



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94

Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000

## LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.601, DE 20 DE OUTUBRO DE 2011.

*“Altera a Lei Complementar que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo urbano nº. 1.569, de 20 de agosto de 2010, criando o loteamento fechado no Município de Entre Rios de Minas e dá outras providências.”*

A Câmara Municipal de Entre Rios de Minas, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art.1º - O inciso I do artigo 33 da Lei nº. 1.569, de 20 de agosto de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 33** - Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total a ser parcelada deverá ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

- I. 5% (cinco por cento), no mínimo, para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. 10% (dez por cento), no mínimo, para a instalação de espaços livres de uso público;
- III. a área destinada ao sistema viário, atendendo às diretrizes expedidas pelo Município;
- IV. a somatória dos incisos I, II e III não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada;
- V. faixas de preservação ao longo de corpos d'água, em faixa marginal, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, que não poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:
  - a) trinta metros, para cursos d'água com menos de dez metros de largura;
  - b) cinqüenta metros, para cursos d'água entre dez e cinqüenta metros de largura;
  - c) 30 (trinta) metros no entorno de várzeas, lagos e lagoas;
  - d) 100 (cem) metros no entorno de reservatórios de abastecimento de água;
  - e) 50 (cinquenta) metros no entorno de nascentes, ainda que intermitentes.

§ 1º - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

*.....*

*J. Resende*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94**

**Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000**

**§ 3º** - Sistema viário são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

**§ 4º** - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

**§ 5º** - Não poderão ser computados para o cálculo de áreas a serem transferidas ao município:

- I. as áreas não parceláveis previstas no artigo 32;
- II. as áreas relativas às faixas de domínio ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias, ferrovias, gasodutos e similares.

**§ 6º** - Em caso de justificado interesse público de ordem ambiental, áreas não parceláveis poderão ser transferidas ao município como áreas verdes, sendo computadas para efeito de cálculo de percentual até metade de suas áreas.

**Art. 2º.** – Ficam inseridos os artigos, 33 A, 33 B, 33 C, 33 D, 33 E, 33 F, 33 G, 33 H, 33 I, 33 J, 33 K, 33 L, 33 M, 33 N, 33 O, 33 P, 33 Q, 33 R e 33S, todos na Lei 1.569 de 20 de agosto de 2010, passando a ser assim redigida:

**Art. 33 A** – Será permitido o parcelamento do solo para fins de instituição de Loteamentos Fechados urbanos e de expansão urbana na forma da lei, sendo que as áreas públicas de lazer e as vias de circulação internas serão objeto de concessão, permissão ou autorização de uso pelo Poder Público Municipal á associação constituída pelos proprietários, definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

**§ 1º.** Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, em todo seu perímetro.

**§ 2º** - O loteamento fechado somente será permitido com a instalação dos sistemas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e vias de circulação pavimentadas.

**§ 3º** - Serão de responsabilidade do empreendedor do loteamento fechado, a urbanização e pavimentação das vias internas do loteamento.

**§ 4º** - O respectivo loteamento deverá conter áreas verdes, institucionais e de lazer, cujo projeto e implantação são compatíveis com as normas de loteamento previstas nesta lei, e deverá ser fechado em seu perímetro, conforme as diretrizes específicas para este fim, expedidas pelo Município de Entre Rios de Minas.

**§ 5º** A associação-concessionária, mencionada no caput deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão.

**§ 6º** No loteamento com as características previstas no caput deste artigo, poderá haver acesso ao público em geral, controlado pela associação constituída pelos proprietários, e tal situação deverá constar do estatuto da respectiva entidade.

*.....* *Resende*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS**

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94

Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000

§ 7º O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 8º Os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação municipal.

Art.33 B – As áreas públicas internas do Loteamento Fechado, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de concessão, permissão ou autorização de uso pelo Poder Público Municipal por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Município, se houver necessidade devidamente comprovada, sem implicar em ressarcimento.

