

L E I    Nº    925/82

"Dispõe sobre o parcelamento do solo na área urbana do distrito-sede de Juazeiro, Estado da Bahia e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O parcelamento do solo na área urbana do distrito-sede de Juazeiro, efetuado por particulares ou entidades públicas, para fins urbanos, é regulado pela presente Lei.

Art. 2º - São consideradas formas de parcelamento do solo o loteamento, o desmembramento, o desdobro e o remembramento.

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

Parágrafo único - Considera-se gleba a área que ainda não foi objeto de parcelamento.

Art. 4º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que dêem para a via pública, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 5º - Considera-se desdobro a subdivisão de lote resultante de área já parcelada.

Parágrafo único - Considera-se lote a parcela autônoma do terreno com pelo menos um acesso à via destinada a circulação, resultante de qualquer forma de parcelamento.

Art. 6º - Considera-se remembramento a fu são de 2 (dois) ou mais lotes, formando-se apenas um.

## CAPÍTULO II

### DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

#### SEÇÃO I

#### DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO

Art. 7º - Antes da elaboração definitiva dos projetos de loteamento, desmembramento ou desdobro, o inte<sup>re</sup>ressado deverá efetuar consulta prévia à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, a fim de obter orientação quanto às diretrizes de uso do solo.

Artº 8º - O requerimento de consulta prévia será acompanhado de 2(duas) vias das plantas do imóvel, na escala mínima de 1:1000 (um por mil), contendo:

I - divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - localização dos cursos d'água;

III - curvas de nível de metro em metro;

IV - localização exata das vias de comunicação contíguas ao loteamento ou desmembramento, dos equipamentos urbanos e comunitários e de outras construções existentes no local ou adjacências, dentro de uma distância de 100,00m (cem metros) do perímetro da gleba a ser loteada.

V - áreas alagadiças ou sujeitas a inundação;

VI - servidões civis ou administrativas existentes; *Amg*

VII - cálculo da área total do imóvel;

VIII - tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

§ 1º - No caso de desdobro, deverão ser observados apenas os incisos I e VII e a localização exata das vias de comunicações contíguas ao lote a ser desdobrado.

§ 2º - O remembramento fica dispensado da consulta prévia.

§ 3º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

§ 4º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, inclusive as áreas verdes.

Art. 9º - A Secretaria de Obras e Serviços Públicos indicará nas plantas apresentadas nos termos do artigo anterior:

I - Vias de circulação que deverão ter continuidade na gleba a parcelar;

II - Áreas e faixas non aedificandi;

III - Tamanho mínimo dos lotes;

IV - Padrões de loteamento permitidos para a área, de acordo com o Anexo I da presente Lei;

V - Área e localização aproximada dos espaços destinados a equipamentos comunitários;

VI - Relação das obras que deverão ser executadas pelo proprietário, de acordo com o padrão permitido para o loteamento;

VII - RN (referência do nível) da área em questão.



§ 1º - No caso de desmembramento somente se aplica o disposto nos incisos II, III e V deste artigo.

§ 2º - No caso de desdobro somente se aplica o disposto no inciso III deste artigo.

§ 3º - Estão isentos das exigências deste artigo os remembramentos.

Art. 10 - As diretrizes expedidas no processo de consulta prévia vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1º - A Secretaria de Obras e Serviços Públicos terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do requerimento, para fornecer as diretrizes de que trata o artigo anterior.

§ 2º - Caso a Secretaria de Obras e Serviços Públicos não forneça as diretrizes no prazo determinado no parágrafo anterior, o loteador poderá requerer a aprovação do projeto definitivo de parcelamento.

