

de 1984.

Lei nº 382 de 01 de Novembro

Dispõe sobre loteamentos, arrematamentos, desmembramentos e as outras providências.

O prefeito Municipal de Juiz de Fora.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta lei objetiva reger todo e qualquer loteamento, arrematamento, desmembramento de terreno na área urbana ou de expansão urbana do município, obedecida as normas

federais e estaduais relativas à matéria.

1º - Consideram-se loteamento a subdivisão da área em loteamentos destinados à edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arrematamento.

2º - Consideram-se arrematamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública.

3º - Considera-se desmembramento a subdivisão não da área em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema variado oficial e não se abra novas vias ou logradouros públicos nem se prolonguem os existentes.

Art. 2º - A execução de qualquer loteamento, arrematamento ou desmembramento, no município, depende de prévia licença do órgão competente da prefeitura.

Parágrafo único - As disposições desta lei aplicam-se também ao loteamento, arrematamentos e desmembramentos em inventários, ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunidade ou para qualquer outro fim.

Artigo 3º - Todas as normas da lei de zoneamento, deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento ou desmembramentos.

Capítulo II

Definições

Art. 4º - Para efeito desta lei adotam-se as seguintes definições.

I - Área urbana e de expansão urbana consideram-se aquelas definidas pela lei municipal.

II - Área rural é a área do município, excluídas as áreas urbanas.

III - Área de recreação é a reserva a atividades culturais, recreativas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

IV. Local de uso institucionais é toda área reservada a fins de utilidade pública tais como educação, saúde, Cultura, administração, culto.

V. Quadra é a área de terrenos delimitados por ruas de comunicação, subdivididos ou não em lotes para construção;

- Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitam uma dupla fila de lotes justapostos de parafundidade-padrão.

VI-RN (Referencia de Nível) é a cota de altitude oficial do mar;

VII-Via de Comunicação é toda a ruia que faculte a interligação das três funções; habitação, trabalho, recreação 0;

a. via principal é a destinada a circulação geral;

b. via secundária é a destinada a circulação local;

c. rua de acesso é a via secundária urbana destinada ao simples acesso ao lote no caso particular em que termina num praça de retorno são denominadas Cul-de-sac.

d. Avenida-parque é a via principal traçada também em finalidade paisagísticas e de recreação.

Art 5º para fins desta lei, o território do Município se compõe de:

I-Área urbana da Cidade e vilas existentes.

II-Área rural;

III-Área de expansão urbana.

Art. 6º- O loteamento em que qualquer das três áreas, ficará sujeito as diretrizes estabelecidas nesta lei; no que só refere a ruas de comunicação, sistema de água e esgoto, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental (Constituição Federal, art. 180).

Capítulo III

da Documentação e Aproveitamento

Art. 7º. A aprovação do projeto de arramento e lotamento deverá ser requerida a prefeitura preliminarmente, para a expedição de diretrizes com os seguintes elementos;

I. Esqueto terreno a ser loteado, com a denominação, situação limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizam o imóvel.

II. Título de propriedade ou documento equivalente;

III. Certidão negativa geral da fazenda federal, Estadual e Municipal.

Art. 8º. Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior o interessado deverá apresentar duas cópias do plano do imóvel em escala 1:1000, assinadas devidamente habilitado pelo CREH e registrado na prefeitura municipal.

I. Divisão do imóvel perfeitamente definido;

II. Localização dos cursos de água;

III. Curva de nível de metro em metro;

IV. Arramento vizinhos e todo o perímetro, com locações de todas as ruas de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucionais;

V. Bosques, monumentos naturais ou artificiais e áreas verdes;

VI. Construções existentes;

VII. Outras indicações que possam interessar, a critério do órgão competente da prefeitura.

Parágrafo Único. Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisões da área a ser loteada e arreada, até o talhe, que em esboço mais próximo.

Art. 9º. A prefeitura traçará na planta apresentada:

I. as ruas de circulação pertencentes ao sistema viário básico do município;

II. as faixas para o escoamento das águas pluviais;

III. As áreas de recreação necessárias a população do Município localizadas de forma a preservar as belezas naturais.

IV. as áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.

V. A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado ao qual serão, no mínimo, os já existentes nas áreas limitrofes.

