



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG
CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

LEI 512

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Maria da Fé aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I – Área Urbana - é a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como tal fixado em ato do poder executivo.

II – Área Rural - é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.

III – Área de expansão Urbana da cidade e das vilas - é aquela que, a critério do Município, possivelmente venha a ser ocupada por edificações contínuas dentro das seguintes 10 (dez) anos.

IV – Área de recreação - é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

V – Local de uso institucional - é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração, culto.

I – Quadra - é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção.

Quadra Normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitam uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.

I – RN (referência de Nível) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

I – Unidade Residencial - é um grupo de residências em torno de um centro que polarize a vida social de, aproximadamente, duzentas famílias.

I – Via de comunicação - é toda aquela que faculta a interligações das três funções: habitação, trabalho, recreação:

a) Via principal é a destinada a circulação geral.

b) Via secundaria é a destinada a circulação local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

- c) Rua de distribuição ou de coleta é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais.
- d) Rua de acesso é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas cul-de-sac.
- e) Avenida-parque é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas, e de recreação.

Art. 2º - Para fins desta Lei, o território do município se compõe de:

- I- Áreas Urbanas da cidade e vilas existentes.
- II- Área Rural –
- III- Área de expansão urbana é a que será delimitada como tal no Plano Diretor do Município.

Art. 3º - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito as diretrizes estabelecidas nesta Lei, no que se refere a vias de comunicação, sistemas de águas e sanitários, áreas de recreação, locais de uso institucionais e proteção paisagísticas e monumental (constituição federal, art. 180 – Parágrafo Único).

CAPITULO I

Do processo de aprovação e da documentação

Art. 4º - A aprovação o loteamento deverá ser requerido á Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I- Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II- Título de propriedade ou equivalente;
- III- Outros elementos exigidos pelo Decreto Lei Federal nº 48 de 10.12.1937 e as da legislação sanitária do Estado e do Município.

Art. 5º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel, em escala 1:1.000 ou 1:500, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

- I- divisas da propriedade perfeitamente definidas.
- II- Localização dos cursos d' água.
- III- Curvas de nível de 5 em 5 metros.
- IV- Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais.
- V- Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas.
- VI- Construções existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

- VII- Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.
- VIII- Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 6º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I- As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do Município.
- II- As áreas de recreação necessárias a população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais.
- III- As áreas destinadas a escolas e outros usos institucionais, necessárias aos equipamentos do Município.

Art. 7º - Atendendo a indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o produto definitivo, na escala de 1:1.000 ou 1:500, em cinco vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I- Vias secundárias e áreas de recreação complementares.
- II- Subdivisão das quadras em lotes, com respectiva numeração.
- III- Recuos exigidos, devidamente cotados.
- IV- Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilineas.
- V- Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1.000; vertical, de 1:1.000.
- VI- Indicação do marcos 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 escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios.
- IX- Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos.
- X- Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume.
- XI- Projeto de iluminação pública.
- XII- Projeto de arborização das vias de comunicação.
- XIII- Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações.
- XIV- Memorial descritivo e justificado do projeto.

§ 1º - O nivelamento exigido devera tomar por base o RN oficial.

§ 2º - No caso da cidade ou local do loteamento ser servido por abastecimento dá água a cargo de empresa concessionária do serviço, cabe a esta a aprovação do projeto de distribuição.

§ 3º - O projeto de iluminação pública será elaborado de acordo com os padrões adotados pela CEMIG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

§ 4º - O projeto de arborização, enquanto a Prefeitura não tiver no seu quadro de servidores técnico competente no assunto será levado a apreciação e aprovação de paisagista habilitado, mediante o convenio com a EMATER/MG.

Art. 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei, será encaminhado as autoridades militares e sanitárias (art. 1º, § 1º, do Decreto Lei Federal nº 58, de 10.12.37, para a devida aprovação no próprio projeto), antes de ser aprovado pela Prefeitura.

Art. 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto de acordo, no qual se obrigará a:

- I- Transferir mediante escritura publica de doação, sem qualquer ônus para o Município a propriedade das áreas mencionadas no art. 7º, no I, alem das previstas no artigo 6º desta Lei.
- II- Executar, a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sargeteamento e a rede de escoamento de águas pluviais.
- III- Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços.
- IV- Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote antes de concluídas as obras previstas no item II, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas no termo de acordo.
- V- Mencionar nas escrituras definitivas ou compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 7º nºs I, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII, desta Lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis a vigilância do terreno e a guarda de materiais.
- VI- Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.
- VII- Pagar o custo das obras e serviços com acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do debito na Divida Ativa, para cobrança executiva.

Parágrafo Único – Todas as obras relacionadas no art. 9º, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passará a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

Art. 10 – Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo a que se refere o artigo 9º desta Lei, será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo 9º, nº II.

