



# Câmara Municipal de São Gotardo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 138, de 02 de DEZEMBRO de 2025.

DECEBROS  
02/12/2025  
[Assinatura]

Dispõe sobre a obrigatoriedade de implantação de infraestrutura de drenagem de águas pluviais como requisito para a aprovação de novos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município de São Gotardo, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Gotardo aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DO OBJETO E DAS DEFINIÇÕES

**Art. 1º** Esta Lei Complementar estabelece a obrigatoriedade de elaboração de projeto e implantação de infraestrutura para o manejo e a drenagem de águas pluviais, como condição para a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos no território do Município de São Gotardo.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se as seguintes definições:

**I - Drenagem de Águas Pluviais:** o conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de transporte, detenção, retenção, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas;

**II - Infraestrutura de Drenagem Sustentável:** soluções de engenharia e arquitetura que visam gerenciar o escoamento superficial da chuva de forma a minimizar os impactos da urbanização, priorizando a infiltração, a retenção e a detenção da água no próprio lote ou empreendimento, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Bacias ou reservatórios de detenção e retenção;
- b) Trincheiras e poços de infiltração;
- c) Pavimentos permeáveis;
- d) Dispositivos de biorretenção, como jardins de chuva e telhados verdes.

Telefone: (34) 3671-1718

Praça São Sebastião, nº 45 - São Gotardo/MG - CEP 38800-000



camaramunicipalsaogotardo



camarasaogotardomg



camarasaogotardo

Site: <https://saogotardo.mg.leg.br>





# Câmara Municipal de São Gotardo

III - **Empreendedor:** a pessoa física ou jurídica, pública ou privada, responsável pela implantação do projeto de parcelamento do solo;

IV - **Vazão Neutra:** princípio segundo o qual a vazão máxima de saída de águas pluviais de uma área após sua urbanização não pode ser superior à vazão máxima que escoava da mesma área em suas condições naturais, pré-intervenção.

## CAPÍTULO II

### DA OBRIGATORIEDADE E DOS REQUISITOS TÉCNICOS

**Art. 3º** A aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, na modalidade de loteamento, condomínio de lotes ou desmembramento, em glebas que resultem em taxa de impermeabilização superior a 50% (cinquenta por cento) da área total parcelada ou que possuam área total superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), fica condicionada à prévia execução, por parte do empreendedor e às suas expensas, da infraestrutura completa de drenagem de águas pluviais.

**Art. 4º** O projeto técnico de drenagem de águas pluviais deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos do projeto de parcelamento e conterá, no mínimo:

I - Memorial descritivo e de cálculo, detalhando as soluções adotadas, os materiais empregados e as metodologias de dimensionamento;

II - Plantas, perfis e detalhes construtivos de todos os componentes do sistema de drenagem, incluindo o cadastro técnico completo do sistema ("as built") ao final da obra;

III - Estudo hidrológico que demonstre que o sistema projetado é capaz de gerenciar a vazão gerada pela área do próprio empreendimento, garantindo que a vazão de saída do loteamento, após a urbanização, não seja superior à vazão natural existente antes da intervenção, de modo a não causar ou agravar alagamentos a jusante (princípio da vazão neutra);

IV - Priorização de soluções de drenagem sustentável, conforme definido no Art. 2º, inciso II, desta Lei, devidamente justificada.

**Art. 5º** O dimensionamento da infraestrutura de drenagem deverá considerar os Tempos de Recorrência (TR) mínimos definidos em regulamento a ser expedido pelo Poder Executivo, que estabelecerá parâmetros distintos com base na tipologia do sistema (microdrenagem e macrodrenagem) e na zona de uso e ocupação do solo, observadas as normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Telefone: (34) 3671-1718

Praça São Sebastião, nº 45 - São Gotardo/MG - CEP 38800-000



camaramunicipalsaogotardo



camarasaogotardomg



camarasaogotardo

Site: <https://saogotardo.mg.leg.br>





# *Câmara Municipal de São Gotardo*

## **CAPÍTULO III**

### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO E DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 6º** Compete à Secretaria Municipal de Obras Públicas, ou órgão que a venha substituir, a análise técnica e a aprovação do projeto de drenagem de águas pluviais, bem como a fiscalização de sua correta implantação.

**Art. 7º** A emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) ou do "Habite-se" do empreendimento, bem como a liberação da garantia de execução de obras, fica condicionada à emissão de parecer técnico favorável e do Termo de Recebimento da Obra de drenagem, ambos expedidos pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, sem prejuízo da aprovação do projeto de parcelamento nos termos da legislação aplicável.

**Art. 8º** O empreendedor deverá apresentar um cronograma físico-financeiro para a execução das obras de drenagem, que será parte integrante do alvará de construção e será fiscalizado pela Secretaria Municipal de Obras Públicas.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA TRANSFERÊNCIA DA INFRAESTRUTURA E DAS GARANTIAS**

**Art. 9º** Após a conclusão das obras, e como condição para o seu recebimento pelo Município, o empreendedor deverá apresentar o cadastro técnico completo do sistema ("as built") e o manual de operação e manutenção da infraestrutura de drenagem pluvial, que será transferida ao patrimônio do Município, passando este a ser responsável por sua manutenção e operação.

