



LEI COMPLEMENTAR Nº126, DE 18 DE ABRIL DE 2008

“Acrescenta dispositivos à Lei nº 1041, 11 de julho de 1979, que regula o loteamento de terrenos urbanos no Município de Dourados, e dá outras providências”

Art. 1º –

Ficam acrescentados os artigos 29-A, 29-B e 29-C à Lei nº 1041, de 11 de julho de 1979, conforme redação abaixo:

“Art. 29-A. Os loteamentos residenciais fechados deverão atender aos princípios definidos na Lei do Plano Diretor de Dourados e serão admitidos apenas nas áreas definidas na Lei que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Dourados, devendo estar assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra, respeitados os seguintes parâmetros e procedimentos:

I – as vias internas do loteamento fechado são vias privadas.

II – a área de domínio público, destinada ao lazer e equipamentos comunitários para loteamento fechado será de 15% da área líquida de venda, podendo ser aceita em outro local, fora do empreendimento, quando:

- a) nos parcelamentos contíguos houver áreas de domínio público, nos percentuais previstos por Lei, incluindo o empreendimento a ser implantado;*
- b) entre as áreas a serem permutadas houver equivalência financeira calculada na 2ª (segunda) etapa da Guia de Diretrizes Urbanística-GDU;*
- c) na impossibilidade do cumprimento das alíneas anteriores, o empreendedor, a critério da administração municipal, poderá compensar financeiramente através de equivalência financeira;*

III – a aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infra-estrutura:

- a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;*
- b) locação de quadras e lotes;*
- c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros);*
- d) implantação de rede de galeria de águas pluviais e pavimentação de todas as vias de circulação de veículos, públicos ou privados, bem como da via de acesso ao*

Formatado: Fonte: (Padrão) Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

Formatado: Fonte: (Padrão) Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

Formatado: Fonte: (Padrão) Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

Formatado: Fonte: (Padrão) Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

Excluído: Para loteamentos fechados deverão também ser

Formatado: Fonte: Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

Formatado: Fonte: (Padrão) Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

Excluído: A

Formatado: Recuo: À esquerda: 5,5 cm, Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: simples



empreendimento, de acordo com as normas do órgão competente, observando o disposto no art. 6 desta lei;
e) implantação de sistema de esgotamento sanitário e tratamento, de acordo com as normas do órgão competente, e nos casos em que for tecnicamente viável, será admitido o tratamento individualizado, a critério do licenciamento ambiental.

Formatado: Recuo: À esquerda: 5,5 cm, Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: simples

f) implantação de rede de alimentação e distribuição de energia elétrica, inclusive sistema de iluminação, de acordo com as normas do órgão competente;

IV – aprovação do projeto junto ao Corpo de Bombeiros se for necessário;

Excluído: A

V – os lotes podem ter frente para as vias de circulação pública ou privada;

a) as vias de circulação privada terão largura mínima de 15m (quinze metros) de testada a testada, sendo 5,00m (Cinco) para cada pista, esquerda e direita, e 2,50(dois metros e cinquenta centímetros) para cada passeio.

VI – quando a divisa do loteamento com uma via de circulação pública exceder a 100m (cem metros) de extensão deverão ser atendidas as seguintes exigências:

a) reservar faixa de não edificação, de 2m (dois metros) de largura em toda extensão do empreendimento, com tratamento paisagístico, executado às expensas do empreendedor, para a via de circulação pública;

Excluído: non aedificandi

b) o fechamento externo poderá ter até metade de sua extensão executada com sistemas construtivos completamente vedados em termos visuais;

Formatado: Recuo: À esquerda: 5,5 cm, Primeira linha: 0 cm, Espaçamento entre linhas: simples, Vários níveis + Nível: 3 + Estilo da numeração: a, b, c, ... + Iniciar em: 1 + Alinhamento: Esquerda + Alinhado em: 1,9 cm + Tabulação após: 2,54 cm + Recuar em: 2,54 cm, Sem controle de linhas órfãs/viúvas, Não hifenizar, Tabulações: 5,5 cm, A esquerda + Não em 2,54 cm

c) quando situado em frente de empreendimentos com extensões de fechamento externo, visualmente vedados, deverá seu fechamento não coincidir com o do outro loteamento;

VII – este gênero de loteamento não permite o remembramento de lote com outro oriundo de outro parcelamento;

VIII – o loteamento não poderá provocar a descontinuidade do sistema viário;

IX – o lote reservado para guarita será de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados) e poderá servir como mais um acesso entre a via de circulação pública e a via de circulação privada;

X – o acesso ao empreendimento não pode impedir a entrada de veículos de serviços públicos de saúde e segurança;

XI – nas vias de circulação privadas não serão disponibilizados serviços públicos municipais, tais como: varrição das vias, coleta de lixo, manutenção da pavimentação, dentre outros;

Formatado: Fonte: Century Schoolbook, 11 pt, Itálico

XII – os requisitos deste artigo deverão constar, obrigatoriamente, do projeto que será submetido à

Excluído: ¶
XII



apreciação e aprovação municipal e, das peças publicitárias de divulgação comercial do empreendimento;

XIII – o empreendedor deverá apresentar a forma de administração do empreendimento registrado no Cartório de Registro competente, contendo inclusive as categorias de uso admitidas, podendo ser alteradas posteriormente pelos adquirentes, em assembléia.

