



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 48/20, DE 26 DE MAIO DE 2020

"Altera a Lei Complementar nº. 36/2018 de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural no Município e a Lei Complementar nº. 39/2018, de 24 de outubro de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município e dá outras providências.

O Povo do Município de Espera Feliz/MG, por seus representantes aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º – A Lei Complementar nº. 36/2018, de 18 de maio de 2018, que dispõe sobre o uso e parcelamento do solo urbano e rural no município de Espera Feliz/MG, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1º – Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo para fins urbano e rural no Município de Espera Feliz/MG em consonância com o que dispõem a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor Municipal, o Parágrafo primeiro do artigo 182 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 6766/1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o Estatuto da Cidade, o Código de Obras, o Código de Meio Ambiente, o Código Tributário, a Lei Federal nº 13.465/2017 e legislações correlatas.

(...)

Art. 5º.....

I-

VII- condomínio é a copropriedade de um bem de raiz, de uma edificação, de um conjunto de edificações, de lotes, de chácaras, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, cabendo para cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns;

(...)

Art. 9º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado nas formas de loteamento "aberto ou fechado", chácaras e sítios recreativos, desmembramento e fracionamento, e dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.

(...)

Art. 15.....

§ 1º - Fica estabelecido que para todas as solicitações de expansão urbana nos limites do município, o proprietário/empreendedor deverá apresentar Projeto Preliminar para Consulta Prévia de Viabilidade para a localidade, devendo atender no mínimo às seguintes exigências:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

- I- Escritura Pública de Propriedade;
- II- Certidão de Ônus do Cartório de Registro de Imóveis;
- III- Planta topográfica, contendo:

- a) área a ser urbanizada;
- b) lotes, chácaras e/ou empreendimento a ser desenvolvido;
- c) vias de circulação, área verde, dentre outras existentes e aquelas que passarão ao domínio público;
- d) infraestrutura básica existente;
- e) recursos hídricos (nascentes e cursos d'água) existentes;
- f) memorial descritivo.

§ 2º - Após análise do Projeto Preliminar de Viabilidade, que poderá incluir diligências na área, a secretaria de obras e meio ambiente emitirão seus pareceres técnicos e recomendações devidamente fundamentados, com a Aprovação ou não da viabilidade do projeto, a ser desenvolvido naquela área, ou ainda, exigindo alterações de projeto, medidas preventivas e corretivas a serem adotadas para a posterior aprovação.

§ 3º - Satisfeitas as exigências municipais e aprovada a viabilidade do projeto preliminar, a Prefeitura deverá enviar ao legislativo também cópia dos pareceres técnicos e recomendações preventivas e corretivas a serem adotadas pelo proprietário/empreendedor.

§ 4º - Aprovada pelo legislativo, o poder público municipal fará através de decreto a publicação da aprovação da expansão urbana, ficando o proprietário/empreendedor obrigado a submetê-lo à descaracterização da área junto ao Incra e protocolar o projeto definitivo do empreendimento a ser desenvolvido em até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

(...)

Art. 18 –

I –

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica estabelecido que, em loteamentos já implantados pendentes de regularização e aqueles com projetos protocolados junto à Prefeitura Municipal até a data de publicação desta Lei, poderão ter testada e largura média mínima de 8,00 (oito metros) e área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros).

(...)

Art. 21 –

VI – via interna de chácaras e sítios de recreio - largura mínima: 6,00m (seis metros).
(Acréscimo)

(...)

Art. 22 – Os passeios deverão possuir largura mínima:

I – Vias principais: 1,50m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

II – Vias secundárias e vias locais: 1,20m (32) 3746 - 1306

III – Vias internas de condomínios, chácaras e sítios de recreio: 1,20m.

Parágrafo único – REVOGADO

(...)

Art. 24 – A altura do meio-fio não poderá ser superior a 0,15m (quinze centímetros) nem inferior a 0,10m (dez centímetros), excetuando-se, nos casos de rebaixamento obrigatório para a mobilidade de pessoas com deficiência e acesso de veículos em garagens.

(...)

Art. 33 – O somatório da área de domínio público, incluindo os logradouros e áreas verdes, não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área parcelada da gleba.

(...)

Art. 34 – Nos condomínios fechados fica a critério dos condôminos destinar áreas livres para uso comum dos mesmos, devendo ser especificado no projeto e na convenção de condomínio.

Art. 43 –

§ 1º –

n) REVOGADO

o) REVOGADO

(...)

Art. 62 –

Parágrafo único – REVOGADO.

(...)

Art. 63 – No Condomínio Horizontal de Lotes fica dispensada a necessidade de transferência de áreas para o Município.

(...)

Seção IV

Dos Condomínios Fechados de Lotes

Art. 65 – Condomínio Fechado de Lotes é aquele que se caracteriza pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa, onde cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma e titular das partes ideais comuns.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

§ 1º – Entende-se como unidades autônomas de um condomínio fechado de lotes os próprios lotes, devidamente individualizados.