## SEÇÃO II

### DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 11 - Orientado pelas diretrizes estabelecidas nos termos do artigo 9º, o interessado elaborará o projeto definitivo e o apresentará à Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

Art. 12 - O projeto de loteamento será constituído de:

I - cinco cópias heliográfica da planta do imóvel, em escala mínima 1:1000 (um por mil) assinadas pelo proprietário do terreno, bem como pelo profissional responsável pela execução das obras, devendo conter no mínimo:

- 
- a) sistema viário, com a hierarquização das vias;
- b) áreas destinadas a equipamento comunitários;
- c) demarcação das áreas e faixas non aedificandi;
- d) subdivisão da gleba em quadras e lotes, com a respectiva numeração, dimensões e área;
- e) dimensões lineares e angulares do projeto e raios das vias em curva;
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

II - planta de situação do loteamento em 5 (cinco) cópias heliográficas, na escala 1:50000 (um por cinco mil) contendo o norte magnético;

III - memorial descritivo e justificativo do projeto contendo pelo menos:

- a) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação do uso predominante;
- b) descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- c) enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na gleba;

IV - título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

V - parecer do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgotos) sobre as possibilidades de abastecimento de água potável e prazo para implantação das obras necessárias;

VI - parecer da COELBA (Companhia de Energia Elétrica da Bahia) sobre as possibilidades de fornecimento de energia para a área e prazo para implantação das obras necessárias.

Parágrafo único - A planta exigida no inciso I do presente artigo deverá conter levantamento topográfico comple

to, com curvas de nível de metro em metro.

Art. 13 - Em caso de desmembramento o projeto deverá conter as exigências constantes dos incisos II, III e IV do artigo anterior.

Parágrafo único - Deverão ainda constar do projeto de desmembramento 3 (três) cópias heliográficas da planta do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), com a divisão da gleba em lotes e respectiva numeração, dimensões e áreas.

Art. 14 - Em caso de desdobro, o projeto deverá ser instruído com os seguintes elementos:

I - 5 (cinco) cópias heliográficas da planta do imóvel contendo:

a) divisão dos lotes com respectiva numeração, dimensões e áreas;

b) vias contíguas ao lote objeto de desdobro;

II- título de propriedade do imóvel.

Art. 15 - Em se tratando de remembramento, os projetos serão instruídos com os seguintes documentos ou informações;

I - 5 (cinco) cópias heliográficas da planta do imóvel contendo:

a) convenção para a divisão antiga e a proposta no remembramento;

b) lotes com respectivas dimensões e áreas;

c) vias contíguas aos lotes a serem remembrados;

d) título de propriedade dos imóveis.

Art. 16 - A Secretaria de Obras e Serviços Públicos terá o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de entrada do requerimento para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.



Parágrafo único - Decorrido o prazo estipulado neste artigo caso a Secretaria de Obras e Serviços Públicos não se tenha pronunciado, o projeto será considerado aprovado desde que não conflite com a legislação.

### SEÇÃO III

#### DA EXECUÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 17 - Uma vez aprovado o projeto de loteamento, o interessado assinará termo de compromisso, no qual se obrigará a:

I - executar em prazo nunca superior a 2(dois) anos todos os serviços constantes dos projetos aprovados;

II - não outorgar escritura de venda do lote, antes de concluídas todas as obras exigidas para o loteamento.

Parágrafo único - A Secretaria de Obras e Serviços Públicos poderá permitir a execução de loteamento por etapas, desde que:

I - os prazos correspondentes a cada etapa não ultrapassem o total de 2 (dois) anos;

II - todas as obras previstas para o loteamento sejam executadas na área correspondente a cada etapa.

Art. 18 - Como garantia de execução das obras mencionadas no artigo 27 desta Lei, o loteador hipotecará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, área indicada por esta, equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da destinada aos lotes.

Parágrafo único - O registro da hipoteca deverá ser feito concomitantemente ao registro do projeto aprovado.

Art. 19 - Fim do prazo referido no inciso I do artigo 17 desta Lei, caso não tenham sido realizadas as obras exigidas, a Prefeitura poderá executá-las, promovendo ação competente para incorporar ao seu patrimônio a área hipotecada.



