LEI Nº 203/1984

Consolidada pelas Leis n.º 371/1989, 818/1998, 890/1999, 1.418/2006 e 2.002/2011.

"Dispõe Sobre Loteamento e Dá Outras Providências."

A Câmara Municipal de Lagoa da Prata aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei, sem prejuízo das demais normas aplicáveis à matéria.

Art. 2º Considera-se loteamento urbano a subdivisão de gleba igual ou superior a um hectare em lotes destinados a edificação em área urbana ou de expansão urbana.

Parágrafo Único. Considera-se também loteamento, a subdivisão de área inferior a um hectare que implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

~~**Art. 3º** Não se considera loteamento, mas, simples desdobramento, a subdivisão de edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos nem se prologuem ou se modifiquem os existentes.~~

Art. 3º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. ***(Nova redação pela Lei n.º 818 de 1998)***

Art. 4º Para os efeitos desta lei, adotou-se as seguintes definições:

I. **Área urbana** – É a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como foi fixado em ato do Poder Executivo.

II. **Área de expansão urbana** – Da cidade e das vilas é aquela que, a critério do município, possivelmente venha a ser ocupada por edificações contínuas dos seguintes 10 anos quando fixada em ato do Poder Executivo.

III. **Área de recreação –** É a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosque e parques.

IV. **Área de uso institucional** – É toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e culto.

V. **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 dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.

VI. **RN** (Referência de Nível) – É a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

CAPÍTULO II
Das Normas Urbanísticas Para Loteamento

Art. 5º Os loteamentos deverão ter uma área mínima de 35% (trinta e cinco por cento) de gleba a ser loteada, destinada às áreas públicas, sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como áreas verdes, praças, espaços livres e uso institucional.

1º A área destinada às praças, áreas verdes e implantação de equipamento urbano e comunitário, deverá ocupar no mínimo 10%(dez por cento) da área total do loteamento.

§ 2º A escolha dos 10% (dez por cento) de que trata o parágrafo anterior deste artigo, é de competência do Prefeito Municipal.

§ 3º Os desmembramentos de gleba igual ou superior a 01(um) hectare, deverão ter área destinada às praças, áreas verdes e implantação de equipamento institucional, de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do desmembramento. ***(Acrescentado pela Lei n.º 890 de 1999)***

Art. 6º As vias do loteamento deverão dar continuidade às principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.

Art. 7º As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a critério da Prefeitura.

Art. 8º As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 15(quinze) metros com leito não inferior a 12(doze) metros.

§ 1º A extensão das vias sem saída somada à da praça de retorno, não deverão exceder a 100(cem) metros.

§ 2º As praças de retorno das vias sem saída, deverão ter diâmetro mínimo de 18(dezoito) metros.

~~**§ 3º** As ruas dos loteamentos destinados a conjunto habitacional deverão ter a largura mínima de 12(doze) metros com leito não inferior a 09(nove) metros. ***(Acrescentado pela Lei n.º 890 de 1999)***~~

§ 3º As ruas dos loteamentos destinados a conjunto habitacional deverão ter a largura mínima de 10(dez) metros com leito não inferior a 07(sete) metros. ***(Nova redação pela Lei n.º 1.418 de 2006)***

§ 4º Quando o Conjunto Habitacional for contínuo a Zona Urbana as ruas e avenidas deverão obedecer a mesma largura. ***(Acrescentado pela Lei n.º 890 de 1999)***

Art. 9º As declividades máximas das vias urbanas serão de 10%(dez por cento) e as mínimas de 0,5% (meio por cento), podendo-se admitir, a critério da Prefeitura, até 15% (quinze por cento), para as máximas, mediante cabal demonstração de impossibilidade prática de atendimento do limite fixado, com trechos não superiores a 100(cem) metros.

Art. 10 O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300(trezentos) metros.

Art. 11 A largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 60(sessenta) metros.

Parágrafo Único – A largura das quadras dos loteamentos destinadas a conjunto habitacional não deverá ser inferior a 40(quarenta) metros. ***(Acrescentado pela Lei n.º 890 de 1999)***

Art. 12 As quadras de mais de 300(trezentos) metros de comprimento deverão ter passagem para pedestres, observando-se espaçamento mínimo de 10(dez) metros, o interessado deverá obedecer ao disposto no art. 22, inciso II.

Parágrafo Único – Fica vedado o decreto de abrir via pública que não corte todo quarteirão, ligando uma via a outra.

Art. 13 A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 200m²(duzentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10(dez) metros.

Parágrafo Único – Os lotes já existentes, anteriores à vigência da Lei nº 652, de 30/06/77, com dimensão inferior ao da área mínima de que trata o artigo, podem ser legalizados.

