



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO



LEI N. 4.173 / 2011

"Regulamenta os desdobros de lotes, terrenos e desmembramentos ocorridos na vigência das Leis Municipais n. 1.231/87 e n. 1.232/87"

O Prefeito Municipal de Muriaé:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - A presente lei estabelece os índices de coeficientes mínimos dos desdobros de terrenos e lotes, bem como desmembramentos ocorridos na vigência das Leis Municipais n. 1.231/87 e n. 1.232/87 e que tenham resultado em áreas menores que 8,00m (oito metros) de frente e área total inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), cuja testada não seja inferior a 5,00m (cinco metros) de frente e área total de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), cujos projetos de edificação e parcelamento do solo urbano tenham sido aprovados pela municipalidade entre 01 de janeiro de 1987 e 31 de dezembro de 2011.

Art. 2º - Área de lote, gleba ou terreno é a área que está registrada no Título de Propriedade ou Matrícula do Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 3º - Será admitido lote com o mínimo de 5,00m (cinco metros) de frente e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área nos seguintes casos:

I - quando resultante do desmembramento de terreno ocupado por casas geminadas, unifamiliares, averbadas no registro imobiliário ou a ser averbada;

II - quando destinado à demarcação de imóvel antigo, cujas dimensões não constem da respectiva certidão narrativa atualizada, do Cartório de Registro de Imóveis;

III - quando necessário à regularização de benfeitoria legalizável, tributada há mais de 5 (cinco) anos;

IV - quando necessário à definição de terreno, aprovado sem dimensões, em loteamento antigo, integrante de conjunto habitacional, patrocinado por órgão governamental;

V - quando remanescente de desapropriação;

VI - quando o Projeto de edificação tenha sido aprovado pela autoridade competente entre o período de 01 de janeiro de 1987 e 31 de dezembro de 2011.

Parágrafo único - O disposto no *caput* deste artigo poderá ser aplicado ao proprietário que tenha adquirido o imóvel, ou parte dele, por Alvará Municipal.

Art. 4º - Considera-se como testada principal aquela nos lotes e terrenos que façam frente para duas ou mais vias, onde se encontre seu acesso principal.

Art. 5º - Poderá ser admitida área de terreno com acesso indireto à via pública, através de servidão, desde que sejam simultaneamente vinculados os terrenos dominante e serviente em certidão do Cartório de Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO



Art. 6º - Quando o terreno possuir mais de uma testada satisfazendo à dimensão mínima estabelecida na Lei Federal n. 6.766/79, ou seja, testada mínima de 5,00 (cinco metros) de frente e área total de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) será considerada frente do terreno a da divisa que estiver voltada para a via pública de maior importância.

Parágrafo único - Tratando-se de vias da mesma importância, caberá ao proprietário eleger como frente a testada que melhor convier ao seu empreendimento.

Art. 7º - As cotas de cada terreno serão anotadas na sua superfície interna, paralelamente à divisa correspondente ou indicadas em linha de chamada.

Parágrafo único - Quando se tratar de lote de esquina, as divisas com a via pública serão cotadas a partir da interseção do prolongamento das testadas.

Art. 8º - São isentos das restrições concernentes à frente, área e ângulos, os terrenos:

- I - configurados em certidão de Registro de Imóveis;
- II - configurados em sentença judicial favorável em processo demarcatório, transitada em julgado;
- III - encravados entre propriedades contíguas, onde existam edificações regularmente averbadas no Registro de Imóveis;
- IV - resultantes de projeto para modificação de logradouro público;
- V - remanescentes de desapropriação destinados a remembramento à propriedade lindeira;
- VI - desdobro e desmembramento de lotes e terrenos cuja área seja de 5,00m (cinco metros) de testada e área total de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados).

Art. 9º - Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em terrenos registrados no Registro Imobiliário e com frente para logradouro público cadastrado.

§ 1º - Os imóveis registrados que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis desde que tenham frente para via integrante da via pública.

§ 2º - Sempre que as edificações em área inferior a 8,00m (oito metros) de testada e área total de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e não inferior ao previsto na Lei Federal n. 6.766/79 constituírem impedimento à mobilidade e prejuízos à estruturação urbana, poderá o Município exigir do proprietário medidas mitigadoras.

Art. 10 - A aprovação dos projetos de legalização de edificações em terrenos com área de 5,00m (cinco metros) de testada e área total de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desmembramento ou fracionamento, bem como a aprovação de projetos de fracionamento, permite, a critério da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio-Ambiente, a aprovação do projeto arquitetônico, ficando o licenciamento da obra condicionada à apresentação de projeto firmado por responsável técnico habilitado pelo órgão profissional específico (CREA).

Parágrafo único - A aprovação e o licenciamento do projeto de edificação deverão obedecer à regulamentação específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO



Art. 11 - A aprovação do projeto de fracionamento permite a aprovação dos projetos das edificações, ficando o licenciamento das obras condicionado à apresentação das matrículas dos terrenos resultantes.

Art. 12 - Os terrenos que tenham área inferior ao previsto na Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano poderão ser regularizados junto à Prefeitura Municipal que aplicará, a cada caso concreto, a Lei de exceção, se necessário.

Parágrafo Único - Para aplicação da Lei de Exceção será observado o fim social da propriedade.

Art. 13 - Na Área de Ocupação Intensiva é permitida a instituição de condomínio por unidades autônomas, conforme o disposto nos artigos 1º e 8º da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel ou somatório de imóveis com área não inferior a 5,00m (cinco metros) de testada e área total de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º - Na implantação de condomínios por unidades autônomas aplicam-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com o Código de Obras do Município.

§ 2º - Excluem-se do disposto no *caput* e parágrafos deste artigo os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser atendidos apenas os dispositivos de controle das edificações.

§ 3º - A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser autorizada, a critério da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio-Ambiente, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, respeitando as condições estabelecidas em legislação específica.

Art. 14 - Nos imóveis situados na Área de Ocupação Urbana resultantes de parcelamento do solo em área inferior a 8,00m (oito metros) de testada e área total de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), efetuado sob a modalidade de terrenos, é permitida a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aplicando-se os dispositivos de controle da edificação sobre a área total do imóvel.

Parágrafo único - Na implantação de condomínio por unidades autônomas aplicam-se os dispositivos de controle das edificações e as normas quanto a sua vedação, de acordo com Lei Municipal.

Art. 15 - As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do Habite-se ao cadastramento do logradouro no qual o imóvel se encontra.

Art. 16 - Os proprietários de lotes e terrenos com área inferior a 8,00m (oito metros) de testada e área total de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), em área urbana, que não exceda ao previsto na Lei Federal n. 6.766/79 e que não tenham o referido desdobro sido aprovado pela municipalidade deverão requerer à Administração Municipal a regularização, ocasião em que poderão ser exigidos ajustes compatíveis às normas técnicas atuais sem que sejam feridos eventuais direitos adquiridos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO



Art. 17 – Esta lei terá vigência pelo prazo de 12 (doze) meses, a partir da data de sua publicação.

MANDO, PORTANTO, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Muriaé, 08 de novembro de 2011

JOSÉ BRAZ
Prefeito Municipal de Muriaé