



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 39, DE 10 DE MARÇO DE 1998

"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

Faço saber que a Câmara Municipal de São José da Barra(MG) aprovou e eu, João Alves Passos, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I **Das Disposições Preliminares**

Art. 1º - Esta lei tem por finalidade instituir normas para parcelamento do solo urbano no município de São José da Barra, buscando sempre promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular.

Parágrafo Único - O cumprimento do disposto nesta lei far-se-a em consonância com a legislação estadual e federal relativa à matéria, aos planos urbanísticos especiais instituídos pela Prefeitura Municipal e as normas, especificações, padrões e m,todos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos, no município de São José da Barra, será admitido somente nas áreas urbanas e de expansão urbana, sendo rigorosamente proibido nos seguintes casos:

I - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

II - em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

III - em áreas com reservas naturais que o Poder Público tenha interesse em sua defesa e proteção;

IV - em áreas de beleza natural paisagística de interesse público;

V - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

VI - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

VII - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VIII - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e remembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área que seja aproveitado o sistema viário existente e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

§ 3º - Admite-se ainda o remembramento de dois ou mais lotes para conformar um lote maior.

CAPÍTULO II

Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I - os lotes urbanos terão área mínima de 300m²(trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12 (doze) metros, na zona 1; de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente de 10 (dez) metros, na zona 2, salvo quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único - A lei disporá sobre os limites das zonas 1 e 2, bem como a das edificações de conjuntos habitacionais e zona industrial .

II - os lotes industriais terão área mínima de 1000m² (mil metros quadrados e frente mínima de 20 (vinte) metros;

III - a percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo no mínimo 12% para áreas verdes, 3% para equipamentos comunitários e o restante para as vias de circulação. Para loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), esta percentagem poder ser reduzida.

IV - as vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, não ultrapassando declividade superiores a 15%(quinze por cento), nem inferiores a 0,5%(meio por cento).

V - as dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - as vias de circulação obedecerão aos seguintes padrões mínimos:

a) - **VIAS PRINCIPAIS:**

Deverão ter largura mínima de 12(doze) metros, com pista de rolamento não inferior a 8(oito) metros e passeios laterais não inferiores a 4(quatro) metros;

b) - **VIAS LOCAIS:**

Deverão ter largura mínima de 10(dez) metros, com pista de rolamento não inferior a 6(seis) metros e passeios laterais não inferiores a 4(quatro) metros;

c) - **VIAS COLETORAS (AVENIDAS)**

Deverão ter largura mínima de 25(vinte e cinco) metros, com pista de rolamento não inferior a 18 (dezoito) metros, 5(cinco) metros de passeios laterais e 2(dois) metros de canteiro central.

VII - as vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20(vinte) metros, desde que seu comprimento não exceda a 100(cem) metros;

VIII - nos loteamentos cujas vias venham a ser prolongamento de outras vias oficiais existentes, caso estas possuam largura inferior à prevista, poderá ser permitida a redução da pista de rolamento, com ampliação dos respectivos passeios;

IX - as quadras de loteamentos terão comprimento máximo de 300 (trezentos) metros e largura mínima de 50(cinquenta) metros.

Art. 5º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, ser obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificand" de 15(quinze) metros de cada lado.

§ 1º - Nos parcelamentos que contiverem ou margearem cursos d'água ou drenos naturais, deverão ser reservadas faixas marginais com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, medidos a partir da cota de referência das cheias mais freqüentes;

§ 2º - A margem das águas dormentes deverão ser reservadas faixas com largura de 20(vinte) metros quando a superfície delas for igual ou superior a 10.000m²(dez mil metros quadrados);

§ 3º - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", dever ser reservada uma faixa com raio mínimo de 10(dez) metros.

CAPÍTULO III
Projeto de Loteamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado dever solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e duas cópias da planta do imóvel, na escala mínima de 1:1000 (um para mil), contendo pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível de metro em metro, cotadas em relação a uma referência de nível oficial;

III - a localização de cursos d'água, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos existentes no terreno;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacências;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, bem como esboço do que se propõe realizar;

VI - o sentido do norte magnético.