Parágrafo Único – As obras a que se refere o artigo 9º poderão ser executadas pela Prefeitura desde que conste das escrituras definitivas ou termos de compromissos de compra e venda que o comprador reembolsará a Prefeitura o valor correspondente a testada do lote.

Art. 11 – Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nºs I,II,IV,V e VI, do artigo 7º, deverá o interessado apresentar um planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos desta Lei.

Art. 12 – As vias de comunicação 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 expedira alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

CAPITULO III

Das vias de comunicação

Art. 13 – Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do município, a abertura de vias de comunicação, sem previa autorização da Prefeitura.

SESSÃO 1º

Da área urbana e de expansão urbana

Art. 14 – As vias públicas deverão adaptar-se as condições topográficas do terreno.

Art. 15 – As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se a natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, conforme dispõe o Código Municipal de Obras.

Art. 16 – As ruas de acesso deverão ter largura mínima de 9 m (nove metros) com leito não inferior a 6 m (seis metros) e recuo mínimo de 1,50 m (um metro e meio) das construções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

§ 1º - a extensão das vias em cul-de-sac, somada a da praça de retorno, não poderá exceder de 100 m (cem metros).

§ 2º - as praças de retorno das vias em cul-de-sac deverão ser demarcadas pelo serviço de obras da Prefeitura.

Art. 17 – As declividades de vias urbanas serão demarcadas pela Prefeitura, pelo encarregado e fiscal de obras públicas, que deverá ser engenheiro, registrado na 4ª região.

Art. 18 – Junto as estradas de ferro e as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixa reservada com a largura determinada pela ABNT.

Art. 19 – Ao longo dos cursos d' água poderão ser reservadas áreas para sistemas de avenida-parque, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

SESSÃO 2º

Da Zona Rural

Art. 20 – O caminhos deverão ter largura não inferior a 6 m (seis metros).

Art. 21 – As declividades dos caminhos serão demarcadas pelo profissional competente indicado pela Prefeitura.

Art. 22 – As construções deverão manter um recuo mínimo de 10 m da margem dos caminhos.

CAPÍTULO IV

Das Quadras

Art. 23 – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Parágrafo Único – O Plano Diretor da cidade indicará a medida padrão que corresponderá ao comprimento das quadras que deverão constar em futuros planos de loteamento.

Art. 24 – A largura máxima admitida para quadras normais residenciais será de 80 m (oitenta metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

Art. 25 – As quadras de mais de 80 metros de comprimento deverão ter passagem para pedestres, espaçadas de 40 m (quarenta metros) no mínimo. Essas passagens deverão ter largura mínima de 3 m (três metros) e os recuos laterais das construções terão mínimo 1,50 m (um metro e meio).

Art. 26 – Serão admitidas super quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 160 m (cento e sessenta metros) e comprimento máximo de 600 m (seiscientos metros) ou que for determinado pelo Plano Diretor da cidade.

CAPÍTULO V

Dos Lotes

SESSÃO 1ª

Da Zona Urbana

Art. 27 – A área mínima dos lotes urbanos residenciais será 200 m² (duzentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10 m (dez metros).

Parágrafo Único – Nos lotes de esquinas a frente mínima deverá ser de 12 m (doze metros).

SESSÃO 2ª

Da Zona Rural

Art. 28 – A área mínima dos lotes na zona rural será de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do município.

CAPÍTULO VI

Das áreas de recreação

Art. 29 – As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento em função da densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento ou, na sua falta, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

§ 1º - Essas áreas não poderão ser inferior a 16 m² (dezesesseis metros quadrados) por habitantes.

§ 2º - Para o cálculo da densidade demográfica será considerada a família censitária do município.

CAPÍTULO VII

Disposições Gerais

Art. 30 – Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificações ou incôvientes para habitação. Não poderão, também ser arruados terreno cujo loteamento prejudique reservas florestais. (dec. Federal nº 58).

Art. 31 – Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 32– A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único – Nos projetos de loteamento as futuras vias serão demarcadas a partir da primeira letra do alfabeto e somente receberão denominação definitiva por lei própria.

Art. 33 – Os cursos d' água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 34 – Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação a área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

Art. 35 – As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada, ou todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos desta Lei.

Art. 36 – O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados a aprovação da Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

Praça Getúlio Vargas , 60 Centro 37.517-000 Maria da Fé / MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58 Fone: (35) 662-1463 Fax: (35) 662-1397

Art. 37 – 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 loteamentos aprovados.

Art. 38 – Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 39 – As infrações da presente Lei darão ensejo a cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multa fixadas pela Prefeitura.

Art. 40 – Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 60 dias para adaptar o projeto as suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras existentes.

Art. 41 – esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados as disposições em contrario.

Prefeitura Municipal de Maria da Fé, 25 de outubro de 1977.

Flabino de Carvalho
Prefeito Municipal