



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

## **LEI Nº 1.176, DE 14 DE MAIO DE 2013.**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Juruaia-MG, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Juruaia, por seus representantes legais, aprovou, e eu, PREFEITO MUNICIPAL sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O parcelamento dos solo, para fins urbanos, será regido por esta Lei, observadas as disposições da legislação federal pertinente e demais normas aplicáveis à matéria.

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

**Parágrafo único.** O desdobro de lotes será incluído na categoria desmembramento.

**Art. 3º** Considera-se **loteamento urbano** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento da já existente, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 4º** Considera-se **desmembramento urbano** a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos e de uso comunitário, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º É permitido o remembramento, considerado como sendo a unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de nova gleba ou lote e, decorrente de alteração de loteamento ou desmembramento.

§ 2º Para situações já existentes de fato, mas em desacordo com esta Lei, o remembramento será aprovado, desde que traga melhoria à situação existente.

§ 3º Será permitido o desmembramento da área lembrada de acordo com o parágrafo anterior, para correção e melhoramento das condições do loteamento.

**Art. 5º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana e zonas de urbanização específica, definidas em Lei Municipal.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

**Art. 6º** Observado o disposto no artigo anterior, não será permitido o parcelamento do solo urbano:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – em áreas de preservação ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e

V - em terreno ou gleba com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

**Parágrafo único.** Nos itens I, II e V do caput deste artigo, as correções do solo para admitir o parcelamento serão aprovadas mediante laudo técnico e atestado de órgão competente definido pela Prefeitura, indicando que as restrições foram superadas e que a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana na forma desta Lei.

**Art. 7º** Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – **área urbana** – é aquela que abrange as edificações contínuas da cidade, das vilas e dos distritos e suas partes adjacentes, quando fixado em lei municipal;

II – **área de expansão urbana** – da cidade, das vilas e dos distritos é aquela que, a critério do Município, possivelmente, venha ser ocupada por edificações contínuas dentro dos 10 (dez) anos seguintes, quando fixada em lei municipal;

III – **área de recreação** – é a reservada às atividades contemplativas e de lazer da comunidade, tais como praças, bosques e parques e demais áreas verdes, assim entendido os espaços livres de uso público;

IV – **equipamentos comunitários** – são assim considerados os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde e similares;

V – **equipamentos urbanos** – são assim considerados os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletores de águas pluviais e telefonia;

VI – **área de uso institucional** – é toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como aquelas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e os espaços livres de uso público;

VII – **quadra** – é a área de terreno delimitada por vias de comunicação. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão;

VIII – **RN(referência de nível)** – é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

IX – **área de urbanização específica** – são aquelas cujo parcelamento do solo resulte em propriedade com área inferior ao fator mínimo de parcelamento fixado pelo INCRA que se dá à formação de sítios de recreio, chácaras e similares em que a finalidade não se enquadra no conceito de imóvel rural, ficando sua aprovação subordinada às normas desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**  
**CNPJ: 18.668.368/0001-98**  
**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

**CAPÍTULO II**

**DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO**

**Art. 8º** O percentual de áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

§ 1º Da área total da gleba a ser loteada destinar-se-á, no mínimo:

- I) 5% (cinco por cento) para equipamentos urbano e comunitário; e
- II) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público;

§ 2º Os loteamentos destinados ao uso industrial, poderão ter os percentuais de áreas institucionais reduzidos mediante Decreto do Executivo.

**Art.9º** A Prefeitura Municipal poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

**Art. 10.** Os espaços reservados para áreas institucionais deverão atender aos seguintes requisitos:

I – para efeito de cálculo da área somente serão computadas aquelas que possam conter um círculo de 15m. (quinze metros) de raio para áreas institucionais;

II – continuidade;

III – acesso direto ao sistema viário;

IV – não poderão ser computados para o cálculo da reserva de áreas institucionais os canteiros centrais ao longo das vias, bem como as áreas consideradas não parceláveis ou não edificáveis;

V – as áreas institucionais deverão estar situadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade inferior a 30% (trinta por cento) e preferencialmente localizadas na área central do empreendimento; e

VI – as áreas institucionais deverão ser circundadas de ruas por todos os lados, salvo se o interesse público, devidamente demonstrado no processo administrativo de loteamento, justificar de modo diverso.

§ 1º As declividades exigidas nesta Lei, poderão ser conseguidas através de movimento de terra ou terraplenagem, a custo do loteador.

§ 2º É vedada, a qualquer título, a doação, transferência e mudança de uso de áreas institucionais incorporadas ao patrimônio público, conforme registro de loteamento, salvo os casos de permuta entre áreas equivalentes, devendo, nesse caso, ser precedida de Lei Municipal.

§ 3º As áreas institucionais deverão ter os passeios pavimentados com seu interior coberto por gramíneas.

**Art. 11.** A localização dos equipamentos urbano e comunitário será destinada pela Prefeitura Municipal através da Secretaria de Urbanismo.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

I – situar-se junto à via de circulação oficial;  
II – situar-se em área com declividade inferior a 30% (trinta por cento); e  
III – situar-se em um só local ou vários locais atendidas as necessidades da Prefeitura e com metragens suficientes à implantação de equipamentos.

**Art. 12.** Salvo índices e vigências de legislação específica, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* nas seguintes situações:

I – ao longo das águas correntes e dormentes com largura inferior a 10m. (dez metros) reservar faixa, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada lado, contados a partir das respectivas cotas máximas de cheia;

II – ao longo das águas correntes e dormentes com largura superior a 10m.(dez metros) e inferior a 50m. (cinquenta metros) reserva de faixa de, no mínimo 50m (cinquenta metros) de cada lado, medidos a partir das respectivas cotas máximas de cheia;

III – nas nascentes, uma área definida por um círculo com raio igual a 50m. (cinquenta metros), medidos em projeção horizontal, tendo como centro o olho d’água;

IV – nas áreas consideradas de preservação permanente ou controle específico, tais como: área de proteção dos mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais e áreas consideradas de segurança;

V – faixa de 15 m (quinze metros) de largura, de cada lado, contados a partir das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, estradas vicinais, linhas de transmissão de energia elétrica e águas correntes canalizadas, observando a topografia local, que poderá condicionar uma exigência maior pelo Município, até o máximo de 30 m (trinta metros);