Parágrafo único - O órgão responsável pelos serviços de abastecimento de água e esgotos na cidade, dever se pronunciar oficialmente sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento, emitindo para tanto, documento que dever ser encaminhado à Prefeitura junto com o pedido de diretrizes.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal indicará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

III - as faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, cursos d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas "non aedificand" e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual e federal que incidam sobre a área;

IV - as demais indicações de caráter técnico-urbanístico, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo de 6 (seis) meses, findo o qual estarão sujeitos a novo exame por parte da Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado executar o projeto para aprovação da Prefeitura Municipal, composto dos seguintes elementos:

I - título de propriedade;

II - certidões negativas de ônus reais e tributos municipais;

III - planta de situação na escala mínima 1:5000 (um para cinco mil);

IV - planta geral do loteamento, na escala mínima de 1:1000 (um para mil), com indicação da topografia, arruamento, subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões, numeração e área, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto (dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias);

V - memorial descritivo, contendo descrição do loteamento com suas características e indicação das áreas públicas, acompanhado de quadro de áreas e todos os seus componentes (quadras, ruas, lotes, áreas institucionais), bem como as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VI - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praça;

VII - projetos de rede de escoamento de águas pluviais, sistema de esgotos sanitários, distribuição de água potável, iluminação pública, devidamente aprovados pelas concessionárias ou órgãos responsáveis;

VIII - sistema de vias com a respectiva hierarquia, assim como suas dimensões lineares, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;

IX - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

X - projetos de tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

XI - compromisso de que os lotes não serão postos à venda, antes da expedição do alvará pela Prefeitura.

Parágrafo único - A Prefeitura, através de órgão competente poderá padronizar elementos referentes à apresentação dos projetos.

CAPÍTULO IV

Projeto de Desmembramento

Art. 9º - Para a aprovação de projetos de desmembramento e remembramento, o interessado apresentar requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do seguinte:

I - título de propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - planta de situação do imóvel, com indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

III - a indicação do tipo de uso predominante no local;

IV - planta do imóvel à ser desmembrado, com a indicação da divisão dos lotes pretendida na área, bem como suas dimensões, numeração e áreas, e quadro de legenda no canto inferior direito, conforme padronização de órgão competente da Prefeitura.

Art. 10 - Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, o que couber as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

§ 1º - Os lotes desmembrados terão testada mínima de 6(seis) metros e área mínima de 125m²(cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º - Os lotes desmembrados de lotes maiores para serem remembrados a lotes menores, poderão ter dimensões menores que as mínimas exigidas, desde que a área remanescente satisfaça estas condições mínimas.

§ 3º - A prefeitura poderá, em seu plano de zoneamento urbano, fixar zonas em que as exigências mínimas para o desmembramento tenham as dimensões mínimas das exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO V

Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 11 - Apresentados os projetos de loteamento, conforme as exigências da lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, num prazo de 90(noventa) dias, a sua aprovação ou rejeição.

Art. 12 - A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura fica condicionada a assinatura do Termo de Compromisso pelo loteador, no qual este obrigar-se-á:

I - executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei tais como abertura e arborização das vias e logradouros públicos, colocação de meio-fio e sarjetas, demarcação de lotes, quadras e logradouros com marcos de concreto, rede de escoamento de águas pluviais, sistema de esgoto sanitário, redes de abastecimento de água potável e de energia elétrica e iluminação pública;

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

III - fazer constar no documento de compra e venda, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com responsabilidade solidária dos adquirentes na proporção das áreas dos seus lotes;

IV - caucionar 40%(quarenta por cento) do número total de lotes, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso I, sempre que possível em área contínua;

V - cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;

VI - iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento;

VII - cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes;

VIII - este termo de compromisso dever ser averbado no registro de imóveis pelo requerente.

IX - a não outorgar qualquer escritura definitiva da venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas por termo de compromisso.

Parágrafo único - No caso de negligência do loteador os lotes caucionados poderão ser alienados pela Prefeitura afim de custear as obras referidas nesta lei.

Art. 13 - concluídas as obras mínimas, o interessado requerer à Prefeitura Municipal vistoria para emissão de certificado de aceitação das obras anexando um projeto retificado de loteamento, que ser considerado oficial para todos efeitos legais.

Parágrafo Único - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 14 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 15 - O prazo que se refere o artigo 12 desta lei, não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo a prefeitura permitir a execução por etapas desde que se obedeça ao disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - o Termo de Compromisso fixar o prazo total, que não poderá exceder a 02 (dois) anos para a execução completa das obras das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas na área , em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO VI Disposições Finais

Art. 16 - Os interessados em loteamentos abertos ou com aprovação requerida em desacordo com esta Lei e ainda sem o alvará expedido pela Prefeitura, terão o prazo de 60(sessenta) dias para regularizarem junto à Prefeitura.

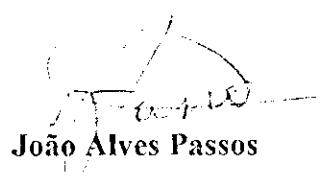
Parágrafo único - Aqueles loteamentos que não cumprirem este prazo, deverão atender rigorosamente as exigências estipuladas nesta Lei.

Art. 17 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 18 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José da Barra(MG), em 10 de março de 1998.

O Prefeito Municipal



João Alves Passos