**Art. 10.** O recebimento definitivo da obra pelo Município fica condicionado à apresentação, pelo empreendedor, de garantia na modalidade de caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do custo total da obra de drenagem, válida pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de recebimento, para assegurar a correção de eventuais vícios construtivos.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 11.** O descumprimento das disposições desta Lei Complementar sujeitará o infrator, seja o empreendedor ou o responsável técnico, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis, às seguintes penalidades, aplicadas isolada ou cumulativamente:

Telefone: (34) 3671-1718

Praça São Sebastião, nº 45 - São Gotardo/MG - CEP 38800-000







# Câmara Municipal de São Gotardo

- I - Advertência;
- II - Multa;
- III - Embargo da obra;
- IV - Cassação do alvará de construção.

**Art. 12.** As penalidades de multa serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo, que estabelecerá sua graduação de acordo com a gravidade da infração, a reincidência e a capacidade econômica do infrator.

**Art. 13.** O descumprimento do cronograma aprovado, sem justa causa devidamente comprovada e aceita pela fiscalização, ensejará a aplicação de multa e, persistindo a inadimplência, o embargo da obra.

## CAPÍTULO VI


### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 14.** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar, no que se refere à implantação da infraestrutura nos novos parcelamentos, correrão por conta exclusiva do empreendedor.

**Art. 15.** Os projetos de parcelamento do solo que já tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da data de publicação desta Lei poderão ser analisados conforme a legislação anterior, desde que aprovados no prazo de 1 (um) ano, contado da vigência desta Lei.

**Art. 16.** O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar no que couber, especialmente para detalhar os padrões técnicos, os valores das multas e os procedimentos de análise e fiscalização, no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

**Art. 17.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

  
Waldemário de Sousa França Filho  
Vereador



## Justificativa

O presente Projeto de Lei Complementar é submetido à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa com o objetivo fundamental de instituir um marco regulatório para o crescimento urbano de nosso município, assegurando que a expansão territorial ocorra de forma planejada, segura e sustentável. A proposta visa estabelecer a obrigatoriedade da implantação de infraestrutura de drenagem de águas pluviais como condição prévia para a aprovação de novos loteamentos, uma medida de caráter preventivo e de inegável interesse público.

São Gotardo vive um momento de crescimento populacional, e uma economia fortalecida pelo agronegócio e pelo setor de serviços. Este desenvolvimento, que a todos nos orgulha, impulsiona uma justa demanda por novas moradias e, conseqüentemente, uma rápida expansão urbana, evidenciada pelos inúmeros loteamentos em desenvolvimento.

Contudo, este crescimento tem gerado uma externalidade negativa que afeta diretamente a qualidade de vida de nossos cidadãos: os alagamentos recorrentes. Nos últimos cinco anos, nosso município registrou 147 eventos de enxurradas e inundações. Casas e comércios alagados, especialmente em áreas como a Avenida 30 de Setembro, tornaram-se lamentavelmente "reincidentes". A cada chuva mais intensa, nossos munícipes enfrentam prejuízos materiais, riscos à saúde e à segurança, e a frustração de ver um problema que se agrava a cada novo bairro que surge sem a devida infraestrutura. A percepção pública, captada pela imprensa local, é de que há uma falha de governança que precisa ser corrigida.

A proposta não cria uma obrigação nova e arbitrária. Pelo contrário, ela regulamenta e dá eficácia a um dever que já é imposto ao loteador pela legislação federal há mais de 40 anos. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) define o "escoamento das águas pluviais" como item obrigatório da infraestrutura básica. A Política Nacional de Saneamento Básico (Lei nº 11.445/07), por sua vez, classifica a drenagem pluvial como serviço essencial, ligado à saúde pública e à segurança. A Constituição Federal, em seus Art. 30 e 182, confere ao Município o poder-dever de promover o adequado ordenamento de seu território.

O presente projeto apresenta princípios de razoabilidade, proporcionalidade e eficiência técnica. Ademais, a proposta dialoga com o Plano Diretor de 2008, que já previa a criação de um Plano de Drenagem, suprimindo uma lacuna no planejamento municipal.





# *Câmara Municipal de São Gotardo*

Reafirma-se que o projeto tem impacto orçamentário nulo para a Prefeitura, pois o custo da infraestrutura é do empreendedor. Ao contrário, a longo prazo, ele protege o erário municipal de vultosos gastos com a reparação de danos e de futuras ações judiciais por responsabilidade civil, conforme já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça.

O Superior Tribunal de Justiça, é pacífico ao afirmar que o Município possui o poder-dever de fiscalizar os loteamentos e que sua omissão pode gerar a responsabilidade de arcar com os custos de regularização e indenizações por danos, portanto, ao aprovar esta lei, não estamos apenas protegendo os cidadãos, mas também resguardando o erário municipal de futuros passivos jurídicos e financeiros.

Diante do exposto, aprovar este Projeto de Lei Complementar é um ato de responsabilidade com o presente e de visão para o futuro de São Gotardo. É garantir que o crescimento de nosso município não se faça à custa da segurança e do bem-estar de nossa gente. É trocar o custo recorrente da remediação pelo investimento único na prevenção. É responder ao anseio da população por uma cidade mais bem planejada, mais resiliente e mais segura para todos.

Por estas razões, conclamo os nobres Pares a apoiarem e aprovarem esta importante proposição, em nome do interesse público e do desenvolvimento sustentável de São Gotardo.

**Waldemário de Sousa França Filho**

**Vereador**