VI – faixa de 2m. (dois metros) de largura, de cada lado, contados a partir do eixo dos dutos e de águas pluviais ao longo das tubulações existentes, anteriores a esta Lei;

VII – faixa de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros), de largura de cada lado, contados a partir do eixo dos dutos de águas pluviais, com tubulação de diâmetro inferior a 1000 mm (um mil milímetros) e profundidade inferior a 3 m (três metros);

VIII – faixa de 9 m (nove metros) de largura de cada lado, contados a partir do eixo dos dutos de águas pluviais com tubulação de diâmetro superior a 1000 mm (um mil milímetros) e inferior a 1500 mm (um mil e quinhentos milímetros) e profundidade inferior a 4 m (quatro metros);

IX – faixa de 15 m (quinze metros) de largura, contados a partir do eixo, ao longo dos dutos de águas pluviais, com tubulação de diâmetro superior a 1500 mm (um mil e quinhentos milímetros) ou profundidade superior a 4 m (quatro metros).

§ 1º Os parcelamentos que contiverem ou margem cursos d’água ou drenos naturais deverão adequar-se às diretrizes e aos projetos específicos da autoridade competente em saneamento.

§ 2º Ao longo das águas correntes ou dormentes deverão ser previstas e executadas pelo loteador, obras prevista nesta Lei, para a proteção contra o assoreamento e, quando for o caso, aquelas exigidas pelo Município.

nos lotes que apresentarem partes situadas em cota inferior ao eixo da rua, terão reserva obrigatória de área *non aedificandi* para execução de obras de saneamento, com largura mínima de 2m (dois metros) a ser acrescida na área total do lote.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

**Art. 13.** Os lotes terão testadas mínimas estabelecidas nas seguintes conformidades das respectivas áreas:

<b>PADRÃO</b>	<b>ÁREA DO LOTE (M<sup>2</sup>)</b>	<b>TESTADA MÍNIMA</b>
1	De 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	10 m
2	De 301 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	12 m
3	De 401 m <sup>2</sup> a 600 m <sup>2</sup>	14 m
4	De 601 m <sup>2</sup> a 800 m <sup>2</sup>	16 m
5	De 801 m <sup>2</sup> a 1000 m <sup>2</sup>	18 m

I – Serão permitidos lotes com área de até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), desde que, promovidos pela Administração Municipal e com função estritamente social.

II – Nos casos previstos no inciso anterior as quadras poderão ser projetadas com largura mínima de 30 m (trinta metros), devendo ser respeitada a testada mínima de 10 m (dez metros), em cada lote.

**Art. 14.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150 m (cento e cinquenta metros) e nem largura superior a 120 m (cento e vinte metros) para lotes residenciais.

**Art. 15.** Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconveniente para habitação.

**Art. 16.** Os cursos de águas não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévio consentimento da Prefeitura.

## **CAPÍTULO III**

### **DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 17.** As vias de circulação classificam-se da seguinte forma:

I – **VIAS PRINCIPAIS:** são aquelas que, desempenhando funções de distribuição geral, estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas, com as seguintes indicações:

- a) faixas de trânsito: 2 (duas)
- b) largura da faixa de trânsito: 8m (oito metros);
- c) chapa total de trânsito: 18m (dezoito metros)
- d) passeio mínimo: 2 m.(dois metros);
- e) separador mediano (canteiro central) mínimo: 2m.(dois metros);
- f) rampas no máximo de 15% (quinze por cento) de inclinação e mínimo de

0,5 %.

II – **VIAS SECUNDÁRIAS OU COLETORAS:** são aquelas que, atendendo a áreas restritas, desempenham a função de circulação local e se subdividem em via locais sem separador mediano (canteiro central), vias de pedestres e vias sem saída, com as seguintes indicações:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

- a) faixas de trânsito: 2 (duas)
- b) largura da faixa de trânsito: 4m (quatro metros);
- c) chapa total de trânsito: 8m (oito metros);
- d) passeio mínimo: 2m. (dois metros);
- e) rampas no máximo de 15% (quinze por cento) de inclinação e mínimo de

0,5 %.

**Art. 18.** Cada uma das vias de circulação terá suas características geométricas, seção transversal, tipo de inclinação de rampas de acordo com o que estabelece o artigo anterior.

**Art. 19.** Nos projetos de loteamento, as novas vias deverão dar continuidade às existentes oficiais ou projetadas, harmonizando-se com o sistema viário adjacente e com a topografia local com curvatura abrupta não superior à 45° em seu traçado.

§ 1º Todo loteamento deverá conter ao menos uma avenida principal, para diretrizes de ampliação urbana.

§ 2º As vias criadas deverão dar acesso às glebas vizinhas, possibilitando a continuidade da via nos futuros empreendimentos. Podendo ser interrompidas, apenas, onde a topografia não permitir a continuidade.

**Art. 20.** A extensão das vias sem saída, somada à praça de retorno, não deverá exceder de 150 m (cento e cinquenta metros).

**Parágrafo único.** As praças de retorno das vias sem saída deverão ter diâmetro mínimo de 18 m (dezoito metros).

## **CAPÍTULO IV**

### **DA INFRAESTRUTURA EXIGÍVEL**

**Art. 21.** Os loteamentos deverão atender ao padrão de urbanização previsto neste artigo, mediante a **execução** de, pelo menos, as seguintes obras básicas de infraestrutura, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente:

I – obras de abertura de vias de circulação do loteamento, compreendendo: terraplenagem das respectivas pistas de rolamento e passeios, meios-fios, sarjetas e pavimentação asfáltica em CBUQ com espessura mínima de 4 cm, com garantia mínima de cinco anos após a emissão de alvará ou decreto de aprovação do loteamento;

II – demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com colocação de marcos de concreto nos pontos de alinhamento e nivelamento respectivos;

III – rede de escoamento das águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos assessorios;

IV – construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local, sendo aérea ou subterrânea, dependendo do padrão do loteamento;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

V – construção do sistema público de abastecimento de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local, estendendo os ramais de entrada até a calçada em frente ao lote;

VI – construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local, estendendo as derivações até as calçadas em frente ao lote; e interligado ao sistema da concessionária local, mais próximo;