Art. 10.º - Atendendo as indicações do artigo do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devida, organizará o projeto definitivo, na escala 1:1000, em cinco vias, uma das quais em papel transparente a ser entregue enrolado. Este projeto será assinado por profissional devidamente registrado no CREA e no prefeitura e pelo proprietário, deverá conter:

I - Sistema viário local, áreas para recreação e usos institucionais;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração definitiva e áreas;

III - áreas exigidas, devidamente delimitadas;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, arcos, áreas, pontos de tangências e ângulos centrais das vias em curva;

V - perfis longitudinais e transversais de todas vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, vertical de 1:100;

VI - indicações das marcas de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII - projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

VIII - projeto de rede de esgotos de água pluvial, indicando o local do lançamento e forma de drenagem

dos efeitos deletérios.

IX - projeto do sistema de esgotos sanitários.

X - projeto de distribuição de água potável.

XI - projeto de iluminação pública.

XII - projeto de arborização das ruas de comunicação;

XIII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, recaem os lotes ou edificações.

XIV - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo único - O memorial escolhido deverá tomar por base o PV oficial.

Art. 112 - Se satisfetas as exigências do artigo anterior, o apresentador do projeto a prefeitura, e se aprovado, assinara o termo de acordo, no qual se obrigara a:

I - transferir mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 10, inciso I, além das previstas no artigo 9º desta lei;

II - Elevar a própria custa, no prazo fixado pela prefeitura, a abertura das ruas de comunicação e praças, a colocação de guias e sarrafeamento e a rede de escoamento de águas pluviais;

III - facilitar a fiscalização permanente da prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - Não entregar qualquer escritura definitiva do lote antes de concluída as obras previstas no inciso I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, assinadas no termo de acordo;

V - Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 10, inciso I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, desta lei, salvo as que a juízo da prefeitura forem julgadas indispensáveis a exigência do termo e a guarda de matrículas.

VI - fazer constar das escrituras definitivas ou dos Compromissos de Compra e Venda de Lote, as obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor em responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

VII - Calcular na prefeitura vinte e cinco por cento da área do loteamento para garantir as áreas mencionadas no inciso II, deste artigo.

VIII - pagar o custo das obras e serviços com os acrescidos legais, se executados pela prefeitura, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para cobrança executiva.

Parágrafo Único - Todas as obras relacionadas no artigo 10, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indução, uma vez concluída e declarada de acordo, após vistoria regular.

Art. 12º - Pago os tributos devidos, e assinado o termo a que se refere o artigo 11, desta lei, será expedido pela prefeitura o alvará de loteamento, ressalvado se não foram executadas as obras no prazo a que se refere o art. 11 nº II.

Parágrafo Único - No caso de desistência do loteador antes da inscrição e venda dos lotes, deverá o mesmo solicitar rescisão de ato administrativo ou alvará de licença e, se deferido, recuperará a posse das áreas transferidas ao domínio público.

Art. 13º - Após a realização integral dos trabalhos exigidos nos incisos I, II, IV, V, e VI do artigo 10 deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos da lei.

Art. 14: As vias de comunicações e áreas de recreação abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela prefeitura.

Parágrafo único. A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

Capítulo IV

Das Normas Locais

Seção I

Normas Gerais

Art. 15: A denominação dos lotamentos e arruamentos deverá obedecer as seguintes normas para a sua identificação:

I. Vila - quando a área for inferior a 20.000 m² (vinte mil m²).

II. Jardim - quando a área estiver compreendida entre 20.000 m² a 50.000 m².

III. Parque - quando a área estiver compreendida entre 50.000 m² a 100.000 m².

IV. Bairro - quando a área for superior a cem mil metros quadrados.

Parágrafo único. Os lotamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores da cidade, já existentes.

Art. 16. Não poderão ser arruamentos nem loteamentos terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, em que foram, a juízo da prefeitura, julgadas impróprias para edificação ou inconveniente para a habitação. Não poderão ser arruamentos também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais ou deslindado a instalação de indústria.