XIV – É de responsabilidade do proprietário de cada lote a solução quanto ao:

a) sistema de captação de água;

b) sistema de esgotamento sanitário; e,

c) depósito dos resíduos sólidos, que deve ocorrer em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

Formatado: Recuo: À esquerda: 4,02 cm, Deslocamento: 1,48 cm, Espaçamento entre linhas: simples

Excluído: Destinação de resíduos sólidos

XVI – para os lotes internos do loteamento deverá ser prevista e implantada solução de captação de águas pluviais através de poço de infiltração na proporção de 1500 litros por fração de 360m² de lote.

Art. 29-B – No caso do empreendedor do loteamento fechado optar pela execução prévia das obras de infra-estrutura serão adotados os seguintes procedimentos:

I – após a aprovação do projeto do loteamento, a administração municipal expedirá o Termo de Licenciamento para Início de Obras – TIO;

II – após a execução de todas as obras, inclusive abertura de ruas, demarcação de lotes e quadras e identificação dos mesmos, deverá o empreendedor solicitar aos órgãos competentes, a respectiva vistoria técnica, se o órgão competente julgar necessária a vistoria poderá ser feita a qualquer tempo;

III – concluída a vistoria e aceita as obras, a administração municipal expedirá o Termo de Verificação de Obras - TVO e o Ato de Aprovação do Loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de imóveis;

IV – de posse do ato de aprovação do loteamento e dos demais documentos exigidos por lei, o empreendedor terá, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser declarada a caducidade da aprovação do loteamento.

§ 1º - O Termo de licenciamento para início de Obras - TIO não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - O TIO é válido por 2 (dois) anos, podendo a critério da administração municipal, ser prorrogado uma vez, por até 1 (ano) contado a partir da data de sua expedição pelo órgão municipal competente.



Art. 29-C – No caso do empreendedor do loteamento fechado optar pela execução das obras de infra-estrutura com instrumentos de garantia, serão adotados os seguintes procedimentos:

- I – após a aprovação do projeto de loteamento, o empreendedor deverá requerer à administração municipal, a aprovação do cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura e a proposta do instrumento de garantia;*
- II – o cálculo das obras de infra-estrutura será baseado nos quantitativos do projeto aprovado, aplicando os valores praticados pela administração municipal para fins de licitação;*
- III – aprovado o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, a administração Municipal determinará o valor correspondente da garantia para a execução das obras, correndo todas as despesas por conta do empreendedor;*
- IV – a administração municipal adotará o acréscimo de 0,25* (zero virgula vinte e cinco) sobre o valor da avaliação para fins dos cálculos da garantia;*
- V – em caso de seguro-garantia, depósito caução ou fiança bancária o empreendedor deverá apresentá-la(s) para obter o Ato de Aprovação do Loteamento;*
- VI – de posse do ato de aprovação do loteamento, do cronograma físico-financeiro, do instrumento de garantia para a execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o empreendedor terá, no máximo, 180(cento e oitenta) dias para registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser declarada a caducidade da aprovação do loteamento;*
- VII – após a apresentação das certidões do Cartório de Registro de Imóveis comprovando os registros do loteamento e do instrumento de garantia, a administração municipal expedirá o Termo de Licenciamento para Início de Obras – TIO, válido por 2(dois) anos, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado no máximo uma vez, por mais 2(dois) anos, a pedido do empreendedor, com as devidas justificativas;*
- VIII – findo os prazos do cronograma e da prorrogação para a conclusão das obras, se houver, a administração municipal executará as garantias, subrogando-se nas obrigações do empreendedor, e os recursos financeiros oriundos das garantias serão destinados à execução das obras de infra-estrutura;*
- IX – quando ocorrer o disposto no inciso anterior, a administração municipal terá prazo máximo de 2(dois) anos para executar as obras de infra-estrutura;*

Formatado: Recuo: A
esquerda: 4,02 cm,
Deslocamento: 1,48 cm,
Espaçamento entre linhas:
simples



- X – *quando o empreendedor realizar parte ou todas as obras de infra-estrutura, este deverá solicitar aos órgãos competentes, a respectiva vistoria técnica;*
- XI – *concluída as vistorias e aceitas as obras, ou parte delas, a administração Municipal liberará a garantia proporcionalmente às obras já executadas e expedirá o Termo de Liberação de Garantia correspondente, e procederá, quando for o caso, a reavaliação da garantia a ser mantida, baseada nos custos atuais praticados e nos quantitativos a serem executados. ”*

Art 2º -

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo de 60 (sessenta) dias.

Dourados, 18 de abril de 2018.

JOSÉ LAERTE CECÍLIO TETILA
Prefeito

WILSON VALENTIN BIASOTTO
Secretário Municipal de Governo

JOVINA NEVOLETI CORREIA
Procuradora-Geral do Município

Formatado: Recuo: À esquerda: 0 cm, Deslocamento: 4,02 cm, Espaçamento entre linhas: simples