VII – obras de contenção de encostas, taludes ou aterros, a fim de evitar desmoronamento e o assoreamento do leito de águas correntes ou dormentes;

VIII – sinalização da nomenclatura das vias públicas do loteamento de acordo com as diretrizes fornecidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

IX – execução, conforme estabelecido no Código Brasileiro de Trânsito e diretrizes da Secretaria Municipal de Urbanismo, de sinalização de trânsito em todo loteamento com placas indicativas de sentido, velocidade e parada obrigatória juntamente com pintura das respectivas faixas de pedestres;

X – atender aos portadores de deficiência física, com rebaixamento de guias em todas extremidades de cada quadra em conformidade com as faixas de pedestres;

XI – os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelos órgãos e concessionárias competentes, antes da aprovação definitiva do loteamento;

XII – para efeito de cumprimento do disposto nos itens IX e X deste artigo, o loteador deverá apresentar à Secretaria Municipal de Urbanismo, junto aos demais projetos executivos, projeto geral de trânsito, correspondente;

XIII – o projeto de trânsito a ser apresentado deverá contemplar todo o sistema viário do loteamento e englobar as sinalizações exigidas pelo código de trânsito brasileiro; e

XIV – O empreendedor deverá, em trecho não superior 500 m, proceder a pavimentação asfáltica da via de acesso ao seu loteamento, interligando-se a via mais próxima, que disponha de tal serviço, de modo a evitar a interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do empreendimento.

**Art. 22.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para outros usos institucionais, apresentando, para esse fim, plantas do imóvel na escala 1:1000 (um por mil), assinada pelo proprietário e por profissional habilitado devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA, contendo, pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada, perfeitamente definida;

II – as curvas de nível com equidistância vertical de 1m (um metro);

III – a indicação dos arruamentos vizinhos a todo perímetro, com a localização e locação exatas das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;

IV – a localização de cursos de água;

V – bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VI – construções porventura existentes;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

VII – serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências; e  
VIII – outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

**Art. 23.** De posse dos dados, arquivos digitais e/ou plantas apresentados, a Prefeitura traçará nas plantas, de acordo com as diretrizes do planejamento do Município e normas urbanísticas vigentes:

I – as ruas ou estradas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionados com o loteamento pretendido e a serem respeitados;

II – as áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III – as áreas destinadas a usos institucionais, necessários aos equipamentos do Município; e

IV – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas *non aedificandi*.

**Parágrafo único.** As diretrizes expedidas pela Prefeitura vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 24.** Orientado pelo traçado e diretrizes da Prefeitura, o requerente apresentará documentos e projetos contendo os desenhos e memoriais descritivos, em 3 (três) cópias e 1 (um) original, assinado pelo proprietário e por profissional habilitado pelo CREA e inscrito na Prefeitura, contendo o seguinte:

**I – Documentos:**

a) requerimento assinado pelo proprietário;

b) título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de Certidão Negativa de Ônus Reais da área, objeto do pedido;

c) Certidão Negativa de Débito Municipal dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área a ser loteada, quando for o caso;

d) descaracterização de área rural expedida pelo INCRA ou seu sucessor legal, quando for o caso; e

e) indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações existentes.

**II – Desenhos** na escala 1:1000 (um por mil) contendo, pelo menos:

a) planta do imóvel, contendo as curvas de nível com equidistância vertical de 1m. (um metro), a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, os cursos d'água, bosques, reservas florestais e construções existentes no local e, se for o caso, área remanescente;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;

c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) projeto completo da rede de esgoto sanitário, aprovado pela concessionária local e em conformidade com a ABNT, em manilha cerâmica vitrificada a uma profundidade mínima de 1m. (um metro) do leito carroçável, desnível de 0,7% (sete décimos por cento) até 7% (sete por cento), PV (poço de visita) a uma distância máxima de 50m. (cinquenta metros) um do outro, cálculos de vazão com tolerância, no mínimo, de 50% (cinquenta por cento) a maior e indicação do local de lançamento dos resíduos;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

e) projeto do sistema de energia elétrica, aprovada pelo órgão competente da concessionária local;

f) projeto do sistema da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento e volume, elaborado no padrão COPASA/MG;

g) projeto completo do sistema de esgotamento de águas pluviais, com dimensionamento de coletores, contendo diâmetros, declividade situada entre 0,7% (sete décimos por cento) e 7% (sete por cento), em manilhas de concreto, PV (poço de visita) a uma distância máxima de 50m. (cinquenta metros) um do outro, com a ocorrência de 1 (um) PV em cada esquina para ligação de bocas de lobo, indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento e o local de lançamento;

h) projeto de instalação de meios-fios e sarjetas nas vias e praças projetadas;

i) os perfis longitudinais e seções transversais de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros de todas vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:1000 (um por mil) e verticais de 1:100 (um por cem);

j) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

k) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas; e

l) recuos exigidos, devidamente cotados.

**III – Memorial descritivo** que deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do loteamento e a descrição de cada quadra e lote, com suas respectivas numerações, metragens e confrontações;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

c) a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências; e

e) quadro geral contendo o total de lotes e a distribuição das áreas destinadas ao sistema viário, aos lotes, aos equipamentos urbanos e comunitários, aos espaços livres e uso público e a área total do terreno loteado, demonstrados em metros quadrados e percentuais.

**IV – Cronograma** físico da execução das obras exigidas no artigo 21 desta lei.

**Art. 25.** A elaboração de projetos, a responsabilidade técnica pela execução e demais disposições legais que se relacionem com a obra são de inteira responsabilidade do loteador e dos profissionais credenciados e habilitados perante o CREA/MG, adstringindo-se à Prefeitura somente a retenção de vias quitadas da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

## **CAPÍTULO VI**

### **TÍTULO I**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

**Art. 26.** O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou rejeitado pela Prefeitura, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data do protocolo do projeto devidamente instruído.

§ 1º Haverá interrupção do prazo definido no *caput* do artigo, se houver necessidade de retificação de plantas e memoriais, ou, ainda de regularização de documentos, hipótese em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

§ 2º Haverá suspensão do prazo nos casos em que se fizer necessária consulta a outros órgãos federais e estaduais, especificamente quando for obrigatório o exame e a anuência prévia do Estado ao projeto, de conformidade com o artigo 13 da Lei Federal 6.766/79.

