - 22°09'12,925"; deste segue com azimute 198°17' e distância de 35,51m até o vértice



NOAA-V-0081 de coordenadas Long. - 45°49'28,849" e Lat. -22°09'14,021"; deste segue com azimuth 200°22' e distância de 25,76m até o vértice NOAA-V-0082 de coordenadas Long. -45°49'29,162" e Lat. -22°09'14,806"; deste segue com azimuth 202°36' e distância de 29,16m até o vértice NOAA-V-0083 de coordenadas Long. -45°49'29,553" e Lat. -22°09'15,681"; deste segue com azimuth 205°02' e distância de 44,82m até o vértice NOAA-V-0084 de coordenadas Long. - 45°49'30,215" e Lat. -22°09'17,001"; deste segue com azimuth 208°14' e distância de 36,52m até o vértice NOAA-V-0085 de coordenadas Long. -45°49'30,818" e Lat. -22°09'18,047"; deste segue com azimuth 211°42' e distância de 41,11m até o vértice NOAA-V-0086 de coordenadas Long. -45°49'31,572" e Lat. -22°09'19,184"; deste segue com azimuth 214°22' e distância de 5,33m até o vértice XMEM-V-2338 de coordenadas Long. - 45°49'31,677" e Lat. -22°09'19,327"; confrontando neste trecho com RODOVIA FERNÃO DIAS – BR 381 (Faixa De Domínio - 40,00m); deste segue com azimuth 298°06' e distância de 132,36m até o vértice XMEM-V-2339 de coordenadas Long. -45°49'35,751" e Lat. -22°09'17,300"; deste segue com azimuth 257°23' e distância de 19,59m até o vértice XMEM-V-2340 de coordenadas Long. -45°49'36,418" e Lat. -22°09'17,439"; deste segue com azimuth 249°47' e distância de 42,75m até o vértice XMEM-V- 2341 de coordenadas Long. -45°49'37,818" e Lat. -22°09'17,919"; deste segue com azimuth 246°37' e distância de 20,54m até o vértice XMEM-V-2342 de coordenadas Long. - 45°49'38,476" e Lat. -22°09'18,184"; deste segue com azimuth 251°58' e distância de 37,37m até o vértice XMEM-V-2343 de coordenadas Long. -45°49'39,716" e Lat. -22°09'18,560"; deste segue com azimuth 256°31' e distância de 31,53m até o vértice XMEM-V-2344 de coordenadas Long. - 45°49'40,786" e Lat. - 22°09'18,799"; deste segue com azimuth 306°37' e distância de 124,6m até o vértice XMEM-V-2345 de coordenadas Long. - 45°49'44,276" e Lat. -22°09'16,383"; deste segue com azimuth 317°12' e distância de 124,22m até o vértice XMEM-V-2346 de coordenadas Long. -45°49'47,221" e Lat. -22°09'13,420"; deste segue com azimuth 304°17' e distância de 58,1m até o vértice XMEM-V-2347 de coordenadas Long. -45°49'48,896" e Lat. - 22°09'12,356"; deste segue com azimuth 288°20' e distância de 70,07m até o vértice XMEM-V-2348 de coordenadas Long. - 45°49'51,217" e Lat. -22°09'11,639"; deste segue com azimuth 285°19' e distância de 20,83m até o vértice XMEM-V-2349 de coordenadas Long. -45°49'51,918" e Lat. -22°09'11,460"; deste segue com azimuth 285°11' e distância de 22,78m até o vértice XMEM-V-2350 de coordenadas Long. -45°49'52,685" e Lat. - 22°09'11,266"; deste segue com azimuth 277°32' e distância