§1º – A concessão, permissão ou autorização de uso das áreas públicas de lazer e as das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas ao condomínio constituído sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§2º - Nos loteamentos fechados, parte da área a ser total parcelada deverá ser transferida ao patrimônio público do Município, para posterior concessão, permissão ou autorização de uso aos proprietários, com a seguinte discriminação:

I - 5% (cinco por cento), no mínimo, para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - 10% (dez por cento), no mínimo, para a instalação de espaços livres de uso público;

III - a área destinada ao sistema viário, atendendo às diretrizes expedidas pelo Município;

IV - a somatória dos incisos I, II e III não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada;

V - faixas de preservação ao longo de corpos d'água, em faixa marginal, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, que não poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

*....., Até Resolução,*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94**

**Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000**

- a) trinta metros, para cursos d'água com menos de dez metros de largura;
- b) cinqüenta metros, para cursos d'água entre dez e cinqüenta metros de largura;
- c) 30 (trinta) metros no entorno de várzeas, lagos e lagoas;
- d) 100 (cem) metros no entorno de reservatórios de abastecimento de água;
- e) 50 (cinquenta) metros no entorno de nascentes, ainda que intermitentes.

**Art. 33 C -** A associação que será formada pelos proprietários, fará constar de seu estatuto, cláusula expressa de sua responsabilidade administrativa pela execução de obras e custo com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna do loteamento.

**Art. 33 D -** O empreendedor deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

**Art. 33 E -** O empreendimento deve localizar-se no perímetro urbano ou em zonas de expansão urbana, delimitadas pelo Plano Diretor.

**Art. 33 F –** Fica o Município de Entre Rios de Minas autorizado a outorgar o uso de que trata o art.33B desta Lei Complementar, nos seguintes termos:

- I – a outorga da permissão de uso será formalizada por Decreto do Poder Executivo, após aprovação do loteamento pelos órgãos competentes para o devido registro do Loteamento Fechado;
- II – aprovação do loteamento será feita de acordo com o artigo 48 da Lei nº. 1.569, de 20 de agosto de 2010;
- III – a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV – no Decreto de outorga da permissão de uso deverá constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em questão, em especial, a responsabilidade exclusiva dos condomínios sobre a manutenção das vias, redes internas de água, pluvial, esgoto, telefonia, gás canalizado, elétrica e equipamentos que estiverem no interior da área condominial, bem como, os serviços de coleta de lixo; e
- V - Caberá aos condôminos, averbar junto às Matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cessão dos direitos sobre as áreas, à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infra-estrutura obrigatórias por Lei.

**Art. 33 G -** No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Entre Rios de Minas e a respectiva associação dos proprietários, constarão, entre outras, cláusulas destinadas ao controle do excesso, sendo vedado o impedimento, respeitadas as legislações específicas, referente à execução dos seguintes serviços:

- I – poda e manutenção das árvores;
- II – implantação e manutenção das áreas verdes e de lazer;

*....., Cel. Resende.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94

Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000

III – remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública;

IV – manutenção das vias de circulação;

V – manutenção da rede de iluminação pública;

VI – execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;

VII – implantação de sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

VIII – implantação de sistemas autônomos e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor; e

IX – a manutenção, a limpeza das vias e das áreas públicas internas, externas.

Art. 33 H – Nos loteamentos fechados, parte da área total a ser parcelada poderá ser transferida ao patrimônio público do Município a título de doação, desde que haja justificado interesse público, localizada em área externa do Loteamento, em metragem igual, aos definidos nos parâmetros desta Lei, sendo destinada a equipamentos urbanos e comunitários ou à implantação de espaço livres de uso público.

§ 1º As áreas institucionais externas mencionadas no caput deverão estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo vedado o seu fechamento e serão utilizadas pelo Poder Público mediante sua conveniência podendo ser situada no entorno de onde se situar o loteamento ou em outra área a ser definida pelo município, desde que justificado interesse público.

§ 2º O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos, e do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área) onde deverá constar todos os encargos da concessionária relativos a destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos da concessão.

§ 3º No loteamento fechado com área institucional interna, havendo omissão da associação dos proprietários, a prestação dos serviços será feito pelo Município, com as seguintes consequências:

I. Rescisão da concessão de uso;

II. Extinção da característica de loteamento fechado;

III. Imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao loteamento.

IV. Reestruturação e ampliação das vias públicas, podendo o Município utilizar-se das áreas de afastamento dos imóveis com frente ou fundos para a via pública.