**Art. 27.** A Prefeitura deverá efetuar de uma só vez as exigências necessárias à regularização do projeto.

**Art. 28.** Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento e nem profissional capaz de opinar a respeito, deliberará com os meios ao seu alcance.

**Art. 29.** A prefeitura poderá, a seu critério, para fins de aprovação de projetos perante outros concessionários de serviços públicos fazer pré-aprovação do projeto, constando que o mesmo encontra-se em conformidade com o exigido pela Prefeitura e aprovado para fins de elaboração de determinado projeto.

**Parágrafo único.** A este tipo de pré-aprovação, para elaboração de outros projetos, não é válido para o competente registro no Cartório de Imóveis, cuja validade fica condicionada à expedição do Alvará e do Decreto de aprovação final.

**Art. 30.** Após a aprovação final do projeto de loteamento pela Prefeitura, previamente à expedição do Alvará e do Decreto, o interessado assinará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

I – executar sem qualquer despesa para a municipalidade, em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses, as exigências contidas no artigo 22 desta Lei;

II – garantir mediante caução à municipalidade, 35% dos lotes, equivalente aos serviços e obras a serem executados, constantes do inciso I deste artigo;

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV – não outorgar qualquer escritura definitiva de lotes, antes de concluídas as obras previstas no inciso II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Acordo;

V – mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que os mesmos só poderão receber construção ou edificação depois de concluídas as obras básicas de infraestrutura previstas no artigo 2 de Lei, salvo quando tais exigências tiverem sido expressamente dispensadas pelo Executivo;

VI – fazer constar dos compromissos de compra e venda as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do loteador, com a responsabilidade solidária dos compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes; e



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

VII - pagar os custos das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito em Dívida Ativa para cobrança executiva, quando a caução tornar-se insuficiente para cobertura das despesas havidas com as mencionas obras e serviços.

§ 1º O Termo de Caução de Lotes e o Termo de Acordo serão devidamente averbados em Cartório competente.

§ 2º Em tal circunstância os lotes caucionados para garantia da execução das obras e serviços exigidos serão liberados em partes, vinculada a liberação ao cumprimento das etapas do cronograma físico da execução devidamente comprovado.

**Art. 31.** Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Acordo a que se refere o artigo anterior, será expedido pela Prefeitura, o Alvará de Loteamento, juntamente com o Decreto do Executivo, revogáveis se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o inciso II do artigo anterior.

**Art. 32.** Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 33.** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e áreas institucionais constantes do projeto e memorial descritivo.

**Art. 34.** É vedada, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a sistemas de recreação e lazer.

## **TÍTULO II**

### **DAS CHÁCARAS DE RECREIO**

**Art. 35.** Para o parcelamento do solo em chácaras de recreio, serão exigidos os procedimentos normais para aprovação de loteamento, bem como os seguintes requisitos:

I – projeto urbanístico com lotes, de no mínimo, 25m (vinte e cinco metros) de testada e área mínima de 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

II – projeto de abastecimento e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária local quando proposto em áreas localizadas no perímetro urbano ou de expansão urbana, ou, na impossibilidade do atendimento pela concessionária local ou em áreas de urbanização específica, poderá ser aceito projetos alternativos de abastecimento e distribuição de água potável, desde que atenda a demanda de consumo e possua sistema de reservação com capacidade de armazenamento de, no mínimo, 1000 L (mil litros) por lote;

III – as vias de circulação deverão ter as mesmas características do loteamento quanto as suas dimensões;

IV – projeto de rede coletora de esgoto sanitário com ligação ao interceptor da concessionária local, quando o mesmo se localizar em até 500 m do empreendimento, quando a área localizar-se no perímetro urbano ou de expansão urbana. Ou fossa séptica, com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, nos demais casos;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

V – projeto de sistema de drenagem pluvial;

VI – projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública aprovado pela concessionária local;

VII – projeto de arborização em vias de circulação e faixas *non aedificandi*, com espécies nativas; e

VIII – Em áreas margeando as rodovias federais, estaduais, municipais e vias vicinais, dentro do Município, terão, além da faixa de domínio do DER-MG e DNIT, uma via marginal de 15m. (quinze metros) de largura.

§ 1º No projeto de loteamento deverá ser prevista uma via de circulação no limite das áreas de preservação permanente – APP dos rios, córregos, minas ou áreas com declividade acima de 35% (trinta e cinco por cento).

§ 2º Os projetos e execução das obras de infraestrutura complementar, quando requeridas, serão efetuadas à custas dos chacarenses.

§ 3º O desmembramento desses lotes só poderá ocorrer quando o empreendimento for atendido pela concessionária local no abastecimento de água potável, tratamento de esgoto sanitário e asfalto.

§ 4º Os lotes resultantes deste desmembramento deverão contemplar, no mínimo, 10 m de frente 200 m<sup>2</sup> de área total.

## **CAPÍTULO VII**

### **TÍTULO I**

#### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 36.** O projeto de desmembramento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, contendo 3 (três) cópias e 1 (um) original, instruído de documentos, desenhos e memoriais, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado pelo CREA e inscrito na Prefeitura, contendo o seguinte:

##### **I – Documentos:**

- a) requerimento assinado pelo proprietário;
- b) título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de Certidão Negativa de ônus Reais da área, objeto do pedido;
- c) Certidão Negativa Municipal dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área a ser desmembrada, quando for o caso;
- d) descaracterização da área rural expedida pelo INCRA ou seu sucessor legal, quando for o caso; e
- e) indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem o lote ou edificações existentes.

**II – Desenhos** na escala de 1:1000 (um por mil), contendo pelo menos:

- a) a divisão de lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) a indicação das vias existentes;
- c) as construções existentes;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

- d) as confrontações e suas respectivas metragens e se houver, área remanescente; e
- e) a indicação do tipo de uso predominante no local.

III – **Memorial Descritivo** que deverá conter, pelo menos:

- a) descrição, com as respectivas confrontações e metragens da área a ser desmembrada;
- b) descrição, com as respectivas confrontações e metragens de lote(s) desmembrado(s) e da área remanescente, se houver; e
- c) descrição, com as respectivas metragens de construções porventura existentes na área desmembrada e na área remanescente, se houver.

