



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

## LEI Nº 790, DE 18 DE OUTUBRO DE 2017.

**Dispõe sobre as normas para a execução e aprovação de projeto de loteamento fechado no Município de Leandro Ferreira, e, dá outras providências.**

A Câmara Municipal de Leandro Ferreira/MG, por seus representantes legais aprovou e, eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Loteamento Fechado, observadas as demais disposições legais pertinentes.

**§1º** Considera-se para fins da presente Lei Loteamento Fechado a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns, como bens do loteamento.

**§2º** Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba do loteamento.

**§3º** Considera-se área de uso comum àquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

**Art. 2º** A área ou gleba a que se refere o §1º do Art. 1º, torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

- I - possuir área igual ou inferior a 300.000,00 m<sup>2</sup>;
- II - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;
- III - não estar situado em locais:

**§ 1º** - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

**§ 2º** - Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**§ 3º** - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura;

**§ 4º** - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

§ 5º - Áreas sujeitas à preservação:

I - Áreas de preservação permanente;

II - Áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

III - Áreas cujas características naturais o Poder Público Municipal tenha interesse em defender e proteger.

§ 6º - A gleba que possuir área superior a 300.000,00 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) e que apresentar característica de confinamento por obstáculos físicos, poderá ser objeto de implantação do loteamento Fechado, previsto no caput do art. 1.º desta lei, desde que tenha anuência conjunta do Departamento Municipal de Serviços Urbanos e Obras Públicas.

§ 7º - Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

§ 8º - Quando necessário, nas hipóteses previstas neste artigo, a Prefeitura indicará ao interessado, com base em detalhado e circunstanciado laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, as obras e serviços que deverão ser executados previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**Art.3º** O Loteamento Fechado é de uso predominantemente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

**Art. 4º** Da área total objeto do loteamento fechado, no mínimo 10% (dez por cento) será destinado a áreas para uso público, assim distribuídas:

I - 10% (dez por cento) da gleba total será destinada a área verde ou de preservação permanente.

§ 1º A área institucional, a que se refere o inc. I, do art. 4º, deverá localizar-se fora dos limites da área do loteamento fechado, podendo ser contígua ou não ao loteamento, estabelecendo ainda que referida área poderá estar nos limites de confrontações com terrenos de propriedade do próprio Município.

§ 2º As formas de manutenção e preservação da área verde, serão definidas pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA, e será considerada como área “non aedificandi”.

**Art. 5º** O Loteamento Fechado, obrigatoriamente deverá ser fechado, na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

**Art. 6º** A declividade máxima das vias de circulação interna, será de 25% (vinte cinco por cento).

**§ 1º** A largura mínima das vias de circulação interna será de 12,00 m (doze metros) e esta terá passeio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e a largura máxima será de 18,00 m (dezoito metros), sendo que 1/3 (um terço) da largura da via será destinada à construção de passeios. A largura mínima das vias de pedestres será de 6,00 m (seis metros).

**§ 2º** As vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a seis metros.

**Art. 7º** O sistema viário interno do Loteamento Fechado deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.

**Art. 8º** A área das unidades territoriais privativas, será de no mínimo 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 12 m (doze metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o sub-fracionamento da unidade territorial privativa.

**Art. 9º** Será obrigatória a execução por parte do empreendedor da gleba destinada ao Loteamento Fechado, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - Abertura das vias de circulação, inclusive, vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - Obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III - Construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário individual, através do sistema de fossa séptica, quando não houver rede de esgoto próxima à área do loteamento, de acordo com as normas técnicas da ABNT para o correto funcionamento deste sistema;

IV - Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - Construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - Obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais; e,



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

**VII - Construção de sistema de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos e exigências legais da COPASA.**

**§ 1º** As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 02 (dois) anos e prorrogável por no máximo por mais 01 (um) ano contados a partir da data de aprovação do loteamento, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pelo Poder Público Municipal.

**§ 2º** A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada e aprovada pela Fiscalização Municipal.

**§ 3º** Os equipamentos e serviços urbanos aprovados, serão mantidos exclusivamente pelo Loteamento.

**Art. 10.** Após a aprovação e constituição jurídica do Loteamento Fechado, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os serviços de coleta e remoção de lixo domiciliar levando-os até a portaria do condomínio, conservação do calçamento seja asfalto ou sistema ecológico de pavimentação, limpeza das vias de circulação, instalação e manutenção de redes d'água, esgoto sanitário, drenagem pluvial e iluminação das vias de circulação, arborização, pavimentação e aterros, dentre outros serviços comuns ofertados a coletividade e de natureza essencial, devendo respeitar os critérios de acessibilidade previstos em normas federais.