Art. 14 Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconveniente para habitação.

Art. 15 Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitida abertura de via em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 16 Os cursos d''água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

CAPÍTULO III
Do Projeto de Loteamentos

Art. 17 Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e uso institucional, apresentando para esse fim, planta do imóvel em 3(três) vias, na escala de 1/1000 ou 1/2000 assinada pelo proprietário ou acionário e por profissional

habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da região, contendo:1

I. Divisão da propriedade perfeitamente definida;

II. Localização dos cursos d'água;

III. Curvas de nível e distância de metro em metro;

IV. Arruamentos vizinhos a todo o perímetro com locação exata das vias de comunicações, área de recreação e locais de usos institucionais;

V. Bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;

VI. Construções existentes;

VII. Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências.

Art. 18 A Prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes do planejamento do Município em normas urbanísticas vigentes:

I. As ruas ou estradas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionados com o loteamento pretendido;

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

III. As áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.

Parágrafo Único – Para realizar os necessários estudos e traçar as diretrizes a que se refere este artigo, a Prefeitura poderá contratar profissional habilitado e registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da região, correndo as despesas decorrentes de tal contratação por conta do interessado.

Art. 19 Atendendo as indicações do art. 18, o requerente, devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala 1/1000 ou 1/2000 entre vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na Prefeitura pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I. Vias secundárias e área de recreação complementares;

II. Subdivisão das quadras em lotes com respectivas numerações e área de dimensões de cada lote e quadra;

III. Recuos exigidos, devidamente cotados;

IV. Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais de 1/1000 ou 1/2000 e verticais de 1/1000;

VI. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados no ângulo de curvas das vias projetadas;

VII. Projeto de calçamento e/ou meio-fio das vias de comunicação e praças;

VIII. Projeto do sistema de esgotos sanitários indicando o local de lançamento dos resíduos;

IX. Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

X. Projeto de iluminação pública;

XI. Projeto de arborização das vias de comunicação e praças;

XII. Orçamento estimativo das obras e serviços.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

Art. 20 Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, ou de compromisso irrevogável, irretratável de compra e venda, permuta ou cessão do imóvel a ser loteado, averbado no Registro de Imóveis, para que o órgão competente ou um profissional habilitado e registrado no CREA da região e na Prefeitura possa emitir parecer a respeito.

CAPÍTULO IV
Da Aprovação do Projeto

Art. 21 O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não pela Prefeitura, dentro do prazo de 90(noventa) dias, salvo se houver necessidade de retificação de plantas ou memoriais, ou ainda regularização de documentos, hipótese em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

§ 1º A Prefeitura deverá efetuar de uma só vez, as exigências à regulamentação do projeto.

§ 2º Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento nem do profissional capaz par opinar a respeito, deliberará com os meios ao seu alcance.

Art. 22 Por ocasião da aprovação do Projeto pela Prefeitura, o requerente assinará o “Termo de Obrigação e/ou Compromisso” perante a Prefeitura Municipal.

§ 1º Este termo deverá ser averbado no Registro de Imóvel pelo requerente e as suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

I. Descrição das áreas destinadas a logradouros públicos (ruas, avenidas, praças, jardins, parques, recuos, etc.) bem como as destinadas a outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas indicadas no projeto e no art. 18 desta lei, além das áreas previstas no art. 19, item I;

~~II. Obrigações do requerente executar às suas próprias custas a abertura de ruas e logradouros públicos, compreendendo-se a destoca e a capina (manual ou mecânica), bem como a execução de no mínimo (três) benfeitorias tiradas dentre as 05 (cinco) a seguir apresentadas de acordo com a conveniência do loteador: 1) Água; 2) Luz; 3) Esgota; 4) Calçamento; 5) Meio-fio; em toda área loteada;~~

~~II. Obrigações do requerente executar às suas próprias custas a abertura de ruas e logradouros públicos, compreendendo-se a destoca, a capina, bem como a execução das seguintes benfeitorias: a) Luz b) Água c) Rede de esgoto~~

~~d) Meio-fio em toda a área loteada.~~ ~~*(Nova redação pela Lei n.º 371 de 1989)*~~

~~II. obrigações do requerente de executar às suas próprias custas a abertura de ruas e logradouros públicos, compreendendo-se a destoca, a capina, bem como a execução das seguintes benfeitorias:~~

~~a) rede elétrica;~~
~~b) rede de água;~~
~~c) rede de esgoto;~~
~~d) meio-fio em toda área loteada;~~
~~e) pavimentação das ruas com calçamento ou asfalto;~~
~~f) ramais de água e de esgoto para todos os terrenos.~~

