



ANEXO IV

1. Conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 03 (três) situações específicas:

- I - os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a promulgação desta Lei, que deverão observar as disposições contidas neste Anexo para aprovação de projeto;
- II - os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar as disposições contidas neste Anexo para fins de regularização;
- III - os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos das disposições contidas neste Anexo.

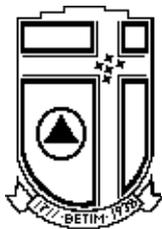
2. Da área total objeto do loteamento fechado, de que trata o item 1.I será destinado área institucional, sem prejuízo da área verde e das áreas destinadas as vias públicas e praças, da seguinte forma:

- I - 10% (dez por cento) da área total, para loteamento até 50.000 m²;
- II - 7% (sete por cento) da área total, para loteamento de 50.001 m² até 100.000 m²;
- III - 6% (seis por cento) da área total, para loteamento de 100.001 m² até 150.000 m²;
- IV - 5% (cinco por cento) da área total, para loteamento acima de 150.001 m².

3. A área institucional prevista no item 2 deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento, nos termos do item 17 deste Anexo, não podendo ter as seguintes características:

- I – ser implantado em áreas dolinas, alagadiças e sujeitas a inundações;
- II – em áreas de aterro;
- III – com declividade igual ou superior a 30%;
- IV – em área total ou parcialmente florestada, sem prévia manifestação do Conselho Municipal de Conservação, Defesa e Desenvolvimento do Meio Ambiente – CODEMA e do Instituto Estadual de Florestas - IEF, em cada caso, no âmbito de suas jurisdições;
- V – estar próxima ou contígua a reservatório d’água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d’água de demais recursos hídricos, sem prévia manifestação das autoridades competentes;
- VI – em áreas com erosão em sulcos e voçorocas e ainda onde as condições geológicas não aconselharem a edificação;
- VII – em áreas de preservação permanente;
- VIII – em áreas não dotadas de infra-estrutura urbana.

4- Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no



perímetro interno do loteamento fechado serão objeto de concessão de uso, nos termos deste Anexo.

5- Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, que se dará nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, bem como de acordo com as normas pertinentes estabelecidas pela legislação estadual e municipal.

6- As vias cujo direito real de uso for objeto da concessão de que trata este Anexo poderão ser dotadas de portaria, para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se ao acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

7- As áreas verdes dos loteamentos implantados no município, em regime fechado, não serão inferiores a 20% (vinte por cento) do total da área parcelável, podendo incluir neste percentual áreas de APP's, ficando sua gestão e conservação a cargo da entidade representativa de proprietários, em caso dos loteamentos fechados, seguindo as diretrizes da Secretaria Adjunta do Meio Ambiente quando a forma de manutenção e conservação das mesmas, além das previstas neste Anexo;

8- As áreas de reserva legal, devidamente averbadas nos termos das exigências contidas na legislação vigente, poderão ser utilizadas como áreas verdes, no caso de pedido de loteamento, mantidas as mesmas exigências feitas quando da averbação destas citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação.

9- Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial.

10- Para fins do item anterior, somente as áreas destinadas a construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinhas, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total acima prevista. O restante deverá permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA ADJUNTA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO
DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

forrageiras ou cobertura vegetal morta.

11- Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos fechados serão administrados pela entidade beneficiária da cessão de uso, nos termos deste Anexo. O uso destes será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não do loteamento fechado.

12- Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos cedidos, para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Público (outras ocorrências que, por qualquer modo, altere o registro).

13- O regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado e adequado a esta Lei, antes de serem levados a registro, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

14- Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado, loteamento aberto a ser fechado ou loteamento fechado a ser regularizado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 02 (duas) vias do sistema viário existente.

15- Poderá ser excluído da regra acima, o loteamento interligado com outro bairro, desde que a via do sistema viário existente a ser fechado não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro que permanece aberto, a critério da Secretaria Municipal de Infra-estrutura e da Empresa de Transportes Municipais de Betim – TRANSBETIM, demonstrando a desnecessidade da via para atendimento do bairro vizinho que tiver sua via interdita.

16- Em caso de pedido de fechamento ou regularização de loteamentos distintos que façam uso comum da via a ser obstruída, esta deverá ser objeto de regulamento de todos os loteamentos envolvidos, dispendo sobre a forma de utilização e manutenção da via comum, bem como a forma de rateio e responsabilidade por este serviço, construção de portaria, acesso e controle de entrada e monitoramento da via comum.

17- As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado e loteamento aberto a ser fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado.



18- A área máxima do loteamento fechado, previsto no item 1.I deste Anexo poderá ultrapassar 350.000m² (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), e obedecerá as condições urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidos pelo Plano Diretor e pelas Leis de uso e ocupação de solo e pela Legislação que tratar sobre sistemas viário municipal.

19- No ato da solicitação do pedido de diretrizes, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

20- As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 04 (quatro) metros, não aplicando-se tal exigência em caso de regularização de loteamento fechados já implantados por ocasião da promulgação desta Lei.

21- O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado, bem como de regularização de loteamentos fechados já existentes e fechamento de loteamento aberto, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal.

22- Na hipótese da Administração Municipal, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir á seccionar gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecerem fechadas as porções remanescentes.

23- A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro interno do loteamento fechado, construída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade, aplicando-se estas disposições também aos loteamentos abertos que vierem a torna-se fechados.

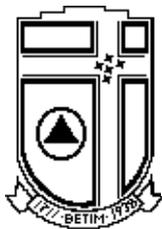
24- A formalização da concessão de uso a que se refere o item 23 deste Anexo dar-se-á nos seguintes termos:

I – a Administração Municipal aprovará o loteamento fechado a ser implantado, a regularização do loteamento fechado já existente ou o fechamento de loteamento, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo;

II – a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de Decreto;

III – a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento.