Art. 17. Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer além da lei de zoneamento de uso do solo, as normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

Seção II

Das vias de circulação

Art. 18. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta lei, e depender de aprovação prévia da prefeitura, pelos seus órgãos competentes.

Parágrafo único. Considera-se via ou logradouro público, para fins desta lei, todo espaço destinado a circulação ou a utilização pública.

Art. 19. As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 20. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder a múltiplas e filas de veículos em pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

I. para cada fila de veículo estacionado paralelo a guia, 2,5m;

II. para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) 3m;

III. para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade ou transportes coletivos) 3,5m

IV. para cada fila de pedestres, 0,80m.

Art. 21. As ruas de acesso deverão ter largura mínima de 12m com leito não inferior a oito metros, e recuo mínimo de 4m das construções.

§ 1º. A extensão das ruas em E.L. de sec. somada a da praça de retorno, não deverá exceder

de cem metros

5.º As praças de retorno das ruas em "cul-de-sac" deverão ter diâmetro mínimo de vinte metros.

Art. 22.º As declividades das ruas urbanas serão as seguintes -

Máxima, Nas ruas principais - - - - - de 6%
Nas ruas secundárias - - - - - de 10%

Mínimas, Nas ruas principais e secundárias - - - - - 0,4%

Art. 23.º Junto as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixa reservada com a largura de 30m para vias públicas.

Art. 24.º Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de esgoto, parque, cuja largura será fixada pela prefeitura.

Art. 25.º A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, em constante de plano já aprovados pela prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que, pela sua função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 26.º Nos Cruzamentos das ruas públicas, os desalinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de dez metros.

Parágrafo único - Nos Cruzamentos oblíquos as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente da prefeitura.

Art. 27.º Nas ruas de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 80% e altura máxima de três metros.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muro de arrimo em proteção, executado às expensas dos interessados.

Art. 28.º A identificação das ruas e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial

so' podera' ser feito por meio de numero e letras.

Seção III

Das Quadras

Art. 29. O Comprimento das quadras não podera' ser superior a duzentos e quarenta metros (240m).

Art. 30. A largura maxima admitida para as quadras normais residenciais sera' de oitenta metros (80m).

Seção IV

Des Lotes

Art. 31. A área minima dos lotes urbanos residenciais sera' de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo a frente minima de dez metros.

Parágrafo unico - Nos lotes de esquina a frente minima devera' ser de quinze metros (15m);

Art. 32. A declividade maxima permitida para os lotes sera' de 30%, sendo obrigatório o movimento de terra necessario para atingir este valor, nas areas excessivamente acidentadas.

Art. 33. A área minima dos lotes da zona rural sera' de dez mil metros quadrados, salvo se a gleba se situar na área de expansao urbana previsto no plano - diretor do municipio.

Seção V

Das áreas de recreação e de usos institucionais

Art. 34. As áreas de recreação e' para usos institucionais serao' determinadas para cada loteamento, em funcao da densidade demografica admitida pela lei' de zoneamento, mas a sua superficie não podera' ser inferior a 15% da área total do loteamento.

Parágrafo unico - A base para o calculo das áreas e de no minimo de 16m² por habitante.

Seção VI

Das obras e servicos exigidos

Art. 35. Não poderão ser arremados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executado obras de drenagem necessárias para baixar o lençol subterrâneo a pelo menos um metro abaixo da superfície do solo.

Art. 36. É condição necessária a aprovação de qualquer arremamento loteamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para a prefeitura, de todas as obras de topografia, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços e seguidos por esta lei.

Art. 37. Em nenhum caso os arremamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas áreas hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas ruas públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 38. A prefeitura poderá exigir em cada arremamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa "nona edificandi" em frente ou fundo de lotes para as redes de águas e esgotos e outros equipamentos urbanos.

Art. 39. Nos fundos dos vales e nos locais por onde correm as águas será obrigatório a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto, além de ruas de circulação.

Art. 40. Nos arremamentos de terreno marginais e cursos d'água será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de quinze metros de largura,

Parágrafo único - Quando se tratar de córregos, cujo retificação está planejada pela prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado no plano de retificação.

Art. 41. Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tabulados sem prévio anúncio da prefeitura.

