LEI N° 956, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2026.

Altera dispositivos da Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, que estabelece normas para o parcelamento do solo urbano do Município de São Sebastião do Oeste, e da Lei Municipal n.º 811, de 11 de abril de 2022, que dispõe sobre a política municipal de mobilidade urbana e gestão do trânsito, para compatibilizar parâmetros viários, disciplinar desmembramento, desdobro, condomínio edilício residencial horizontal de casas, infraestrutura mínima de loteamentos, seguro-garantia e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São Sebastião do Oeste, Estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º- O § 2.º do art. 7.º da Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7.º .....

§ 2.º- Nos loteamentos de interesse social, até 80% (oitenta por cento) dos lotes poderão ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros), devendo o sistema viário observar as larguras mínimas previstas no art. 13 desta Lei, ressalvadas as hipóteses expressamente admitidas no parágrafo único do referido artigo.

....."

Art. 2.º- VETADO.

Art. 3.º- O art. 13 da Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13. As vias de circulação classificam-se da seguinte forma:

I - vias arteriais, que correspondem aos corredores radiais e transversais da cidade e são destinadas a deslocamentos urbanos mais longos, devendo possuir, nos loteamentos, largura mínima total de 23,00 m (vinte e três metros), em duas pistas de rolamento de 8,00 m (oito metros), no mínimo, de largura cada, com canteiro central de 2,00 m (dois metros), no mínimo, e passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, de cada lado;

II - vias coletoras, que desempenham a função de canalizar o tráfego, fazendo a ligação da trama local com o sistema de vias arteriais, devendo possuir, nos loteamentos, largura mínima total de 15,00 m (quinze metros), com uma pista de rolamento de 10,00 m (dez metros), no mínimo, de largura e passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, de cada lado;

III - vias locais, que desempenham a função de circulação local e dão acesso direto às atividades lindeiras, devendo possuir, nos loteamentos, largura mínima total de 13,00 m (treze metros), com uma pista de rolamento de 9,00 m (nove metros), no mínimo, de largura e passeio de 2,00 m (dois metros), no mínimo, de cada lado.

Parágrafo único. As larguras mínimas previstas neste artigo não se aplicam aos loteamentos e/ou condomínios cujos projetos tenham sido protocolados junto à Administração Municipal antes da vigência dos parâmetros aplicáveis e/ou àqueles cujo traçado urbano existente deva ter continuidade geométrica, a fim de evitar desníveis, desalinhamentos e despadronização da malha urbana, desde que a solução técnica seja devidamente justificada e aprovada pelo órgão municipal competente."

Art. 4.º- O parágrafo único do art. 24 da Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, fica renumerado como § 1.º, acrescentando-se os §§ 2.º e 3.º ao referido artigo, com a seguinte redação:

§ 1.º A Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste deverá regulamentar, através de decreto específico, os aspectos administrativos da análise e aprovação de

projetos de desmembramento, tais como formato, escala dos desenhos e forma de apresentação, considerando as especificidades da Administração Municipal.

§ 2.º A subdivisão de lote, também denominada desdobro, será considerada modalidade simplificada de desmembramento, aplicável exclusivamente a lotes já integrantes de loteamentos aprovados e registrados, desde que não haja abertura de novas vias públicas, prolongamento de vias existentes ou criação de novas áreas públicas e diminuição da testada dos lotes já aprovados, observada a testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 3.º A aprovação da subdivisão de lote obedecerá a procedimento administrativo simplificado, mediante apresentação, no mínimo, de requerimento do interessado, comprovação de propriedade ou legitimidade, matrícula atualizada do imóvel, planta, memorial descritivo e anotação ou registro de responsabilidade técnica do profissional habilitado, dispensada a expedição prévia de diretrizes urbanísticas e mantida a obrigatoriedade de registro do ato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo o Poder Executivo regulamentar os prazos, modelos, documentos complementares e fluxos de análise técnica e jurídica.

Art. 5.º- O § 2.º do art. 23-A da Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando acrescidos os §§ 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º e 8.º:

"Art. 23-A. .....

§ 2.º- Vencido o prazo estipulado no inciso I do caput, ou caracterizado o inadimplemento das obrigações assumidas pelo empreendedor, o Poder Executivo poderá adotar as providências necessárias à execução das obras e serviços de infraestrutura, inclusive mediante execução da garantia prestada, observados o devido processo administrativo, a ampla defesa, o contraditório e a legislação geral de licitações e contratos administrativos vigente.

§ 3.º- Alternativamente à caução de lotes ou áreas de terreno prevista neste artigo, o empreendedor poderá apresentar seguro-garantia, emitido por seguradora devidamente autorizada a operar pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, destinado a

assegurar a execução integral das obras e serviços de infraestrutura exigidos pela Administração Municipal.

§ 4.º- O seguro-garantia referido no § 3.º somente poderá ser aceito quando:

I - for emitido por seguradora regularmente autorizada pela SUSEP;

II - garantir integralmente a execução das obras e serviços de infraestrutura exigidos pela Administração Municipal;

III - possuir valor igual ou superior ao montante orçado das obras e serviços de infraestrutura pendentes de execução, admitida a atualização monetária do valor segurado;

IV - possuir vigência mínima equivalente ao prazo de execução previsto no cronograma físico-financeiro aprovado, com obrigação de prorrogação ou renovação até a conclusão e recebimento definitivo das obras;

V - assegurar ao Município de São Sebastião do Oeste, na condição de segurado e/ou beneficiário, o direito de execução da garantia em caso de descumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor;

VI - conter cláusula expressa de que a indenização securitária poderá ser utilizada pelo Município para custear, total ou parcialmente, a execução das obras e serviços de infraestrutura inadimplidos.