IV – como a concessão é coletiva e o ato abrange e beneficia todos os proprietários de lotes, a Concessionária se obriga a fazer campanha educativa



de arrecadação do IPTU junto aos moradores do loteamento, visando manter o pagamento deste tributo em dia, cujo compromisso (campanha educativa) deverá ser assumido no ato de assinatura do termo de concessão de uso.

25- No Decreto de concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas;

26- Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, nos casos dos loteamentos previstos nos itens 1.II e 1.III deste Anexo, e dos empreendedores, para os loteamentos previstos no item 1.I deste Anexo, que após sua implantação passarão para a responsabilidade da entidade representativa a ser criada na forma desta lei, principalmente:

I – os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização; previamente licenciado pelo setor técnico do município; e que não interfiram com a rede de energia e telefonia.

II – a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;

III – a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de compostagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse da concessionária;

IV – limpeza e conservação das vias públicas;

V – prevenção de sinistros;

VI – instalação de rede de energia elétrica, sendo que a manutenção e conservação da iluminação pública, se darão pelo Município, que prestará o serviço diretamente ou através de concessionário, fazendo a cobrança deste serviço na forma da lei, diretamente de cada unidade autônoma do loteamento;

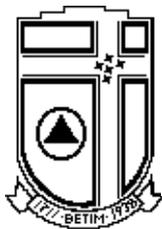
VII – criação e instalação de viveiros de mudas para a arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;

VIII – a instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;

IX – instalação de guaritas e portarias;

X - obrigatoriedade de realização de rede interna de esgotamento sanitário, independentemente de haver interligação com rede coletora externa ao loteamento, para os casos dos loteamentos previstos no item 1.I deste Anexo;

XI – obrigatoriedade de ligação de todas as unidades em sistema de esgotamento sanitário caso não haja interligação do loteamento com rede coletora externa, o ponto de interligação deverá ser projetado e construído até o limite da área externa mais próxima, indicada no projeto de aprovação de loteamento. Enquanto não ocorrer a interligação com a rede coletora externa ao loteamento, será obrigatório o uso de usina de tratamento tipo marmeleiro, de



acordo com as normas da ABNT, podendo estas serem utilizadas desde que devidamente, aprovadas e que comprovadamente atendam as normas da ABNT;

XII – obrigatoriedade de manutenção de campanha educativa visando o pagamento pelos moradores do loteamento do IPTU das unidades autônomas;

XIII – construção de obras de contenção de taludes e aterros, destinados a evitar o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XIV – obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XV – outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.

27- A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado;

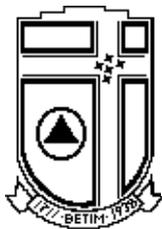
28- A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedado a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento fechado;

29- A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos do item 26 deste Anexo, não isenta os mesmos do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis;

30- A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas nos itens 26, 27, 28 e 29 deste Anexo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas;

31- Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda a perda do caráter de loteamento fechado;

32- Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamento, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido;



33- A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso a área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação;

34- Em caso de uso arbitrário do direito de fiscalização, como o impedimento imotivado do acesso as dependências do loteamento fechado, haverá a imediata perda desta qualidade, desde que suficientemente comprovado o fato, mediante o regular processo administrativo, que terá início com a reclamação da pessoa que teve o acesso impedido ou ocorrência policial.

35- As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terreno deverão atender às exigências definidas no Plano Diretor, inclusive neste Anexo, no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Betim e demais normas estabelecidas pela Associação.

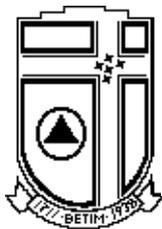
36- Após a publicação do decreto de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitando os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria de entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

37- Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos os bens públicos objetos de concessão de uso.

38- Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

39- A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização, e na hipótese de loteamento aberto que venha a tornar-se fechado, desde que:

I - haja a anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento, através de compromisso escrito de cada proprietário passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembléia convocada para este fim; que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por pelo menos



70% dos proprietários;

II - o fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;

III - os equipamentos urbanos institucionais não venham a ser incluídos no perímetro do fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos da educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - as áreas públicas sejam objeto de prévia desafetação;

V - as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

VI - sejam obedecidas, no que couber as exigências constantes desta Lei.

40- Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que encontram-se em situação irregular na data de publicação desta Lei e seu Anexo 4, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

41- Somente poderão fazer uso do disposto neste Anexo os loteamentos devidamente aprovados ou regularizados, devidamente registrados, nos termos da Lei 6.766/79, que já tenha sido objeto do Registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

42- A nova lei de uso e ocupação do solo deverá tratar desta matéria em seu escopo, incorporando o presente Anexo 4, ainda que com as modificações que o Poder Executivo julgar necessárias;

43- Em caso de dissolução da entidade representativa que obtiver a concessão de uso prevista na presente lei, não havendo outra juridicamente capaz de sucedê-la, a concessão tornará sem efeito, devendo os bens serem restituídos ao Poder Público concedente, sem quaisquer ônus para este;

44- Em caso de necessidade de obras para restituição do bem ao Estado de uso e funcionalidade, bem como remoção de cercas, grades, portarias e desobstrução das vias cedidas, e inexistindo a entidade representativa ou esta não arcando com os devidos custos, na proporção a ser rateada entre todas as unidades autônomas, podendo o valor ser lançado na dívida ativa e cobrado judicialmente, com todos os encargos;

45- Somente as entidades representativas dos moradores dos loteamentos que se enquadrarem no disposto neste Anexo 4, com situação jurídica regular, poderão participar do processo de concessão de direito real de uso ora instituído.