



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG



PROJETO DE LEI MUNICIPAL N° 82 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025

Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista - MG



PROTÓCOLO GERAL 777/2025
Data: 15/12/2025 - Horário: 15:49

Legislativo - PLO 82/2025

“AUTORIZA A REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO CONSOLIDADO ‘NOVA BELA VISTA’ NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA, EM CONFORMIDADE COM A ARTIGO 40 DA LEI 6.766/99 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, por intermédio de seus representantes eleitos, aprova e eu Augusto Hart Ferreira, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Autoriza a regularização do **LOTEAMENTO ABERTO** Consolidado denominado **“NOVA BELA VISTA”**, de propriedade **LFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS UNIPESSOAL LTDA**, inscrito no CNPJ nº55.595.225/0001-20, no Município de São Sebastião da Bela Vista, caracterizada pela ocupação habitacional informal que se encontra em desacordo com as posturas municipais, em especial a Lei n. 6.766/79 c/c a Lei Municipal 1.115 de 07 de novembro de 2013.

§ 1. Para os efeitos desta Lei, considera-se a regularização do Loteamento:

I - O conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, que visem adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

§ 2. O imóvel, objeto do Loteamento aprovado por esta lei, consiste em área de 27.894,00 m², objeto da matrícula maior de n. 26.314, conforme matrícula em anexo.

Art. 2º. O Loteamento "NOVA BELA VISTA" está inserido na zona na urbana do Município de São Sebastião da Bela Vista, e contém conforme memorial descritivo em anexo, uma ÁREA TOTAL GERAL DOS LOTES = 17.924,36 m²; Nº TOTAL LOTES = 69, conforme segue:



PREFEITURA DE
SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG



- Quadra 1 - dividido em Lote = 16 lotes – área total 5.266,04 m²;
- Quadra 2 - dividido em Lote = 17 lotes - área total 6.071,82 m²;
- Quadra 3 - dividido em Lotes = 14 lotes - área total 2.058,20 m²;
- Quadra 4 - dividido em Lotes = 22 lotes - área total 4.528,30 m²;

RESUMO DAS ÁREAS

ÁREA TOTAL LOTEADA	27.894,00 m ²	100,000%
ÁREA VERDE TOTAL	1.319,15m ²	4,74%
ÁREA INSTITUCIONAL TOTAL	4.144,10m ²	14,85%
ÁREA TOTAL DO SISTEMA VIÁRIO	3.840,34m ²	13,77%
ÁREA TOTAL DOS LOTES	17.924,36m ²	64,25%
ÁREA APP	666,05m ²	2,39%

NÚMERO DE QUADRAS: 04 UNIDADES

NÚMERO DE LOTES: 69 UNIDADES

Art. 3º. Ficam assim estabelecidas as descrições do memorial descritivos dos lotes, conforme projeto em anexo.

Art. 4º. Para usufruir dos benefícios estabelecidos nesta lei, segue em anexo os Memorial Descritivo; Planilhas com áreas, medidas lote a lote separadas por Quadra. Planta de Urbanização; e demais especificidades técnicas apresentadas, ficam incorporados expressamente á presente lei.

Art. 5º. Serão documentos integrantes desta Lei, o Memorial Descritivo do Loteamento, o Projeto do Loteamento, a Descrição de Quadras e Lotes/Planilha, relatório do setor de engenharia sobre a conclusão das obras, contrato social da empresa, matrícula atualizado do imóvel.

Art. 6º. Fica expressamente determinado que os lotes aprovados através desta lei não poderão ser subdivididos.

Art. 7º. A implantação das obras de infraestrutura conforme relatório do setor de engenharia já encontram-se todas executadas.



**PREFEITURA DE
SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG**



Art. 8º. A regularização do loteamento não causará prejuízos ao meio ambiente ou alteram substancialmente, haja vista a consolidação do empreendimento a mais de 20 (vinte) anos.

