

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**



**LEI COMPLEMENTAR Nº357, DE 18 DE OUTUBRO DE 2.016.**

Projeto de Lei Complementar nº008/16, de autoria do Prefeito Silas Costa Pereira)

**ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR 155, DE 28 DE AGOSTO DE 2008, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E O CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE LAVRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Faço saber que a Câmara Municipal Decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º.** Altera a redação do artigo 1º, da Lei Complementar 155, de 28 de agosto de 2008, que passará à seguinte:

*Art. 1º. O parcelamento do solo em Lavras será feito por meio de loteamento e desmembramento e será regido por esta Lei, pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e pela Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964.*

**Art. 2º.** Altera a redação do artigo 4º, da Lei Complementar 155, de 28 de agosto de 2008, que passará à seguinte:

*Art. 4º. O parcelamento do solo para fins de loteamentos de chácaras de recreio (Chacreamento), abertos ou fechados, somente serão admitidos em áreas contidas na Zona Urbana (ZU), respeitando-se a distância mínima de 1.000m do Núcleo Urbano (NU), na Zona de Expansão Urbana (ZEU).*

**Art. 3º.** Altera a nomenclatura do Capítulo VII, da Lei Complementar 155, de 28 de agosto de 2008, que passará a ser denominado "Dos Loteamentos Fechados".

**Art. 4º.** Estabelece novas redações dos artigos 36, 37, 38 e 39 da Lei Complementar 155, de 28 de agosto de 2008, passando a vigorar com as seguintes disposições:

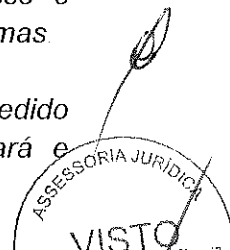
*Art. 36. A instalação de loteamentos fechados destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno cujo acesso e limitações sejam exercidos pelos proprietários de unidades autônomas.*

*Art. 37. A instalação de loteamentos fechados dependerá de pedido exposto no projeto apresentado pelo empreendedor, de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, quando necessários.*

Certifico que este ato foi publicado no Diário Oficial do Município, Edição nº 1409 do dia 19 / 10 / 2016

Lavras, 19 OUT. 2016

*Tronchi*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**



**§1º** O alvará e a licença de instalação de loteamentos fechados serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e somente serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

**§2º** Só será permitida a instalação de loteamentos fechados em glebas acessíveis através de via pública.

I – Não havendo via pública de acesso, caberá ao empreendedor, às suas expensas, a abertura da mesma.

**§3º** Não será permitida a instalação de loteamentos fechados em áreas com as características descritas nos incisos do artigo 5º desta Lei.

**Art. 38.** Os loteamentos fechados não poderão:

- I. impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- II. impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou município.

**Art. 39.** Os loteamentos fechados obedecerão às seguintes diretrizes, além de outras estabelecidas em procedimento próprio:

- I. admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos, assim definidos como uso comum dos proprietários das unidades autônomas;
- III. Elaborar e executar projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado, se necessário;
- IV. projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, se necessário;
- V. reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- VI. apresentar uma convenção ou estatuto, que deverá ser averbada/registrada no Cartório de Registros da Comarca, juntamente com o registro do empreendimento.

**Art. 5º.** Acrescenta à Lei Complementar 155, de 28 de agosto de 2008, os artigos 39-A, 39-B, 39-C, 39-D, 39-E, 39-F, 39-G, 39-H e 39-I, com as seguintes redações:

**Art. 39-A.** As vias de articulação interna serão consideradas como áreas de uso comum e exclusivos dos proprietários das unidades e não serão caracterizadas como bem público de uso comum da população.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**



*Parágrafo único – as vias de articulação interna do loteamento deverão ser estabelecidas nas mesmas metragens definidas nesta lei para a instituição de loteamento aberto.*

**Art. 39-B.** *Nos projetos de loteamento fechado fica sob o ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior da área loteada:*

*I. demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos proprietários de unidades, inclusive as vias de articulação interna;*

*II. implantação:*

*a) do sistema viário pavimentado, definidos como vias de articulação interna;*

*b) da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.*

*§1º. Quando existente a rede pública, o Poder Público ou os seus concessionários disponibilizarão os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor para fins de interligação das redes do empreendimento à redes públicas existentes;*