§ 2º – Entende-se como áreas comuns de um condomínio fechado de lotes, as ruas, as áreas verdes, as áreas de recreação, a portaria de controle de acesso e congêneres.

Art. 66 - Fica admitida a implantação de loteamento em condomínio fechado e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para autossuficiência dos moradores.

§ 1º - Fica dispensada a transferência de áreas ao município nesta modalidade de loteamento, visto que as ruas, áreas verdes, áreas de recreação e congêneres são áreas comuns aos condôminos.

§ 2º – No protocolo do projeto para a aprovação desta modalidade de loteamento, o empreendedor deverá, além de cumprir todas as exigências constantes no Capítulo IV desta Lei, apresentar o quadro de áreas, com as respectivas frações ideais dos lotes privativos e áreas comuns.

(...)

Art. 67 – REVOGADO

Art. 68 – REVOGADO

Art. 69 – REVOGADO

Art. 70 – REVOGADO

Art. 71 - REVOGADO

(...)

Art. 72 – Para efeitos desta Lei Complementar, chácara ou sítio de recreio é o parcelamento do solo, exclusivo de área legalmente delimitada, definida como área de expansão urbana, destinado ao uso residencial, recreativo ou comercial, constituídas por áreas compreendidas entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e a fração mínima de Parcelamento previsto na legislação federal para registro de imóvel rural.

Parágrafo único: Para fins do parcelamento do solo na forma do caput deverá constar qual a finalidade a que se destina o empreendimento.

Art. 73 – Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, o memorial descritivo do empreendimento registrado em cartório deverá constar que os imóveis não poderão ser desdobrados e, no ato que, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações, conste área permeável interna mínima de 30% (trinta por cento) em cada imóvel, em relação a área total construída, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

Art. 79 –

II –

b) mesmo que as obrigações de instalação da rede de energia sejam compartilhadas, o projeto elétrico ou o contrato com a concessionária ou memorial descritivo circunstanciando sua instalação deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento que trata este capítulo.

III –

c) mesmo que as obrigações de instalação da rede de fornecimento de água potável sejam compartilhadas, o projeto de abastecimento ou o contrato com a concessionária de água potável ou memorial descritivo circunstanciando sua instalação deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento que trata este capítulo.

IV –

a) caso não haja instalação de rede de coleta e tratamento de esgoto nas proximidades da área do objeto do parcelamento, o proprietário deverá disponibilizar fossa ecológica em cada chácara ou sítio que serão comercializados.

(...)

c) REVOGADO

V –

b) mesmo que as obrigações de infraestrutura de drenagem de águas pluviais possa ser dispensada pelo poder público municipal, tipo de drenagem de águas pluviais deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos no ato da aprovação do parcelamento que trata este capítulo.

(...)

Art. 82 – Fica permitida a implantação de condomínio fechado para esta modalidade de empreendimento, tratada neste capítulo.

(...)

Art. 88 –



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

§ 2º – Quando se tratar de caução em lotes ou caução de imóveis, o pacto de prestação de garantia será celebrado por contrato, devendo o mesmo ser averbado junto à matrícula da gleba ou do imóvel.

(...)

Art. 92 – REVOGADO

Art. 93 – REVOGADO

Art. 94 – REVOGADO

Art. 95 – REVOGADO

Art. 96 – REVOGADO

Art. 97 – REVOGADO

Art. 98 –

II – REVOGADO

III – REVOGADO

IV – REVOGADO

§ 1º – REVOGADO

(...)

Art. 99 – Nas construções, os afastamentos mínimos, laterais e de fundos, serão de 50 cm (cinquenta centímetros) para as edificações que não tenham vão de ventilação e iluminação.

I – REVOGADO

II – REVOGADO

III – REVOGADO

IV – REVOGADO

§ 1º – Em casos de aberturas de vãos de ventilação e iluminação deve-se afastar o mínimo de:

I – 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) em casos de aberturas direta com confrontantes;

II – 0,75 (setenta e cinco centímetros) em casos de aberturas indiretas com confrontantes.

(...).

Art. 2º – A Lei Complementar nº. 39/2018, de 24 de outubro de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Espera Feliz/MG, passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...)

Art. 18 –

d) REVOGADO

Art. 20 –

f) relação contendo área do lote e área de projeção de cada unidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

(...).

Art. 3º – O Poder Executivo publicará, em até 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação desta Lei, a íntegra das Leis Complementares 36/2018 e 39/2018, com as alterações resultantes desta Lei.

Art. 4º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Prefeitura Municipal de Espera Feliz/MG, 26 de maio de 2020.


JOÃO CARLOS CABRAL DE ALMEIDA
Prefeito Municipal



Publicado e anexado na sede da Prefeitura em 26 / 05 / 2020 Art. 86 Lei Orgânica Costa Visto