Art. 20 - Uma vez realizadas pelo loteador as obras exigidas para o loteamento, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria, liberará a área hipotecada.

Parágrafo único - A liberação da área hipotecada poderá ser feita em parcelas, desde que tenham sido executadas na área correspondente a cada etapa todas as obras previstas para o loteamento.

### CAPÍTULO III

#### DAS NORMAS TÉCNICAS

##### SEÇÃO

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 21 - Nenhum parcelamento, para fins urbanos, será permitido em terrenos alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações, antes de executadas as obras que assegurem o pleno escoamento das águas.

Art. 22 - As áreas e dimensões mínimas dos lotes serão aquelas estabelecidas pela Lei de Zoneamento.

Art. 23 - Em nenhum caso, os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas pluviais nas bacias hidrográficas.

Art. 24 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa non aedificandi de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, além da faixa de domínio público.

Parágrafo único - Conforme estabelecido na Lei de Zoneamento ao longo do Rio São Francisco será reservada uma faixa non aedificandi de 30,00 m (trinta metros).

Art. 25 - Constitui condição para o parcelamento de gleba com área superior a 150,000,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil metros quadrados) a existência de, pelo menos, uma via de acesso até a conexão com o sistema viário existente, obedecendo às exigências da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

## SEÇÃO II

### DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 26 - Os projetos de loteamento obedecerão a três padrões básicos:

- I - Baixo (A)
- II - Médio (B)
- III - Alto (C)

Parágrafo único - O Anexo I desta Lei define os padrões de loteamento permitidos para cada zona.

Art. 27 - Sem prejuízo das demais exigências desta Lei e das contidas na Lei de Zoneamento, o locador obriga-se a executar as seguintes obras:

- I - no loteamento padrão A:
  - A) abertura e terraplanagem de vias e praças;
  - b) demarcação de quadras e lotes;
  - c) colocação de meio-fio;
- II - no loteamento padrão B:
  - a) abertura, terraplanagem e recobrimento das vias e praças com cascalho;
  - b) demarcação de quadras e lotes;
  - c) colocação de meio-fio;
  - d) arborização das vias e praças;
- III - no loteamento padrão C:
  - a) abertura, terraplanagem e recobrimento das vias e praças com cascalho;
  - b) demarcação de quadras e lotes;

- c) colocação de meio fio;
- d) arborização das vias e praças;
- e) execução da rede de distribuição de água potável.

Art. 28 - Independentemente do padrão de loteamento, será doado ao Município parcela nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total objeto de parcelamento, assim discriminado:

I - 17% (dezessete por cento), no máximo, para atendimento das necessidades de circulação;

II - 18% (dezoito por cento), no mínimo, para implantação de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

Art. 29 - As vias de circulação obedecerão à seguinte classificação:

- I - vias principais;
- II - vias secundárias;
- III - vias terciárias;
- IV - vias de pedestres.

§ 1º - Consideram-se principais as vias de distribuição de tráfego cuja função seja alimentar ou escoar o fluxo das rodovias federais, estaduais e municipais, permitindo inclusive acesso entre os bairros.

§ 2º - As vias principais obedecerão às seguintes características:

- a) faixa de rolamento em número ímimo de 2 (duas) e com largura mínima de 6,00 m (seis metros);
- b) canteiro central com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) passeios com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 3º - Consideram-se secundária as vias de circulação de tráfego entre bairros, podendo, em alguns casos, dar acesso às áreas residenciais, comerciais e de serviços.

§ 4º - As vias secundárias obedecerão às seguintes características:

- a) faixa de rolamento em número mínimo de 1 (um) e com largura mínima de 9,00 m (nove metros);

b) passeios com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 5º - Consideram-se terciárias as vias utilizadas essencialmente para acesso às áreas residenciais, comerciais e de serviço locais.