Art. 9º. Compete à Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista (MG) acompanhar os parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 10. Os proprietários do empreendimento, ficarão 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: A regularização de cada lote em nome dos adquirentes será de inteira responsabilidade dos proprietários do empreendimento, terá o prazo de 12 (doze) meses para efetivação.

Art. 11. 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 “NOVA BELA VISTA”.

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.

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.

Art. 15. Ficam expressamente revogadas a Lei Municipal nº 1.562, de 23 de dezembro de 2024, e a Lei Municipal nº 1.615, de 20 de agosto de 2025, cessando integralmente os seus efeitos jurídicos, passando a reger a matéria exclusivamente pelas disposições desta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA DE
SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG



São Sebastião da Bela Vista, 15 de dezembro de 2025.

AUGUSTO HART Assinado de forma
digital por AUGUSTO
FERREIRA:03882 HART
159685 FERREIRA:03882159685

Augusto Hart Ferreira
PREFEITO MUNICIPAL



**MENSAGEM PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 82 DE 15 DE DEZEMBRO DE
2025.**

“AUTORIZA A REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO CONSOLIDADO ‘NOVA BELA VISTA’ NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA, EM CONFORMIDADE COM A ARTIGO 40 DA LEI 6.766/99 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Submeto à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que regulariza de forma definitiva o empreendimento denominado “NOVA BELA VISTA”, com a finalidade de atender integralmente às exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí, garantindo segurança jurídica ao Município, aos adquirentes dos lotes e ao empreendedor.

Esclarece-se que, inicialmente, foi editada a **Lei Municipal nº 1.562, de 23 de dezembro de 2024**, a qual autorizou a regularização do loteamento “NOVA BELA VISTA” na modalidade de loteamento consolidado. Posteriormente, visando atender apontamentos específicos do Registro de Imóveis, foi editada a **Lei Municipal nº 1.615, de 20 de agosto de 2025**, que acrescentou o art. 1º-A à legislação anterior.

Ocorre que, mesmo após as alterações promovidas, o Cartório de Registro de Imóveis formulou novas notas de exigência, orientando para a necessidade de consolidação normativa, com a edição de uma única lei autorizativa, clara e completa, que substituisse os diplomas anteriores, evitando sobreposição de normas, contradições interpretativas e dificuldades técnicas para o registro definitivo do loteamento.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei foi elaborado para:

- **atender integralmente às exigências cartorárias;**
- **consolidar em um único instrumento legal** todas as autorizações necessárias ao registro do loteamento;
- **revogar expressamente** as Leis Municipais nº **1.562/2024** e nº **1.615/2025**, assegurando que apenas a nova lei produza efeitos jurídicos;
- **viabilizar a abertura das matrículas individuais** dos lotes, bem como a regularização das áreas públicas, tais como áreas verdes, institucionais e de preservação permanente.



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA /MG



Ressalte-se que o empreendimento encontra-se com infraestrutura implantada, consolidado no perímetro urbano do Município, não ocasionando impactos ambientais relevantes, além de possibilitar a correta inscrição imobiliária, arrecadação tributária (IPTU) e o pleno exercício do poder de planejamento urbano pelo Poder Público Municipal.

A iniciativa está plenamente amparada na competência municipal prevista no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, bem como no art. 40 da Lei Federal nº 6.766/1979, que atribuem ao Município a responsabilidade pela ordenação do uso e parcelamento do solo urbano.

Destaca-se, por fim, que a aprovação deste Projeto de Lei representa medida de interesse público, promovendo a legalidade, a segurança jurídica, a organização urbanística e a proteção dos direitos dos moradores do “NOVA BELA VISTA”.

Diante do exposto, conto com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação da matéria, em benefício do Município e de toda a coletividade.

São Sebastião da Bela Vista, 15 de dezembro de 2025.

AUGUSTO HART Assinado de forma
FERREIRA:03882 digital por AUGUSTO
159685 HART
FERREIRA:03882159685

**Augusto Hart Ferreira
Prefeito Municipal**