Art. 33 I - As despesas referentes às sinalizações viárias, bem como as informativas e de identificação dos próprios municipais são de responsabilidade da associação de proprietários.

Art. 33 J - Após a aprovação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso poderão ser objetos de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

*..... Resende, 11*



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94**

**Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000**

**Art. 33 K -** As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela Associação dos Proprietários e aprovados pela Prefeitura, sendo da Associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico.

**Art. 33 L -** É vedado o fechamento de vias, quando o traçado viário principal fixado pelas diretrizes, ligar loteamentos abertos entre si, devendo as vias assim caracterizadas, serem liberadas para o tráfego.

**Parágrafo único.** O loteamento a ser formado deverá adequar-se ao estabelecido na Lei Municipal, e não poderá interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras.

**Art. 33 M -** Todos os investimentos efetuados nas áreas institucionais objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório.

**Art. 33 N -** Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766/79, os loteadores deverão apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, o contrato de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município, concomitante e separadamente do Decreto de aprovação do loteamento fechado.

**Art. 33 O –** Os contratos padrão de promessa e de compra e venda de lotes deverão conter, além dos requisitos desta lei, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

**Art.33 P -** Deverá ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos Loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas públicas pelos adquirentes e associações de proprietários.

**Art.33 Q -** Os proprietários dos lotes, para perceberem a cessão dos direitos de concessão de uso das áreas públicas, deverão constituir associação de proprietários, com personalidade jurídica, devidamente registrada em todos os órgãos componentes.

**Art.33 R -** Fica autorizado o Poder Executivo Municipal, a celebrar Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso, sempre que houver a aprovação de loteamento fechado, junto aos órgãos componentes do Município e do legislativo, nos moldes desta Lei.

**Art.33 S –** Para os condomínios fechados os parâmetros urbanísticos serão:

I - coeficiente de aproveitamento = 5,0

II - Taxa de ocupação máxima = 70%;

III - Taxa de permeabilidade mínima = 20%;

IV - Afastamento frontal mínimo = 3,00 m(três metros);

V - Afastamento de fundo mínimo =2,00 m(dois metros);

VI - Afastamento lateral mínimo =1,50 m (um metro e meio), para paredes com vãos de abertura;

VII - área mínima de lote = 300 m<sup>2</sup> (metros quadrados);

VIII - Altura máxima de edificações = 15,00 m (quinze metros);

IX - Largura total das vias = 10,00 m (dez metros), no mínimo;

X - Altura máxima na divisa = 9,50 m (nove metros e meio);

*Joaquim Resende*



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94**

**Pça. Cel. Joaquim Resende, 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG – CEP.: 35490-000**

XI - Largura da pista de rolamento = 7,00 m (sete metros), com mão única e estacionamento apenas de um lado da via;

XII - Largura de calçada = 1,50 m (um metro e meio), de cada lado; e

XIII - Rampa máxima das vias = 25% (vinte e cinco por cento).

XIV - Largura mínima da pista de rolamento igual a 8,00 m (oito metros), para via de mão dupla.

Art. 3º - O quadro das Dimensões mínimas dos componentes das vias para novos loteamentos, introduzidos na Lei Complementar nº. 1.569, de 20 de agosto de 2010, através da Lei Complementar nº. 1.577, de 08 de novembro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

COMPONENTES DAS VIAS	VIA ARTERIAL (metros)	VIA COLETORA (metros)	VIA LOCAL (metros)
FAIXA DE CALÇADA	5,00 (2 x 2,5m)	4,00 (2 x 2,0 m)	3,00 (2 x 1,50m)
LARGURA DA VIA	14,00	12,00	8,00
LARGURA TOTAL	19,00	16,00	11,00

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas, 20 de outubro de 2011.

*Mário Augusto Alves Andrade*  
Mário Augusto Alves Andrade  
Prefeito Municipal

*ed Resende*,  
Silvério Oliveira Resende  
Procurador Geral do Município  
OAB/MG 34643