§ 6º - As vias terciárias obedecerão às seguintes características:

a) faixa de rolamento em número mínimo de 1 (um) e com largura mínima de 6,00 m (seis metros);

b) passeios com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 7 - Consideram-se vias de pedestres as com tal uso exclusivo e largura mínima de 4,00 m (quatro metros).

Art. 30 - A caixa de rolamento das vias deverá apresentar declividade longitudinal e transversal de, no mínimo, 05% (meio por cento).

Parágrafo único - A declividade transversal será contada do eixo das faixas de rolamento até o meio-fio.

Art. 31 - Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas para pedestres, deverá ser resolvida através de praças de retorno com dimensões mínimas de um círculo de diâmetro de 20,00 m (vinte metros).

Art. 32 - As vias deverão ser interrompidas a cada 300 m (trezentos metros) por <sup>outra</sup> via, qualquer que seja sua hierarquia.

## SEÇÃO II

### DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO, DESDOBRIO E REMEMBRAMENTO.

Art. 33 - Nos casos de desmembramento, o interessado ficará obrigado à:

- I - demarcação de quadras e lotes;
- II - arborização de praças.

Art. 34 - Será doada ao Município uma parcela nunca inferior a 18% (dezoito por cento) da área total objeto de desmembramento, para implantação de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

Art. 35 - Quando se tratar de desdobro o interessado deverá atender somente às dimensões mínimas dos lotes, conforme estabelecido na Lei de Zonamento, e à respectiva demarcação.

Parágrafo único - No caso de desdobro, o proprietário ficará desobrigado da doação ao Município de qualquer percentual da área.

Art. 36 - No caso de remembramento, o interessado estará obrigado apenas a demarcar os lotes.

#### CAPÍTULO IV

##### DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 37 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas penais previstas na Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo das obras e multa de 10 (dez) a 50 (cinquenta) vezes o Valor de Referência (VR) adotado pelo Município, a critério da Prefeitura, quando o loteador executar parcelamento do solo sem projeto devidamente aprovado ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 16;

II - embargo das obras e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o Valor de Referência (VR) adotado pelo Município, a critério da Prefeitura, segundo a importância econômica do empreendimento, por inobservância do projeto aprovado;

III - embargo das obras e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o Valor de Referência (VR) adotado pelo Município, segundo a gravidade da transgressão, por estreitar, obstruir ou desviar cursos d'água, sem autorização do Poder Público.

Art. 38 - Em caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

#### CAPÍTULO V

##### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS.

Art. 39 - Fica o Poder Público autorizado a aprovar outros padrões de parcelamento do solo para fins urbanos quando os projetos forem elaborados e executados por órgão de Administração Direta ou Indireta do Município, Estado ou União, cooperativas e associações credenciadas como agentes e promotores de programas habitacionais oficiais.

Parágrafo único - Os padrões de loteamento citados no artigo deverão conter, pelo menos:

I - abertura, terraplanagem e pavimentação das vias e quadras;

II - demarcação de quadras e lotes;

- IV - arborização das vias e praças;
- V - execução da rede de distribuição de água potável;
- VI - execução da rede de esgoto <sup>mento</sup> sanitário;
- VII - execução da rede de esgotamento pluvial.

Art. 40 - Quaisquer alterações e cancelamentos parciais em projetos de parcelamento já aprovados deverão ser notificados à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, que poderá, conforme o caso, exigir detalhamento da modificação para exame e aprovação.

Art. 41 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras em relação às dimensões mencionadas nos projetos aprovados.

Art. 42 - Os parcelamentos deverão ser elaborados de tal forma que permitam o pleno acesso do público à margem do Rio São Francisco.

Art. 43 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especificamente o Decreto nº 453, de 12 de maio de 1973.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia,  
em 22 de novembro de 1982.

*Arnaldo Vieira do Nascimento*  
ARNALDO VIEIRA DO NASCIMENTO  
Prefeito Municipal.

DR. ORLANDO PONTES  
Chefe de Gabinete.