



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI N.º 017/2026

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 Município de São Sebastião do Oeste, Estado de Minas Gerais, por seu Poder Executivo, apresenta o seguinte Projeto de 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 Ficam acrescidos os §§ 6.º, 7.º, 8.º, 9.º e 10 ao art. 7.º da Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, com a seguinte redação:

“Art. 7.º

§ 6.º Nos lotes decorrentes de desmembramento ou subdivisão, também denominada desdobro, já integrantes de loteamentos aprovados e registrados, será admitida área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), testada mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros), desde que os lotes resultantes possuam acesso direto à via pública oficial, não impliquem abertura de novas vias ou logradouros, não prejudiquem a infraestrutura urbana existente e observem os demais parâmetros urbanísticos, edifícios e ambientais aplicáveis.

§ 7.º Fica admitida a instituição de condomínio edilício residencial horizontal de casas em lote urbano regularmente aprovado e registrado, exclusivamente para implantação de até 2 (duas) unidades autônomas residenciais, vedada a sua utilização como forma indireta de parcelamento irregular do solo, abertura de via pública, arruamento privado ou criação de loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 8.º O condomínio edilício residencial horizontal de casas de que trata o § 7.º somente poderá ser implantado em lote com área mínima de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 6,00 m (seis metros), observadas as normas de uso e ocupação do solo, acessibilidade, salubridade, ventilação, iluminação, segurança, permeabilidade, recuos, vagas e demais exigências edilícias e ambientais aplicáveis.

§ 9.º Para fins de aprovação do condomínio edilício residencial horizontal de casas, será admitida fração ou área privativa com testada mínima de 6,00 m (seis metros), quando confrontante com via pública, via interna, acesso comum ou área de circulação interna, desde que assegurado acesso funcional e regular a cada unidade autônoma.

§ 10. O condomínio edilício residencial horizontal de casas previsto nos §§ 7.º a 9.º fica sempre limitado a 2 (duas) unidades autônomas por lote, ainda que a área do imóvel seja superior ao mínimo previsto, dependendo a implantação de número superior de unidades da observância integral das normas de parcelamento do solo, de aprovação urbanística específica e dos demais licenciamentos exigíveis.”

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 22,00 m (vinte e dois metros), em duas pistas de rolamento de 8,00 m (oito metros), no mínimo, de largura cada, com canteiro central de 1,00 m (um metro), 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, 3.º e 4.º ao referido artigo, com a seguinte redação:

“Art. 24.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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.

§ 3.º O desmembramento ou desdobro de que trata o § 2.º poderá resultar em lotes com área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), testada mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros), observado o disposto no art. 7.º, § 6.º, desta Lei.

§ 4.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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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.”

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 22,00 m (vinte e dois metros), em duas pistas de rolamento de 8,00 m (oito metros), no mínimo, de largura cada, com canteiro central de 1,00 m (um metro), 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

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, 10 de junho de 2026.

RÔMULO RONCALLY BEIRIGO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI N.º 017/2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei, que tem por finalidade promover ajustes técnicos e normativos na Lei Municipal n.º 433, de 15 de dezembro de 2005, e na Lei Municipal n.º 811, de 11 de abril de 2022, compatibilizando as disposições relativas ao parcelamento do solo urbano, ao sistema viário municipal, à política municipal de mobilidade urbana, ao desmembramento de lotes, ao condomínio residencial horizontal de casas e à infraestrutura mínima dos novos loteamentos.

A medida decorre da necessidade de conformar as duas legislações municipais atualmente vigentes, evitando divergências interpretativas entre os parâmetros de largura de vias, pistas de rolamento e passeios públicos. A Lei Municipal n.º 433/2005 estabelecia padrões mínimos inferiores aos posteriormente previstos pela Lei Municipal n.º 811/2022, especialmente quanto às vias arteriais, coletoras e locais. Com a presente proposta, os parâmetros passam a ser tratados de forma harmônica nas duas normas.

Quanto às vias arteriais e coletoras, a minuta consolida os parâmetros já previstos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, fixando largura mínima total de 22,00 m para as vias arteriais, com duas pistas de rolamento de 8,00 m, canteiro central mínimo de 1,00 m e passeios mínimos de 2,50 m, e largura mínima total de 15,00 m para as vias coletoras, com pista de rolamento de 10,00 m e passeios mínimos de 2,50 m em cada lado.