*§2º. O poder público municipal não prestará qualquer tipo de serviço público no interior da área de uso comum ou individual do loteamento fechado.*

**Art. 39-C.** *Nos projetos de loteamento fechado ficam sob a responsabilidade do proprietário das unidades:*

*I. a manutenção das redes de infra-estrutura instaladas nas áreas do projeto, desde que não transferidas para o Poder Público por solicitação do órgão competente;*

*II. a manutenção e limpeza das vias de articulação interna e outras áreas de uso comum dos proprietários de unidades;*

*III. o custo com a energia elétrica consumida nas áreas do projeto, sejam nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos;*

*IV. o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**



*V. a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo Poder Público.*

*Parágrafo único. Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas no local, o estatuto ou a convenção, que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata este artigo.*

**Art. 39-D.** *Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os Projetos de loteamento fechado:*

*I. permissão de cercamento e ou fechamento com muros, nos limites externos do empreendimento;*

*II. permissão de colocação de guarita na via principal de entrada do empreendimento, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionária de serviços públicos, devidamente identificados, caso necessário seu acesso.*

**Art. 39-E.** *Os projetos de loteamento fechado devem ser apresentados acompanhados da seguinte documentação, sem prejuízo das já exigidas aos loteamentos abertos:*

*I. certidão atualizada da matrícula da área a ser loteada, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;*

*II. certidão negativa de tributos do empreendedor e do proprietário da gleba junto ao Município de Lavras;*

*III. instrumento de garantia de execução das obras de infra-estrutura básicas a cargo do empreendedor.*

**Art. 39-F.** *Todos os projetos de loteamento fechado deverão respeitar os índices urbanísticos fixados para a área, que devem incluir:*

*I. a densidade bruta;*

*II. as áreas mínimas das unidades autônomas;*

*III. os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;*

*IV. os usos permitidos;*

*V. a dimensão máxima permitida de lote para implantação de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas;*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**



**Art. 39-G.** Os Projetos de loteamento fechado deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. as unidades autônomas terão a dimensão mínima estabelecida em lei para a área em que se situem, e não poderão ser inferiores a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros);

II. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15m (quinze metros) de cada lado;

III. será obedecido o afastamento necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012;

IV. será obedecido o afastamento mínimo necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012;

V. o sistema viário deve articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

VI. os passeios públicos que façam circuncisão ao empreendimento e confrontação com via pública deverão conter o mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

**Art. 39-H.** Para fins de compensação ambiental e urbanística decorrente do uso privativo de áreas do loteamento, deverá ser recolhida uma taxa de 10.000 UFPL destinada ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 39-I.** O processo administrativo para a aprovação de loteamento fechado deverá observar os ditames do Decreto Municipal nº 12.985, de 11 de fevereiro de 2016.

**Art.6º.** Altera as redações dos artigos 40 e 41 da Lei Complementar 155 de 28 de agosto de 2008, que passarão a conter as seguintes disposições:

**Art. 40.** Compete exclusivamente aos proprietários de unidades inseridas nos loteamentos fechados:

- I - a coleta de lixo em sua área interna;
- II - as obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura.

**Art. 41.** No processo de registro de Loteamentos Fechados deverão ser transferidos ao município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, conforme artigos 8º e 9º desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**



**Art. 7º.** Altera as disposições contidas no artigo 41-C, inciso IV alínea "g", inciso V e §1º, da Lei Complementar 155 de 28 de agosto de 2008, que passarão a conter as seguintes disposições:

**Art. 41-C. (...)**

**IV- (...)**

**g** – indicação da faixa "non aedificandi" ao longo das estradas municipal, estadual ou federal, de acordo com o exigido pelos órgãos responsáveis, respeitando-se metragem mínima de 15 m.

**V** – Área verde mínima de 10% (dez por cento) da área total, caso o empreendimento fique dispensado da averbação da Reserva Legal sendo a reserva legal obrigatória e considerada área de preservação permanente;

(...)

**§ 1º** - Caso as áreas destinadas como área verde, definidas por ocasião da implantação do chaceamento, sejam superiores aos percentuais definidos no inciso V deste artigo, será considerado o percentual utilizado quando de sua implantação, estando sujeito às normas de loteamento, em especial aos art. 7º, 8º e 9º da presente lei.

**Art. 8º.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lavras, 18 de outubro de 2016.

  
**SILAS COSTA PEREIRA**  
Prefeito Municipal

