

**LEI Nº 1.337  
DE 20 DE SETEMBRO DE 2021**

*Estabelece normas para execução e aprovação de projetos de loteamentos fechados, e dá outras providências.*

A Câmara Municipal de Coronel Xavier Chaves aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** A presente lei estabelece normas para a execução e aprovação de projetos de loteamentos fechados no Município de Coronel Xavier Chaves.

**Art. 2º** Para os fins desta lei, considera-se loteamento fechado o parcelamento de gleba em lotes destinados a edificações residenciais e/ou de lazer, formando área fechada em todo o seu perímetro e que atenda as diretrizes estabelecidas nesta lei.

**Art. 3º** O procedimento para aprovação de loteamentos fechados observará, no que couber, as disposições da Lei Municipal nº 1.330, de 26 de julho de 2021, ou da legislação de parcelamento do solo urbano que vier a substituí-la, especialmente quanto ao seguinte:

- I – Apresentação de documentos, projetos e prazos;
- II – Largura mínima das faixas de rolamento, passeios e articulação com o sistema viário existente;
- III – Restrições e impedimentos quanto ao parcelamento do solo.

**Art. 4º** 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.

**CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES**

**Art. 5º** A Prefeitura Municipal de Coronel Xavier Chaves estabelecerá as diretrizes para elaboração de projetos, bem como acerca da implantação de equipamentos urbanos e áreas verdes.

**Art. 6º** Os loteamentos fechados obedecerão às seguintes diretrizes:

- I - Admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II - Prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- III -Projetar e instalar um sistema de coleta e, se necessário, tratamento de esgoto;
- IV -Reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;

V – Reservar uma área com acesso externo, para bolsão de carga e descarga de lixo domiciliar;

VI - Apresentar uma minuta de convenção ou estatuto para ser averbada no Cartório de Registros da Comarca, juntamente com o registro do empreendimento.

**Art. 7º** Os loteamentos fechados terão acesso controlado, devendo possuir área fechada nos limites externos do empreendimento;

**Parágrafo único.** Fica permitida a 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. 8º** Serão consideradas como áreas de uso comum e exclusivos dos proprietários das unidades as vias de circulação, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, áreas de lazer, portaria, entre outras estruturas situadas no interior do empreendimento.

**Parágrafo único.** As vias de circulação interna do loteamento fechado deverão observar o mesmo padrão e as metragens mínimas definidas pelo Município para a aprovação da demais modalidades de parcelamento do solo

### **CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 9º** Somente será permitida a instalação de loteamentos fechados em glebas acessíveis através de via pública, cabendo ao empreendedor, às suas expensas, realizar a abertura da via de acesso, caso não exista na localidade.

**Art. 10** Os lotes devem ter a área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e possuir testada mínima de 05,00 m (cinco metros lineares).

**Art. 11** Nos projetos de loteamento fechado fica sob o ônus do empreendedor a execução das seguintes obras e serviços no interior da área loteada:

I - Demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através de marcos, inclusive das unidades autônomas e das áreas de uso comum.

II - Execução de meio fio, sarjeta e pavimentação das vias de circulação interna;

III - Execução da infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas comuns, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica;

IV - Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário.

### **CAPÍTULO IV - DA ÁREA INSTITUCIONAL**

**Art. 12** No processo de registro de Loteamentos Fechados deverão ser transferidos ao Município 12% (doze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, destinados a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, segundo determinações do planejamento municipal, sendo:

I – No mínimo 4% (quatro) por cento para instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – No mínimo 8% (oito) por cento de áreas verdes, praças e similares, favorecendo que as áreas providas de vegetação sejam preservadas intactas e permeáveis, e/ou enriquecidas com espécies adequadas ao bioma predominante.

§1º As áreas transferidas ao Município devem ser cercadas pelo loteador e ter acesso direto ao sistema viário.

§2º Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II - as Áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§3º A faixa da calçada externa ao loteamento fechado que for mantida gramada e arborizada será considerada no cálculo do percentual da área verde.

## **CAPÍTULO V- DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS INTERNAS**

**Art. 13** Os proprietários dos loteamentos fechados ficam inteiramente responsabilizados pela manutenção da infraestrutura interna do empreendimento, especialmente:

I – Corte e poda da vegetação;

II – Manutenção e conservação das vias de circulação interna, calçamento e sinalização de trânsito, conforme o Código de Trânsito Brasileiro;

III – Limpeza das vias de circulação interna e das outras áreas de uso comum;

IV – Coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, que deverá ser depositado onde houver recolhimento da coleta pública, inclusive procedendo a realização da coleta seletiva, se existir tal exigência no Município;

V - Custeio da energia elétrica consumida nas áreas internas do empreendimento, sejam nas áreas de uso comum ou nas unidades autônomas;

VI – Custeio dos serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais, bem como da respectiva manutenção;

VII – Custeio de outros serviços e obras internas de interesse dos proprietários.

**Parágrafo único.** O poder público municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação no interior do loteamento fechado.

**Art. 14** Para garantia e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas, o estatuto ou a convenção, que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata esta lei.

## **CAPÍTULO VI - DA GARANTIA**

**Art. 15** Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços constantes no projeto de loteamento fechado, o empreendedor caucionará em favor do

Município, mediante documento hábil, 45% (quarenta e cinco por cento) da área de lotes.

**§1º.** A caução real, será instrumentalizada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento fechado.

**§2º.** Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação, áreas verdes, espaços livres de uso público e áreas de uso comum.

**Art. 16** A liberação da caução referida no artigo anterior desta lei será realizada quando da conclusão total dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento fechado, após vistoria e emissão do Termo de Verificação.

**Parágrafo único.** A liberação parcial da caução poderá ser admitida quando da conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura, desde que o caucionamento tenha sido feito proporcional a cada item estabelecido no termo de compromisso e vistoriado pelo órgão competente do Município.

**Art. 17** O recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de Decreto, que liberará a caução exigida nos termos desta lei como garantia da execução das obras de infraestrutura.

## **CAPÍTULO VII - DOS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 18** Aplica-se o que couber o disposto na legislação federal, estadual e municipal que dispõem sobre ordenamento territorial.

**Parágrafo único.** São legislações que tratam de ordenamento territorial o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, as leis de Parcelamento do Solo, de Uso e Ocupação do Solo, Código de Posturas e Código de Obras.

**Art. 19** A cobrança de tributos ocorrerá da forma que é realizada em condomínios, sendo cada lote constituído de uma unidade isolada, de responsabilidade de seu proprietário.

**Art. 20** O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que couber.

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

Coronel Xavier Chaves, 20 de setembro de 2021.

Fúvio Olímpio de Oliveira Pinto  
Prefeito Municipal