Em relação às vias locais, a proposta adota solução intermediária e proporcional à função desempenhada por essa categoria viária. Considerando que as vias locais se destinam predominantemente ao acesso direto aos lotes e ao tráfego de baixa intensidade, propõe-se largura mínima total de 13,00 m, com pista de rolamento de 9,00 m e passeios mínimos de 2,00 m em cada lado. A alteração preserva condições adequadas de mobilidade e acessibilidade, sem impor ônus urbanístico desproporcional aos empreendimentos e sem comprometer a segurança dos pedestres.

A minuta também regulamenta, de forma mais clara, o desmembramento ou desdobro de lotes já integrantes de loteamentos aprovados e registrados, autorizando lotes resultantes com área mínima de 150 m², testada mínima de 7,50 m e profundidade mínima de 20,00 m. A medida atende à demanda local por fracionamento regular de imóveis urbanos, reduz a informalidade, estimula a ocupação ordenada e amplia alternativas de moradia, sem admitir abertura de novas vias ou criação de loteamento disfarçado.

Outro ponto relevante consiste na autorização do condomínio edilício residencial horizontal de casas, limitado sempre a 2 (duas) unidades autônomas por lote. A proposta admite sua implantação em lote urbano com área mínima de 240 m² e testada mínima de 6,00 m, permitindo, no âmbito do condomínio, fração ou área privativa com testada mínima de 6,00 m, desde que assegurado acesso funcional e regular a cada unidade autônoma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

A limitação do condomínio a duas casas por lote é elemento essencial da proposta, pois impede que o instituto seja utilizado para criar conjuntos residenciais, vilas, arruamentos privados ou parcelamentos irregulares sem a observância das regras próprias do parcelamento do solo. Preserva-se, assim, a finalidade residencial familiar do condomínio, sem afastar a necessária análise técnica, urbanística, edilícia e ambiental pelo Município.

No tocante às garantias exigidas dos empreendedores, o Projeto de Lei moderniza a disciplina da caução prevista na Lei Municipal n.º 433/2005, admitindo o seguro-garantia como alternativa à caução de lotes ou áreas de terreno. A alteração confere maior eficiência econômica aos empreendimentos, reduz a imobilização de ativos e, ao mesmo tempo, preserva o interesse público, pois condiciona a aceitação da apólice à cobertura integral das obras e serviços de infraestrutura exigidos pela Administração Municipal.

A proposta também reforça os requisitos de infraestrutura dos novos loteamentos, estabelecendo que a entrega definitiva e a liberação para edificação ou ocupação dependam da execução, vistoria e aceitação das obras previstas. Incluem-se, expressamente, pavimentação asfáltica, meio-fio, sarjetas, drenagem, iluminação pública em LED ou tecnologia equivalente ou superior, sinalização, arborização, paisagismo, além de redes de água e esgoto com terminais ou esperas individualizadas nos passeios públicos.

A previsão de terminais de água e esgoto nas calçadas atende à necessidade de racionalizar a infraestrutura, facilitar futuras ligações individuais, reduzir intervenções posteriores no pavimento e assegurar melhor qualidade urbanística ao empreendimento. Da mesma forma, a exigência de iluminação pública moderna e mobiliário urbano adequado contribui para segurança, funcionalidade e fruição dos espaços públicos.

A execução de equipamentos públicos edificados, quando prevista nas diretrizes urbanísticas, no projeto aprovado ou no termo de compromisso, deverá observar proporcionalidade, porte do empreendimento, demanda gerada e finalidade pública da área, permitindo ao Município exigir soluções compatíveis com o impacto urbano produzido pelo loteamento.

Por fim, a proposta preserva a possibilidade de tratamento técnico diferenciado para situações em que o traçado urbano existente deva ter continuidade geométrica, evitando desníveis, desalinhamentos e despadroneamento da malha urbana, desde que a solução seja devidamente justificada e aprovada pelo órgão municipal competente.

Dessa forma, o Projeto de Lei atende ao interesse público, promove segurança jurídica, harmoniza a legislação urbanística municipal, favorece o desenvolvimento urbano ordenado, estimula a regularização de imóveis, amplia alternativas de moradia e moderniza os mecanismos de garantia das obras de infraestrutura.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores, confiantes em sua aprovação.

São Sebastião do Oeste, 10 de junho de 2026.

RÔMULO RONCALLY BEIRIGO
Prefeito Municipal