~~*(Nova redação pela Lei n.º 818 de 1998)*~~

II. obrigações do requerente de executar às suas próprias custas a abertura de ruas e logradouros públicos, compreendendo-se a destoca, capina, limpeza e destinação final dos resíduos produzidos, bem como a execução das seguintes benfeitorias:

I – Rede elétrica;

II – Rede de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e exigências da Administração Pública Municipal, por meio do Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município - SAAE-LP;

III – Rede de esgoto, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e exigências da Administração Pública Municipal, por meio do Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município - SAAE-LP;

IV – Meio-fio em toda área loteada;

V – Pavimentação das vias públicas com calçamento poliédrico, podendo ser utilizado asfalto nas vias principais;

VI – Ramais de água e de esgoto para todos os terrenos, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e exigências da Administração Pública Municipal, por meio do Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município – SAAE-LP;

VII – Equipamentos urbanos para escoamento das águas pluviais, com efetiva coleta e destinação correta, com galerias, guias, sarjetas e cancelas, conforme padrões técnicos e exigências da Administração Pública Municipal. III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV. Não outorgar qualquer escritura definitiva do lote antes de concluídas as obras previstas no item II, cumpridas as demais obrigaços impostas por esta lei ou assumidas no termo de acordo;

V. Vincular um número de 30%(trinta por cento) do número total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso II, sempre que possível em área contínua, ou a critério da Prefeitura;

VI. Menção de que os logradouros executados após a sua aceitação, serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura;

VII. Extensão das obrigações deste termo aos herdeiros e sucessores do requerente;

VIII. Eleição desta Comarca para foro do “Termo de Obrigação e Termo

de Compromisso";

IX. Quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

(Nova redação pela Lei n.º 202 de 2011)

§ 2º O loteador terá o prazo de dois anos para executar os serviços de benfeitorias, devendo, neste caso, assinar um "Termo de Compromisso" da execução das obras e vincular ao termo, 30% (trinta por cento) dos lotes que passarão ao domínio da Prefeitura, uma vez não satisfeitas as determinações do inciso II deste artigo.

§ 3º O loteador não poderá vender ou trocar lotes vinculados ao Termo de Compromisso enquanto não satisfeitas as exigências e liberadas para venda pela Prefeitura a área de 30%(trinta por cento) mencionada no parágrafo anterior.

§ 4º O loteamento destinado a conjunto habitacional deverá realizar as benfeitorias previstas no inciso II do parágrafo 1º, antes do início da comercialização dos lotes. ***(Acrescentado pela Lei n.º 890 de 1999)***

§ 5º O desmembramento deverá realizar as benfeitorias previstas no inciso II do parágrafo 1º, desde que inexistentes na gleba desmembrada. ***(Acrescentado pela Lei n.º 890 de 1999)***

Art. 23 Todas as obras relacionadas no art. 19, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a afazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

Art. 24 Fica expressamente vedado a construção de calçamento em vias e praças do loteamento sem que sejam feitas benfeitorias como: ÁGUA e ESGOTO.

Art. 25 Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos itens I, II e IV do art. 19, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que serão considerada oficial, para todos os efeitos legais.

Art. 26 Pagos os emolumentos devidos e assinado o "Termo de Doação e Obrigação" a que se refere o art. 22 desta lei, será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, que será considerado oficial para todos os efeitos legais, revogável se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o art. 22, item II.

CAPÍTULO V
Disposições Gerais

Art. 27 Todo projeto de loteamento poderá ser modificado, mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, com aval da Câmara.

Art. 28 Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar em relação as medidas do loteamento aprovado.

Art. 29 Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pela imposição da presente lei.

Art. 30 As infrações da presente lei, darão ensejo à cassação do alvará, ao embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 31 Os interessados em loteamento aberto em desacordo com esta lei e ainda não aprovado pela Prefeitura, terão o prazo de 60(sessenta) dias parta adaptar o projeto às exigências da lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 32 Fica estipulado que os loteamentos aprovados e que não estiverem com ruas abertas até esta data, terão um prazo de 90(noventa) dias para abertura das mesmas, não retroagindo esta lei aos projetos já aprovados.

Art. 33 Poderá a Prefeitura, com aval da Câmara, cancelar a aprovação do loteamento, desde que o loteador não promova a implantação definitiva do loteamento num prazo de 03(três) anos.

Art. 34 Os casos omissos na presente lei obedecerão às disposições constantes na lei federal 6766 do parcelamento do solo urbano.

Art. 35 Revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei 652/77, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lagoa da Prata, 21 de novembro de 1984.

(Ass.) PEDRO PAULO RESENDE
PREFEITO MUNICIPAL

(ASS.) OTAVIANO JOSÉ BERNARDES
SECRETÁRIO MUNICIPAL