**Parágrafo único.** A responsabilidade dos serviços descritos no *caput* deste artigo se limita a área do loteamento, ficando o proprietário da unidade territorial privativa sujeito ao pagamento de mensalidades e/ou outros encargos estabelecidos, independentemente do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana –IPTU devido por cada unidade.

**Art. 11.** Para aprovação do Loteamento Fechado pela Prefeitura será observado o que se refere, especificamente, nos artigos que seguem:

**Art. 12.** A Prefeitura fixará as diretrizes para elaboração de projeto de loteamento e das obras de infraestrutura urbana, a serem executadas pelo loteador mediante a apresentação de requerimento por ele firmado e dos seguintes elementos:

I – Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel, com no mínimo 60 (sessenta) dias, oriunda do Serviço Registral Imobiliário em nome do (s) proprietários do imóvel ou do empreendedor;

II - Planta de situação do imóvel, delimitada em planta oficial do Município, que permita sua perfeita localização;



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

III - Planta do imóvel, em escala 1/1000 ou maior, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA - e Prefeitura, contendo:

- a - Curvas de nível equidistantes de metro em metro;
- b - A localização de mananciais, cursos de água corrente e dormentes;
- c - A localização de arruamentos vizinhos, das vias de comunicação, das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências;
- d - A localização de monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores e afloramentos rochosos;
- e - Construções existentes no imóvel;
- f - Servidões existentes;
- g - Áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- h - A delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os confrontantes;
- i - Esboço do que se propõe realizar, definindo o tipo de uso predominante pretendido e o cálculo da área do imóvel.

§1º - As plantas a que se refere este artigo devem ser assinadas pelo proprietário da gleba a ser loteada e pelo autor do projeto e responsável técnico legalmente habilitado pela execução das obras no loteamento, e ser apresentadas em tantas vias quantas forem exigidas pela Prefeitura.

§2º - A Prefeitura terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para fixar as diretrizes a que se refere este artigo, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

**Art. 13.** As diretrizes a serem fornecidas pela Prefeitura compreenderão:

- I - Características, dimensionamento e tratados das vias de circulação do sistema viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - Traçado básico das vias arteriais e coletoras do loteamento, de acordo com os artigos 6º, 7º, 8º e 9º desta Lei, quando for o caso;
- III - As faixas "non aedificandi", exigidas nos termos desta Lei;
- IV - Laudo técnico, analisando pormenorizadamente as características da gleba e indicando as providências e requisitos que devem ser exigidos, contendo, pelo menos:
  - a - Indicação das áreas não loteáveis, de acordo com os artigos 3º da Lei Federal número 6.766, de 19 de dezembro de 1979, especificando, em cada situação, as providências necessárias para torná-las loteáveis, quando isso for possível;
  - b - Recomendações quanto a obras e medidas preventivas, relativas a:
    - 1 - Estabilidade de cortes e aterros;
    - 2 - Erosão e deslizamentos de encostas;
    - 3 - Assoreamento e agravamento de enchentes.



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

V - Localização e dimensões aproximadas das áreas previstas no Art. 4º.

**Art. 14.** As diretrizes para loteamento vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 15.** De posse das diretrizes fornecidas pelo Departamento Municipal de Serviços Urbanos e Obras Públicas, o empreendedor promoverá a elaboração do projeto geométrico do loteamento fechado e o submeterá à aprovação da Prefeitura, acompanhado dos seguintes elementos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário de gleba a ser parcelada;
- II - Certidão recente do inteiro teor da matrícula do imóvel ou, caso esta ainda não tenha sido aberta, certidão recente de transcrição do imóvel, contendo sua descrição completa e filiação vintenária, esclarecimentos sobre ônus e alienações, expedidas, em ambas as hipóteses, as certidões pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III - Certidão negativa de débito de tributo municipais relativos ao imóvel;
- IV - O projeto de urbanístico do loteamento, contendo:
  - a - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
  - b - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
  - c - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;
  - d - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - e - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - f - A indicação em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
  - g - A indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível, com altitudes equidistantes de 1 m (um metro);
  - h - A indicação de curso de água, nascentes e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas "non aedificandi", confrontações e divisas da área loteada, orientação magnética e outros requisitos que venham a ser exigidos pelo Município;
  - i - Quadro estatístico contendo área de terreno, áreas de uso público, número de lotes e outras indicações julgadas necessárias pela Prefeitura.
- V - Memorial descritivo, contendo:
  - a - Descrição sucinta do loteamento, com suas características;
  - b - A indicação das áreas públicas;
  - c - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e de serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências.
- VI - Perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada logradouro;
- VII - Projeto das redes de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canais abertos, indicando-se as obras de arte, quando exigidas e necessária conservação dos novos logradouros;
- VIII - Memorial justificativo e de cálculo das redes de águas pluviais;