Art. 42. - as ruas de circulação sera' obrigato-
ria a arborização, a ser feita por conta do interessa-
do, segundo especificações do projeto aprovado.

Art. 43. - A prefeitura podera' baixar, por decreto,
normas e especificações adicionais e supresmas
dos serviços de obras exigidas nesta lei.

Capitulo V

X do desmembramento

X Art. 44. - Em qualquer caso de desmembramento de
terreno o interessado devera' requerer a aprovação do
projeto pela prefeitura mediante a apresentação da res-
pectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem
desmembrados.

Art. 45. - A aprovação do projeto, a que refere
o artigo anterior, só podera' ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões míni-
mas previstas para a zona de legislação urbanística
do município.

II - A parte restante do terreno, ainda que edificado,
compreenda uma porção que possa constituir lote
independente, observando as dimensões mínimas prevís-
tas na legislação do município.

Art. 46. - Aplica-se ao processo de aprova-
ção de projeto de desmembramento no que couber, o dis-
posto quando à aprovação do projeto de arreamen-
to e loteamento.

Capitulo VI

Das Disposições Gerais

Art. 47. - A prefeitura recebera' para opor-
tunamente entrega do domínio público e respectiva de-
nominação as ruas de comunicação e logradouros
que se encontram nas condições prevista 3ª m lei.

Parágrafo único. - Quanto as ruas e logra-
douros públicos não forem aceitos pela prefeitura, o seu

proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial em relação as respectivas áreas.

Art. 48 - Não caberá a prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação as medidas dos lotes aprovados.

Art. 49 - Nos contratos de compromissos de compra e venda de lotes e nos respectivas escrituras definitivas devese o responsável pelo loteamento fazer constar obrigatoriamente as restrições a que os mesmos estejam pelos dispositivos desta lei.

Art. 50 - As infrações da presente lei darão lugar, a' anulação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, a' demolição da obra, quando for o caso, bem como aplicação de multas pela prefeitura.

Art. 51 - Não será concedida licenças para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento ou desmembramento não aprovados pela prefeitura.

Art. 52 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos ou loteados sem prévia licença da prefeitura.

Art. 53 - Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arreamento, loteamento ou desmembramento que, na data de sua publicação, já estiverem aprovados pela prefeitura, para os quais continuará prevalecendo a legislação anterior.

Parágrafo Único - As alterações que apresentarem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas as exigências desta lei.

Art. 54 - A prefeitura poderá recusar a aprovação do loteamento ainda que seja para evitar excessivo número de lotes conseqüente aumento de investimento em obras de infra-estrutura e custos

de senecos.

Art. 55. As quotas omissas e as dívidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciadas pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 56. Para o fiel cumprimento das disposições desta lei a Prefeitura Municipal poderá se necessitar, valer-se do mandato judicial atrevido de ação cominatória, de acordo com o disposto no Código de Processo Civil.

Art. 57. Somente depois de aprovados pela Prefeitura, na forma do disposto nesta lei, que os lotamentos serão submetidos ao registro imobiliário, acompanhados de certidão negativa de tributos municipais.

Art. 58. O lotamento de glebas, sítios, lotes rurais ou de outro qualquer espécie de terras situadas no município fica condicionado a aprovação da Prefeitura, segundo as diretrizes estabelecidas nesta lei.

Art. 59. Qualquer caso omissos nesta lei será aplicada a lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 60. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogada as disposições em contrário.

Mando portanto a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta lei pertencer que a cumpram e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal Junho, 05 de novembro de 1984.

Plautina Prefeito Municipal
Secretário
Índice

96

Capítulo I - Das disposições preliminares	01
Capítulo II - Definições	02
Capítulo III - Da documentação e aprovação	04
Capítulo IV - Das normas técnicas	09
Seção I - Normas Gerais	09
Seção II - Das regras de circulação	10
Seção III - Das quadras	12
Seção IV - Dos lotes	12
Seção V - Das áreas de recreação e institucionais	13
Seção VI - Das obras e serviços exigidos	13
Capítulo V - Do planejamento	14
Capítulo VI - Das disposições gerais	15