**Art. 37.** Aos loteamentos aprovados a partir da vigência desta Lei, é vedado o desmembramento de lotes, salvo se as áreas, desmembrada e remanescente, forem iguais ou superiores a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e as frentes sejam iguais ou superiores a 10m. (dez metros).

**Art. 38.** Os lotes, com ou sem edificação, existentes na data de publicação desta Lei serão aceitos com as dimensões que constar nas respectivas escrituras, e poderão ser retificados devendo respeitar as dimensões e áreas mínimas; 5 m (cinco metros) de frente e 125 m.<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área.

**Art. 39.** A critério da Prefeitura, poderão ser recusados desmembramentos ou subdivisão de lotes previsto nos artigos 36 e 37, desde que por questão de ordem estética ou urbanística os mesmos não sejam recomendados.

**Art. 41.** As dimensões e áreas mínimas prevista nos artigos 38 e 39 poderão ter seus valores reduzidos desde que destinem, somente, a fusão com outro lote confrontante, observadas as dimensões e frentes mínimas do lote remanescente, na forma de seu enquadramento previsto nos artigos citados.

**Art. 42.** Quando a área total desmembrada for superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) destinar-se-ão 5% (cinco por cento) da área para equipamentos comunitários.

**Parágrafo único.** Realizado o desmembramento por etapa, considerar-se-á a soma das áreas das etapas para efeito do disposto no *caput* deste artigo.

## **TÍTULO II**

### **DO DESMEMBRAMENTO EM ÁREA RURAL**

**Art. 43.** A Zona Rural do Município caracteriza-se pela prevalência de atividades destinadas à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, admitindo-se atividades para fins urbanos, desde que cumpridas as exigências e formalidades estabelecidas nesta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**  
**CNPJ: 18.668.368/0001-98**  
**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

**Art. 44.** As atividades de caráter explicitamente rurais, ligadas à exploração extrativa e agrícola, pecuária ou agroindustrial, reger-se-ão pelos dispositivos da legislação federal vigente.

**Art. 45.** Os desmembramentos efetuados em áreas margeando as rodovias federais, estaduais, municipais e vias vicinais, dentro do Município, deverão deixar, além da faixa de domínio do DER-MG e DENIT, uma via marginal de 15 m. (quinze metros de largura).

**Parágrafo único.** Os desmembramentos em áreas rurais deverão obedecer o disposto neste artigo, quando efetuados através do INCRA.

### TÍTULO III

#### DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO

**Art. 46.** Aplicam-se ao condomínio horizontal fechado, as mesmas exigências para parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** Nenhum condomínio poderá ter área superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

**Art. 47.** Os projetos para parcelamento do solo em condomínios horizontais fechados não poderão impedir a continuidade do sistema viário público ou projetado.

**Art. 48.** O projeto para condomínio horizontal deverá satisfazer as exigências contidas nas Leis Federais 4.951/64 e 6.766/79.

**Art. 49.** Na apresentação do projeto de condomínio horizontal deverão estar discriminados:

I – área, eventualmente, reservada como de utilização exclusiva de cada unidade;

II – área destinada à circulação;

III – área de recreação e lazer destinada a uso comum;

IV – fração ideal de cada unidade, no cálculo da qual entra todo o terreno.

§ 1º Os projetos de condomínio horizontal estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e lazer.

§ 2º As áreas de circulação e lazer dos condomínios fechados deverão ser projetadas e implantadas de acordo com a presente Lei e com a Lei Federal 6.766/79, não podendo ter sua destinação alterada, sem.

§ 3º As áreas de preservação ambiental permanente, porventura existentes, não poderão ter seus destinos alterados.

**Art. 50.** Compete exclusivamente aos condomínios, com relação a suas áreas internas:

I – coleta de lixo;

II – manutenção da infraestrutura;

III – preservação de áreas verdes de uso comunitário local; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**  
**CNPJ: 18.668.368/0001-98**  
**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

IV – direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

**Art. 51.** Quando as glebas de terrenos sobre os quais se pretende instituir condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias locais.

**CAPÍTULO VIII**

**DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 52.** Aplicam-se aos desmembramentos, os procedimentos e prazos estabelecidos nos artigos 27 a 29 desta Lei.

**CAPÍTULO IX**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 53.** Todo projeto de loteamento só poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

**Art. 54.** O registro de loteamento só poderá ser cancelado

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato; e

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com a anuência da Prefeitura.

**Parágrafo único.** A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

**Art. 55.** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

**Art. 56.** Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

**Art. 57.** Verificado que o loteamento não se acha regularmente executado, a Prefeitura promoverá a notificação ao loteador.

§ 1º Se desatendida pelo loteador à notificação, a Prefeitura poderá executar as determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

§ 2º A Prefeitura, quando promover a regularização na forma deste artigo, obterá, judicialmente, o levantamento das prestações depositadas, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com os serviços e obras por ela executados.

§ 3º As importâncias despendidas pela Prefeitura para regularizar o loteamento, caso não sejam integralmente ressarcidas na forma do parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no § 4º deste artigo.

§ 4º Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

§ 5º No caso do loteador não cumprir o estabelecido no § 3º deste artigo, a Prefeitura poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 6º A Prefeitura, para assegurar a regularização do loteamento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despendar, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

**Art. 58.** Regularizado o loteamento pela Prefeitura, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado.

**Art. 59.** Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 60.** O loteador, ainda que já tenha vendido os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

**Art. 61.** É vedado o registro de loteamento não aprovado pela Prefeitura na forma do respectivo Alvará e Decreto, sob pena das cominações cabíveis aos serventuários do Registro Imobiliário, além das penais que couberem ao caso.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 62.** As infrações à presente Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, degeneração e cassação de licença para particular.

**Art. 63.** O parcelamento, para fins de loteamento, que infringir as disposições desta Lei ficará sujeito à uma multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município vigentes na data, além de desfazer quaisquer obras executadas, devolvendo à área todas as características iniciais.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

**Art. 64.** Sempre que as obras estiverem em desacordo com o projeto aprovado e o estabelecido nesta Lei, a obra poderá ser embargada, a juízo do órgão competente do Município.

**Parágrafo único.** O embargo sempre será acompanhado de intimação prévia, com prazo fixado para regularização em 20 (vinte) dias.