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

- IX - Projeto do sistema de abastecimento de água potável;
- X - Projeto do sistema de esgoto sanitário, conforme o caso;
- XI - Memorial de cálculo justificativo do sistema de abastecimento de água, compreendendo:
- a - Análise das disponibilidades hídricas da bacia, em qualidade e quantidade quando se tratar de sistema de abastecimento próprio;
  - b - Projeto completo da unidade de tratamento de água, também quando tratar-se de sistema de abastecimento próprio;
  - c - Rede de distribuição;
  - d - Adutoras;
  - e - Dimensionamento do conjunto elevatório, inclusive dos dispositivos de proteção e transientes hidráulicos se for o caso;
- XII - memorial de cálculo justificativo do sistema de esgotos sanitários e/ou industriais, quando for o caso, compreendendo coleta, transporte e disposição final dos efluentes e, no caso de loteamentos industriais, também o tratamento;
- XIII - projeto das obras necessárias para a contenção de taludes, aterros e encostas;
- XIV - Cronograma físico de execução de obras; e,
- XV - Comprovante de anotação de responsabilidade técnica (ART) relativa aos projetos e obras.

§1º Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e responsável técnico pela obra, devendo ser mencionado neles o registro do profissional habilitado junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA

§2º - A Prefeitura, mediante lei municipal, poderá estabelecer normas complementares destinadas ao adequado cumprimento das exigências estabelecidas neste artigo.

**Art. 16.** A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura fica condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo loteador, no qual este obrigará-se-á:

- I - Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei;
- II - Facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura, durante a execução das obras e serviços;
- III - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras de infra estruturas previstas;
- IV Cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;
- V - Iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento no órgão competente;



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

VI - Cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura, com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes.

§1º No ato da assinatura do Termo de Compromisso, o loteador, para assegurar a execução de todas as obras exigidas, dará garantia de fiança idônea e suficiente, mediante instrumento adequado na forma de lei, ou caução de títulos da dívida pública, devendo o valor da garantia corresponder ao valor das obras de infraestruturas no seu valor unitário na data da aprovação do projeto, mediante cronograma das etapas da execução da obra e respectivo cálculo de valores que serão gastos.

§2º O pagamento das taxas e emolumentos devidos será condição prévia para a concessão do respectivo alvará de execução de obras do loteamento revogável a qualquer momento se não forem executadas as obras dentro dos prazos estipulados, ou não for cumprida qualquer disposição desta Lei ou obrigação contraída perante o Poder Público Municipal..

§3º O projeto aprovado e respectivo alvará deverão conter, respectivamente, carimbo de aprovação e a enumeração das obrigações ao loteador.

**Art. 17.** A execução das obras de infraestrutura e equipamentos urbanos deverão ser fiscalizados pela Prefeitura, devendo o loteador, obrigatoriamente, comunicar o seu início.

**Art. 18.** Uma vez concluídas as obras, nos termos da Lei e do projeto aprovado, a Prefeitura expedirá o Termo de Verificação de Execução de Obras, com a posterior expedição do Alvará de Aprovação do Loteamento Fechado.

**Parágrafo único.-** Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, ao Departamento Municipal de Serviços Urbanos e Obras Públicas intimará o loteador para corrigir as irregularidades apontadas.

**Art. 19.** O projeto de Loteamento Fechado poderá ser modificado mediante proposta do loteador e a critério da Prefeitura, desde que, não seja prejudicado o desenvolvimento urbano do Município e os adquirentes de lotes, observadas as disposições legais aplicáveis.

**Art. 20.** O Loteamento Fechado, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e/ou de preservação permanente, será sempre aprovado pelo Poder Público Municipal, simultaneamente com o licenciamento ambiental pelo órgão competente.

**Parágrafo único.-** As edificações a construir no Loteamento Fechado serão aprovadas pelo órgão competente do Município, posteriormente a elaboração da



# Município de Leandro Ferreira

Estado de Minas Gerais

Convenção de Condomínio, de maneira individual, conforme as respectivas unidades territoriais privativas.

**Art. 21.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Leandro Ferreira/MG, 18 de outubro de 2017.

*Almeida*  
**Elder Corrêa de Freitas**  
Prefeito Municipal

Certifico A Lei Nº 790 Foi Publicada  
nesta data no saguão do Edifício sede  
desta Prefeitura em conformidade com  
a legislação em vigor. Secretaria da  
Prefeitura Municipal de Leandro Ferreira.  
Em 18 de Outubro de 2017.

Responsável - Matr.

**LEANDRO FERREIRA**

**01-03-1963**