§ 5.º- Antes da aceitação da apólice, o Município deverá verificar a regularidade da seguradora perante a SUSEP, a compatibilidade entre o objeto segurado e as obrigações do empreendimento, a suficiência do valor garantido, o prazo de vigência da cobertura e a inexistência de cláusulas que restrinjam indevidamente a execução da garantia pelo Município.

§ 6.º- O seguro-garantia, uma vez aceito pela Administração Municipal, produzirá os mesmos efeitos jurídicos e administrativos das demais formas de caução admitidas pela legislação municipal, sem prejuízo da responsabilidade integral do empreendedor pela execução das obras e serviços de infraestrutura.

§ 7.º- A apólice deverá indicar expressamente o Município de São Sebastião do Oeste como segurado e/ou beneficiário da garantia, vedada a previsão de cláusula que condicione a execução da garantia à anuência do empreendedor inadimplente.

§ 8.º- A substituição da caução em lotes ou áreas de terreno por seguro-garantia não exime o empreendedor do cumprimento integral do termo de compromisso, do cronograma físico-financeiro aprovado, das condicionantes urbanísticas e ambientais e das demais obrigações impostas pela legislação municipal e pelos atos de aprovação do empreendimento."

Art. 6.º- Fica acrescido o art. 23-B à Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, com a seguinte redação:

"Art. 23-B. Os loteamentos somente poderão ser recebidos definitivamente, entregues à utilização pública ou liberados para edificação e ocupação após a execução, vistoria e aceitação das obras de infraestrutura urbana previstas no projeto aprovado, no termo de compromisso e nas diretrizes expedidas pelo Município.

§ 1.º- Sem prejuízo de outras exigências técnicas, ambientais ou urbanísticas, a infraestrutura mínima a ser executada pelo empreendedor compreenderá:

I - abertura, terraplenagem, regularização e pavimentação asfáltica de todas as vias públicas do loteamento;

II - implantação de meio-fio, sarjetas, dispositivos de drenagem pluvial, bocas de lobo, dissipadores e demais estruturas necessárias ao adequado escoamento das águas;

III - rede de abastecimento de água potável e rede coletora de esgotamento sanitário, com terminais, pontos de ligação ou esperas individualizadas nos passeios públicos, em ambos os lados das vias, conforme projeto aprovado pelo Município e pela concessionária ou órgão responsável;

IV - rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública com tecnologia LED, ou outra tecnologia equivalente ou superior definida pelo Município;

V - sinalização horizontal e vertical de trânsito, sinalização de logradouros, placas

indicativas e demais elementos de orientação urbana exigidos no projeto aprovado;

VI - arborização, paisagismo e tratamento das áreas verdes, institucionais e espaços livres de uso público, conforme diretrizes do órgão ambiental competente;

§ 2.º- A Administração Municipal poderá recusar o recebimento definitivo do loteamento ou suspender a liberação de edificações enquanto não comprovada a conclusão regular das obras e serviços de infraestrutura exigidos, ressalvadas as liberações parciais expressamente autorizadas em ato motivado, quando tecnicamente possível e sem prejuízo ao interesse público.

§ 3.º O empreendedor permanecerá responsável, pelo prazo de 2 (dois) anos contado do recebimento definitivo do loteamento, pela manutenção e conservação da arborização implantada, inclusive irrigação, tutoramento, controle fitossanitário e substituição das mudas mortas, danificadas ou que não apresentem condições adequadas de desenvolvimento, conforme fiscalização do órgão municipal competente.

Art. 7.º- O art. 52 da Lei Municipal n.º 811, de 11 de abril de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 52. Adotar-se-ão os seguintes dimensionamentos para vias em novos loteamentos:

I - vias arteriais, que correspondem aos corredores radiais e transversais da cidade e são destinadas a deslocamentos urbanos mais longos, devendo possuir, nos loteamentos, largura mínima total de 23,00 m (vinte e três metros), em duas pistas de rolamento de 8,00 m (oito metros), no mínimo, de largura cada, com canteiro central de 2,00 m (dois metros), no mínimo, e passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, de cada lado;

II - vias coletoras, que desempenham a função de canalizar o tráfego, fazendo a ligação da trama local com o sistema de vias arteriais, devendo possuir, nos loteamentos, largura mínima total de 15,00 m (quinze metros), com uma pista de rolamento de 10,00 m (dez metros), no mínimo, de largura e passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, de cada lado;

III - vias locais, que desempenham a função de circulação local e dão acesso direto às atividades lindeiras, devendo possuir, nos loteamentos, largura mínima total de 13,00 m (treze metros), com uma pista de rolamento de 9,00 m (nove metros), no mínimo, de largura e passeio de 2,00 m (dois metros), no mínimo, de cada lado."

Art. 8.º- O parágrafo único do art. 53 da Lei Municipal n.º 811, de 11 de abril de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 53. .....

Parágrafo único. A regra estabelecida no caput não se aplica aos loteamentos e/ou condomínios cujos projetos tenham sido protocolados junto à Administração Municipal antes da vigência dos parâmetros aplicáveis e/ou àqueles cujo traçado urbano existente deva ter continuidade geométrica, a fim de evitar desníveis, desalinhamentos e despadronização da malha urbana, desde que a solução técnica seja devidamente justificada e aprovada pelo órgão municipal competente."

Art. 9.º- O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei por decreto, especialmente quanto aos procedimentos administrativos de aprovação de desdobro, desmembramento, condomínio edilício residencial horizontal de casas, documentos técnicos exigíveis, infraestrutura mínima dos loteamentos, aceitação e execução do seguro-garantia e fluxos internos de análise técnica, jurídica, urbanística e ambiental.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 12 de novembro de 2026.

Rômulo Roncally Beirigo
Prefeito Municipal