de 12,66m até o vértice XMEM-V-2351 de coordenadas Long. - 45°49'53,123" e Lat. - 22°09'11,212"; deste segue com azimuth 00°09' e distância de 32,95m até o vértice XMEM-V-2352 de coordenadas Long. -45°49'53,120" e Lat. -22°09'10,141"; deste segue com azimuth 87°12' e distância de 19,54m até o vértice XMEM-V-2353 de coordenadas Long. -45°49'52,439" e Lat. - 22°09'10,110"; deste segue com azimuth 333°58' e distância de 45,71m até o vértice XMEM-V-2354 de coordenadas Long. - 45°49'53,139" e Lat. - 22°09'08,775"; deste segue com azimuth 359°56' e distância de 62,29m até o vértice XMEM-V-2355 de coordenadas Long. -45°49'53,141" e Lat. -22°09'06,750"; deste segue com azimuth 261°53' e distância de 8,94m até o vértice XMEM-V-2356 de coordenadas Long. -45°49'53,450" e Lat. - 22°09'06,791"; deste segue com azimuth 14°19' e distância de 20,96m até o vértice XMEM-V-2357 de coordenadas Long. - 45°49'53,269" e Lat. - 22°09'06,131"; deste segue com azimuth 345°12' e distância de 14,48m até o vértice XMEM-V-2358 de coordenadas Long. -45°49'53,398" e Lat. -22°09'05,676"; deste segue com azimuth 06°58' e distância de 31,36m até o vértice XMEM-V-2359 de coordenadas Long. -45°49'53,265" e Lat. - 22°09'04,664"; deste segue com azimuth 303°48' e distância de 5,86m até o vértice XMEM-V-2360 de coordenadas Long. - 45°49'53,435" e Lat. - 22°09'04,558"; deste segue com azimuth 41°05' e distância de 44,12m até o vértice XMEM-V-2361 de coordenadas Long. -45°49'52,423" e Lat. -22°09'03,477"; deste segue com azimuth 38°28' e distância de 48,09m até o vértice XMEM-V-2362 de coordenadas Long. -45°49'51,379" e Lat. - 22°09'02,253"; deste segue com azimuth 30°18' e distância de 100,3m até o vértice XMEM-V-2363 de coordenadas Long. - 45°49'49,613" e Lat. - 22°08'59,438"; deste segue com azimuth 21°11' e distância de 127,28m até o vértice XMEM-V-2364 de coordenadas Long. -45°49'48,008" e Lat. -22°08'55,580"; deste segue com azimuth 347°18' e distância de 192,58m até o vértice XMEM-V-2365 de coordenadas Long. -45°49'49,485" e Lat. - 22°08'49,473"; deste segue com azimuth 357°35' e distância de 34,88m até o vértice XMEM-V-2386 de coordenadas Long. - 45°49'49,536" e Lat. -22°08'48,340"; deste segue com azimuth 317°39' e distância de 131,43m até o vértice XMEM-V-2385 de coordenadas Long. -45°49'52,625" e Lat. - 22°08'45,182"; deste segue com azimuth 23°00' e distância de 51,9m até o vértice XMEM-V-2384, confrontando neste trecho com CENTER MM – PARTICIPAÇÕES E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA e SANTA ESTHER PARTICIPAÇÕES LTDA, proprietários do imóvel Fazenda Morada da Marcela, Parcela 1-1A, registrado sob a



matrícula nº 24.324, CNS 05.933-7; ponto onde se iniciou esta descrição perimétrica, totalizando a área de 53,6630ha.

§.2º. A descrição do imóvel acima transcrita, refere-se à matrícula nº 24382, lavrada perante o Serviço Registral de Imóveis de Santa Rita do Sapucaí, assinada pelo escrevente do cartório esse habilitado, retificando a referida escritura no que tange a descrição exata da área, objeto desta lei, será parte integrante, conforme cópia em anexo.

Art. 2º. A aprovação do Loteamento "LOTEAMENTO BELA VISTA BUSINESS PARK" 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, Lei Municipal n 1.115 de 2013 e posteriores alterações e demais leis pertinentes e aplicáveis a espécie.

Parágrafo Único. Os projetos, memoriais descritivos e demais especificações técnicas de levantamento Topográfico Planialtimétricos Geoprocessados, Urbanístico, Terraplenagem (movimentação de solo), de Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, de Sistema Coleta e Tratamento de Esgotamento Sanitário, sistema de captação e rede de distribuição de água potável, Paisagístico, Compensação Ambiental referentes ao "LOTEAMENTO BELA VISTA BUSINESS PARK", ficam incorporados expressamente à presente lei, por eles se responsabilizando com exclusividade o(s) proprietário(s) do Loteamento.

Art. 3º. O Loteamento "BELA VISTA BUSINESS PARK" está inserido na zona urbana do Município de São Sebastião da Bela Vista, e contém em seu projeto:

- Área Total da Matrícula nº 24.382 = 536.151 m²
- Área APP = 19.690m²=3,7%
- Área Loteada = 516.462m²=100%
- Área Públicas = 96.759m²=18,7%
- Espaço Livre de Uso Público – ELUP = 94.099m²=18,2%
- ELUIP 1 = 5.942
- ELUIP 2 = 4.965
- ELUIP 3 = 79.101
- ELUIP 4 = 4.091
- Espaço Público de Uso Comunitário -EPUC = 2.660m²=0,5%
- Sistema viário = 42.297m²=8,2%
- Quadras = 377.406=73,1%
- Número de Lotes = 11



Quadro descritivo das quadras:

QUADRA	LOTES	ÁREA (M ²)
A	03	40.924,00
B	01	571,00
C	02	29.464,00
D	04	280.054,00
E	01	26.393,00
TOTAL	11	377.406,00

Art. 4º. Compete ao empreendimento loteador do "LOTEAMENTO BELA VISTA BUSINESS PARK", executar e manter os seguintes melhoramentos públicos, seguindo o padrão do Loteamento conforme as leis federais, estaduais e municipais:

- 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 aprovado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista (MG);
- V. Arborização das vias, áreas e passeios públicos de acordo com projeto paisagístico aprovado;
- VI. Implantação das redes de água e esgoto sanitário em todos os lotes;
- VII. A implantação da coleta do lixo e sua destinação aos procedimentos de reciclagem;
- VIII. Rede de águas pluviais;
- IX. Sistema de captação e rede de distribuição de água potável
- X. Pavimentação das vias, calçadas e Sinalização Viária, de acordo com as especificações das normas técnicas;
- XI. Rede de energia elétrica e de iluminação pública e domiciliar, de acordo com projeto a ser aprovado pela CEMIG;
- XII. Sistema de abastecimento de água potável de acordo com projeto modelo COPASA e ou as legislações pertinentes a ser aprovado pelo Município;



§ 1º. Fica expressamente determinado que os lotes aprovados através desta lei não poderão ser subdivididos, sendo os lotes de uso misto e deverão respeitar a taxa de ocupação máxima de 90%, sendo os 10% restantes destinados a área permeável.

§ 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 BELA VISTA BUSINESS PARK", na proporção das execuções das obras, conforme cronograma apresentado descritos neste artigo, os seguintes lotes:

- 06(seis) Lotes, sendo eles:
- Quadra A: Lotes nº: 01 a 03;
- Quadra C: Lotes nº: 01 e 02;
- Quadra B: Lotes nº: 01;

Art. 5º. As áreas públicas destinadas a equipamento público urbano, comunitário e espaços livres de uso público, e sistema viário, conforme mapas e memoriais e deverão ser transferidos à Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista, no ato do Registro do Loteamento, no Registro de Imóveis da Comarca, sem qualquer ônus para este, com toda infraestrutura correspondente ao descrito no artigo quarto (4º).

Art. 6º. Deverá o proprietário do empreendimento, fazer constar em todos os contratos e ou escritura pública a obrigação do adquirente em executar o Tratamento do Esgoto de seu lote de acordo com a atividade exercida pelo empreendimento.

Art. 7º. Para execução dos melhoramentos públicos descritos nos artigos 4º e 5º, os loteadores e proprietários do "LOTEAMENTO BELA VISTA BUSINESS PARK", 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. 8º. 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. 9º. Os loteadores deverão obter autorização dos Órgãos Federais, Estaduais e Municipais, responsáveis pela eventual supressão de árvores, efetuando o respectivo replantio, quando necessário.

Art. 10º. 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. 11º. Os loteadores proprietários do empreendimento, 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.

Parágrafo Único. Será de responsabilidade do empreendimento e loteadores, a comunicação à cada adquirente de lotes do empreendimento, de que, a construção, somente será permitida após a conclusão das obras de infraestrutura e liberação do Município.

Art. 12º. 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 e Certidão de inteiro teor.

Art. 13º. 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, após o registro do empreendimento.

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



Art. 14º. 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. 15º. Revogando-se as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Augusto Hart Ferreira
Prefeito Municipal



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI 05 DE 15 DE JANEIRO DE 2024.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e demais vereadores

Acreditamos que esse projeto fomentará o desenvolvimento econômico local, trazendo vários benefícios aos munícipes. Entre os impactos positivos previstos, destacam-se:

- ✓ Aumento na arrecadação de receitas municipais: O empreendimento contribuirá para o incremento das receitas do município por meio de impostos como IPTU, ISS e outros tributos gerados pela instalação de novas empresas.
- ✓ Geração de empregos e atração de investimentos: O Bela Vista Business Park foi planejado para atrair empresas de diversos setores, estimulando a criação de novos postos de trabalho e impulsionando a economia local.
- ✓ Sustentação da infraestrutura: Todo o custo relacionado à implantação e manutenção da infraestrutura do loteamento será integralmente assumido pelo empreendimento, garantindo qualidade e eficiência sem onerar os cofres públicos.

O Bela Vista Business Park representa uma iniciativa estratégica para o fortalecimento do desenvolvimento regional, promovendo avanços econômicos e sociais para a população de São Sebastião da Bela Vista e região.

Augusto Hart Ferreira
Prefeito Municipal