**Art. 65.** As infrações a esta Lei, quando reincidentes por mais de 3 (três) vezes, poderá provocar o embargo definitivo do empreendimento.

**Art. 66.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I – iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem aprovação de projeto, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados;

sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 1.000 (um mil) Unidade Fiscal Prefeitura de Juruaia(UFPJ);

II – inobservar projeto aprovado;

sanção: embargo das obras e multa de 500 (quinhentos) UFPJ;

III – faltar com as precauções necessárias para a segurança das pessoas ou propriedades, ou qualquer forma de danificar ou acarretar prejuízo a logradouros;

sanção: multa de 500 (quinhentos) UFPJ

IV – alterar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água e/ou nascentes sem autorização do poder público, bem como executar tais obras em desacordo com projeto licenciado;

sanção: embargo das obras e multa de 500 (quinhentos) UFPJ;

V – desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes:

sanção: multa de 1000 (um mil) UFPJ, sem prejuízo da responsabilidade

criminal;

VI – anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento parcelado ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente;

sanção: multa de 1.500 (um mil e quinhentos) UFPJ;

§ 1º A multa pelo embargo de obra será de 200 (duzentos) UFPJ.

§ 2º Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do auto de embargo.

§ 3º A aplicação das sanções previstas, não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator do ressarcimento de eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**Art. 67.** O registro do parcelamento e os contratos de compra e venda, serão efetuados de acordo com o estabelecido nos artigos 18 e ss. e 25 e ss. da Lei Federal nº 6.766/79.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

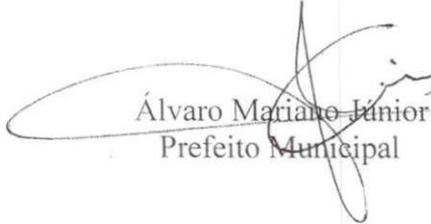
---

**Art. 68.** Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão prazo de 30 (trinta) dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras ou serviços executados.

**Art. 69.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 70.** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei 717 de 07/12/98.

Juruáia (MG), 14 de maio de 2013.

  
Álvaro Mariano Junior  
Prefeito Municipal



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

e) projeto do sistema de energia elétrica, aprovada pelo órgão competente da concessionária local;

f) projeto do sistema da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento e volume, elaborado no padrão COPASA/MG;

g) projeto completo do sistema de esgotamento de águas pluviais, com dimensionamento de coletores, contendo diâmetros, declividade situada entre 0,7% (sete décimos por cento) e 7% (sete por cento), em manilhas de concreto, PV (poço de visita) a uma distância máxima de 50m. (cinquenta metros) um do outro, com a ocorrência de 1 (um) PV em cada esquina para ligação de bocas de lobo, indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento e o local de lançamento;

h) projeto de instalação de meios-fios e sarjetas nas vias e praças projetadas;

i) os perfis longitudinais e seções transversais de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros de todas vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:1000 (um por mil) e verticais de 1:100 (um por cem);

j) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

k) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas; e

l) recuos exigidos, devidamente cotados.

III – **Memorial descritivo** que deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do loteamento e a descrição de cada quadra e lote, com suas respectivas numerações, metragens e confrontações;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

c) a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências; e

e) quadro geral contendo o total de lotes e a distribuição das áreas destinadas ao sistema viário, aos lotes, aos equipamentos urbanos e comunitários, aos espaços livres e uso público e a área total do terreno loteado, demonstrados em metros quadrados e percentuais.

IV – **Cronograma** físico da execução das obras exigidas no artigo 21 desta lei.

**Art. 25.** A elaboração de projetos, a responsabilidade técnica pela execução e demais disposições legais que se relacionem com a obra são de inteira responsabilidade do loteador e dos profissionais credenciados e habilitados perante o CREA/MG, adstringindo-se à Prefeitura somente a retenção de vias quitadas da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

## **CAPÍTULO VI**

### **TÍTULO I**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**  
**CNPJ: 18.668.368/0001-98**  
**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

**Art. 26.** O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou rejeitado pela Prefeitura, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data do protocolo do projeto devidamente instruído.

§ 1º Haverá interrupção do prazo definido no *caput* do artigo, se houver necessidade de retificação de plantas e memoriais, ou, ainda de regularização de documentos, hipótese em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

§ 2º Haverá suspensão do prazo nos casos em que se fizer necessária consulta a outros órgãos federais e estaduais, especificamente quando for obrigatório o exame e a anuência prévia do Estado ao projeto, de conformidade com o artigo 13 da Lei Federal 6.766/79.

**Art. 27.** A Prefeitura deverá efetuar de uma só vez as exigências necessárias à regularização do projeto.

**Art. 28.** Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento e nem de profissional capaz de opinar a respeito, deliberará com os meios ao seu alcance.

**Art. 29.** A prefeitura poderá, a seu critério, para fins de aprovação de projetos perante outros concessionários de serviços públicos fazer pré-aprovação do projeto, constando que o mesmo encontra-se em conformidade com o exigido pela Prefeitura e aprovado para fins de elaboração de determinado projeto.

**Parágrafo único.** A este tipo de pré-aprovação, para elaboração de outros projetos, não é válido para o competente registro no Cartório de Imóveis, cuja validade fica condicionada à expedição do Alvará e do Decreto de aprovação final.

**Art. 30.** Após a aprovação final do projeto de loteamento pela Prefeitura, previamente à expedição do Alvará e do Decreto, o interessado assinará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

I – executar sem qualquer despesa para a municipalidade, em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses, as exigências contidas no artigo 22 desta Lei;

II – garantir mediante caução à municipalidade, 35% dos lotes, equivalente aos serviços e obras a serem executados, constantes do inciso I deste artigo;

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV – não outorgar qualquer escritura definitiva de lotes, antes de concluídas as obras previstas no inciso II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Acordo;

V – mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que os mesmos só poderão receber construção ou edificação depois de concluídas as obras básicas de infraestrutura previstas no artigo 2 de Lei, salvo quando tais exigências tiverem sido expressamente dispensadas pelo Executivo;

VI – fazer constar dos compromissos de compra e venda as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do loteador, com a responsabilidade solidária dos compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes; e



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

VII - pagar os custos das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito em Dívida Ativa para cobrança executiva, quando a caução tornar-se insuficiente para cobertura das despesas havidas com as mencionadas obras e serviços.

§ 1º O Termo de Caução de Lotes e o Termo de Acordo serão devidamente averbados em Cartório competente.

§ 2º Em tal circunstância os lotes caucionados para garantia da execução das obras e serviços exigidos serão liberados em partes, vinculada a liberação ao cumprimento das etapas do cronograma físico da execução devidamente comprovado.

**Art. 31.** Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Acordo a que se refere o artigo anterior, será expedido pela Prefeitura, o Alvará de Loteamento, juntamente com o Decreto do Executivo, revogáveis se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o inciso II do artigo anterior.

**Art. 32.** Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 33.** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e áreas institucionais constantes do projeto e memorial descritivo.

**Art. 34.** É vedada, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a sistemas de recreação e lazer.

## **TÍTULO II**

### **DAS CHÁCARAS DE RECREIO**

**Art. 35.** Para o parcelamento do solo em chácaras de recreio, serão exigidos os procedimentos normais para aprovação de loteamento, bem como os seguintes requisitos:

I – projeto urbanístico com lotes, de no mínimo, 25m (vinte e cinco metros) de testada e área mínima de 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

II – projeto de abastecimento e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária local quando proposto em áreas localizadas no perímetro urbano ou de expansão urbana, ou, na impossibilidade do atendimento pela concessionária local ou em áreas de urbanização específica, poderá ser aceito projetos alternativos de abastecimento e distribuição de água potável, desde que atenda a demanda de consumo e possua sistema de reservação com capacidade de armazenamento de, no mínimo, 1000 L (mil litros) por lote;

III – as vias de circulação deverão ter as mesmas características do loteamento quanto as suas dimensões;

IV – projeto de rede coletora de esgoto sanitário com ligação ao interceptor da concessionária local, quando o mesmo se localizar em até 500 m do empreendimento, quando a área localizar-se no perímetro urbano ou de expansão urbana. Ou fossa séptica, com as diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, nos demais casos;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

V – projeto de sistema de drenagem pluvial;

VI – projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública aprovado pela concessionária local;

VII – projeto de arborização em vias de circulação e faixas *non aedificandi*, com espécies nativas; e

VIII – Em áreas margeando as rodovias federais, estaduais, municipais e vias vicinais, dentro do Município, terão, além da faixa de domínio do DER-MG e DNIT, uma via marginal de 15m. (quinze metros) de largura.

§ 1º No projeto de loteamento deverá ser prevista uma via de circulação no limite das áreas de preservação permanente – APP dos rios, córregos, minas ou áreas com declividade acima de 35% (trinta e cinco por cento).

§ 2º Os projetos e execução das obras de infraestrutura complementar, quando requeridas, serão efetuadas à custas dos chacarenses.

§ 3º O desmembramento desses lotes só poderá ocorrer quando o empreendimento for atendido pela concessionária local no abastecimento de água potável, tratamento de esgoto sanitário e asfalto.

§ 4º Os lotes resultantes deste desmembramento deverão contemplar, no mínimo, 10 m de frente 200 m<sup>2</sup> de área total.

## **CAPÍTULO VII**

### **TÍTULO I**

#### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 36.** O projeto de desmembramento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, contendo 3 (três) cópias e 1 (um) original, instruído de documentos, desenhos e memoriais, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado pelo CREA e inscrito na Prefeitura, contendo o seguinte:

##### **I – Documentos:**

- a) requerimento assinado pelo proprietário;
- b) título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de Certidão Negativa de ônus Reais da área, objeto do pedido;
- c) Certidão Negativa Municipal dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área a ser desmembrada, quando for o caso;
- d) descaracterização da área rural expedida pelo INCRA ou seu sucessor legal, quando for o caso; e
- e) indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem o lote ou edificações existentes.

**II – Desenhos** na escala de 1:1000 (um por mil), contendo pelo menos:

- a) a divisão de lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) a indicação das vias existentes;
- c) as construções existentes;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

- d) as confrontações e suas respectivas metragens e se houver, área remanescente; e
- e) a indicação do tipo de uso predominante no local.

III – **Memorial Descritivo** que deverá conter, pelo menos:

- a) descrição, com as respectivas confrontações e metragens da área a ser desmembrada;
- b) descrição, com as respectivas confrontações e metragens de lote(s) desmembrado(s) e da área remanescente, se houver; e
- c) descrição, com as respectivas metragens de construções porventura existentes na área desmembrada e na área remanescente, se houver.

**Art. 37.** Aos loteamentos aprovados a partir da vigência desta Lei, é vedado o desmembramento de lotes, salvo se as áreas, desmembrada e remanescente, forem iguais ou superiores a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e as frentes sejam iguais ou superiores a 10m. (dez metros).

**Art. 38.** Os lotes, com ou sem edificação, existentes na data de publicação desta Lei serão aceitos com as dimensões que constar nas respectivas escrituras, e poderão ser retificados devendo respeitar as dimensões e áreas mínimas; 5 m (cinco metros) de frente e 125 m.<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área.

**Art. 39.** A critério da Prefeitura, poderão ser recusados desmembramentos ou subdivisão de lotes previsto nos artigos 36 e 37, desde que por questão de ordem estética ou urbanística os mesmos não sejam recomendados.

**Art. 41.** As dimensões e áreas mínimas prevista nos artigos 38 e 39 poderão ter seus valores reduzidos desde que destinem, somente, a fusão com outro lote confrontante, observadas as dimensões e frentes mínimas do lote remanescente, na forma de seu enquadramento previsto nos artigos citados.

**Art. 42.** Quando a área total desmembrada for superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) destinar-se-ão 5% (cinco por cento) da área para equipamentos comunitários.

**Parágrafo único.** Realizado o desmembramento por etapa, considerar-se-á a soma das áreas das etapas para efeito do disposto no *caput* deste artigo.

## **TÍTULO II**

### **DO DESMEMBRAMENTO EM ÁREA RURAL**

**Art. 43.** A Zona Rural do Município caracteriza-se pela prevalência de atividades destinadas à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, admitindo-se atividades para fins urbanos, desde que cumpridas as exigências e formalidades estabelecidas nesta Lei.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

**Art. 44.** As atividades de caráter explicitamente rurais, ligadas à exploração extrativa e agrícola, pecuária ou agroindustrial, reger-se-ão pelos dispositivos da legislação federal vigente.

**Art. 45.** Os desmembramentos efetuados em áreas margeando as rodovias federais, estaduais, municipais e vias vicinais, dentro do Município, deverão deixar, além da faixa de domínio do DER-MG e DENIT, uma via marginal de 15 m. (quinze metros de largura).

**Parágrafo único.** Os desmembramentos em áreas rurais deverão obedecer o disposto neste artigo, quando efetuados através do INCRA.

## **TÍTULO III**

### **DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO**

**Art. 46.** Aplicam-se ao condomínio horizontal fechado, as mesmas exigências para parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** Nenhum condomínio poderá ter área superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

**Art. 47.** Os projetos para parcelamento do solo em condomínios horizontais fechados não poderão impedir a continuidade do sistema viário público ou projetado.

**Art. 48.** O projeto para condomínio horizontal deverá satisfazer as exigências contidas nas Leis Federais 4.951/64 e 6.766/79.

**Art. 49.** Na apresentação do projeto de condomínio horizontal deverão estar discriminados:

I – área, eventualmente, reservada como de utilização exclusiva de cada unidade;

II – área destinada à circulação;

III – área de recreação e lazer destinada a uso comum;

IV – fração ideal de cada unidade, no cálculo da qual entra todo o terreno.

**§ 1º** Os projetos de condomínio horizontal estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e lazer.

**§ 2º** As áreas de circulação e lazer dos condomínios fechados deverão ser projetadas e implantadas de acordo com a presente Lei e com a Lei Federal 6.766/79, não podendo ter sua destinação alterada, sem.

**§ 3º** As áreas de preservação ambiental permanente, porventura existentes, não poderão ter seus destinos alterados.

**Art. 50.** Compete exclusivamente aos condomínios, com relação a suas áreas internas:

I – coleta de lixo;

II – manutenção da infraestrutura;

III – preservação de áreas verdes de uso comunitário local; e



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

IV – direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

**Art. 51.** Quando as glebas de terrenos sobre os quais se pretende instituir condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias locais.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO**

**Art. 52.** Aplicam-se aos desmembramentos, os procedimentos e prazos estabelecidos nos artigos 27 a 29 desta Lei.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 53.** Todo projeto de loteamento só poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

**Art. 54.** O registro de loteamento só poderá ser cancelado

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato; e

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com a anuência da Prefeitura.

**Parágrafo único.** A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

**Art. 55.** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

**Art. 56.** Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

**Art. 57.** Verificado que o loteamento não se acha regularmente executado, a Prefeitura promoverá a notificação ao loteador.

§ 1º Se desatendida pelo loteador à notificação, a Prefeitura poderá executar as determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

§ 2º A Prefeitura, quando promover a regularização na forma deste artigo, obterá, judicialmente, o levantamento das prestações depositadas, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com os serviços e obras por ela executados.

§ 3º As importâncias despendidas pela Prefeitura para regularizar o loteamento, caso não sejam integralmente ressarcidas na forma do parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no § 4º deste artigo.

§ 4º Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

§ 5º No caso do loteador não cumprir o estabelecido no § 3º deste artigo, a Prefeitura poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 6º A Prefeitura, para assegurar a regularização do loteamento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

**Art. 58.** Regularizado o loteamento pela Prefeitura, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado.

**Art. 59.** Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 60.** O loteador, ainda que já tenha vendido os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

**Art. 61.** É vedado o registro de loteamento não aprovado pela Prefeitura na forma do respectivo Alvará e Decreto, sob pena das cominações cabíveis aos serventúrios do Registro Imobiliário, além das penas que couberem ao caso.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 62.** As infrações à presente Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo, degeneração e cassação de licença para particular.

**Art. 63.** O parcelamento, para fins de loteamento, que infringir as disposições desta Lei ficará sujeito à uma multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município vigentes na data, além de desfazer quaisquer obras executadas, devolvendo à área todas as características iniciais.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 "Prosperidade se faz com trabalho."**

---

**Art. 64.** Sempre que as obras estiverem em desacordo com o projeto aprovado e o estabelecido nesta Lei, a obra poderá ser embargada, a juízo do órgão competente do Município.

**Parágrafo único.** O embargo sempre será acompanhado de intimação prévia, com prazo fixado para regularização em 20 (vinte) dias.

**Art. 65.** As infrações a esta Lei, quando reincidentes por mais de 3 (três) vezes, poderá provocar o embargo definitivo do empreendimento.

**Art. 66.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I – iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem aprovação de projeto, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados;

sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 1.000 (um mil) Unidade Fiscal Prefeitura de Juruáia(UFPJ);

II – inobservar projeto aprovado;

sanção: embargo das obras e multa de 500 (quinhentos) UFPJ;

III – faltar com as precauções necessárias para a segurança das pessoas ou propriedades, ou qualquer forma de danificar ou acarretar prejuízo a logradouros;

sanção: multa de 500 (quinhentos) UFPJ

IV – alterar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água e/ou nascentes sem autorização do poder público, bem como executar tais obras em desacordo com projeto licenciado;

sanção: embargo das obras e multa de 500 (quinhentos) UFPJ;

V – desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes:

sanção: multa de 1000 (um mil) UFPJ, sem prejuízo da responsabilidade criminal;

VI – anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento parcelado ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente;

sanção: multa de 1.500 (um mil e quinhentos) UFPJ;

§ 1º A multa pelo embargo de obra será de 200 (duzentos) UFPJ.

§ 2º Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante do auto de embargo.

§ 3º A aplicação das sanções previstas, não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator do ressarcimento de eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**Art. 67.** O registro do parcelamento e os contratos de compra e venda, serão efetuados de acordo com o estabelecido nos artigos 18 e ss. e 25 e ss. da Lei Federal nº 6.766/79.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE JURUAIA**

**CNPJ: 18.668.368/0001-98**

**Gestão 2009/2012 “Prosperidade se faz com trabalho.”**

---

**Art. 68.** Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão prazo de 30 (trinta) dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição e demolição das obras ou serviços executados.

**Art. 69.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Lei 717 de 07/12/98.

**Art. 70.** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a

Juruáia (MG), 14 de maio de 2013.

  
Álvaro Mariano Júnior  
Prefeito Municipal