

Lei nº 747/77

"Dispõe sobre Medidas Regulamentadoras de Loteamento".

A Câmara Municipal de Guariba, em sessão realizada no 06 de dezembro de 1977, aprova, e eu, Prefeito municipal, promulgo a seguinte ...

Lei

Capítulo I

Disposições Preliminares

Artigo 1º) - Esta lei objetiva reger todo e qualquer loteamento, arreamento e desmembramento de terrenos na área urbana e expansão urbana do Município, de acordo com as normas federais e estaduais relativas à matéria.

1º) - Considera-se loteamento a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer na-

tuiza, compreendendo o respectivo arreamento.

2º). Considera-se arreamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública.

3º). Considera-se desmembramento a subdivisão de área em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem os existentes.

Artigo 2º) A execução de qualquer loteamento, arreamento e desmembramento no município depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único - As disposições da presente lei aplicam-se, também, aos loteamentos, arreamentos e desmembramentos efetuados em inventários, ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Artigo 3º) As dimensões mínimas dos lotes, sem uso, taxas de aproveitamento e de ocupação e recuos obrigatórios, são regulados pela lei de zoneamento, cujas normas deverão ser dedecadas em todos os projetos de loteamento ou desmembramento.

Capítulo II

Da documentação e Aprovação

Artigo 4º - A aprovação do projeto de arreamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

II - Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

III - três vias da planta do imóvel em escala 1:1000, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na

Prefeitura, contendo:

- a) divisores do imóvel perfeitamente definidos;
- b) localização dos cursos d'água;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) construções existentes;
- g) serviços de utilidade pública existentes no local e adições;
- h) outras indicações que possam interessar.

1º - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

2º - Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada ou arruada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

Artigo 5º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

- I - as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do município;
- II - as feixes para o escoamento das águas pluviais;
- III - a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;
- IV - a área e localização aproximada dos terrenos destinados a usos institucionais, necessários ao equipamento do município;
- V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

os quais serão, no mínimo, os já existentes nas áreas limitrofes.

1º - Decorados 60 dias do pedido de diretrizes sem manifestações da Prefeitura, não caberá mais imposição de exigências previstas neste artigo.

2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Artigo 6º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em cinco vias, uma das quais em papel transparente e ser entregue enrolada. Este projeto, assinado por profissional devidamente registrado no CREA e na Prefeitura e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I - sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais, e respectivos áreas;
- II - subdivisão dos quadros em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- III - afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais dos vias em curva;
- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nos seguintes escalas: horizontal de 1:1000; vertical de 1:100;
- VI - indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas dos vias projetados e amarrados a referência de nível existente e identificável;
- VII - indicação dos servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

VIII - memorial descritivo e justificativo do projeto;

IX - outros documentos que possam ser julgados necessários.

Único - Decorridos 30 dias da apresentação do projeto definitivo sem manifestação da Prefeitura, o projeto será tido como aprovado, desde que obedea o disposto no artigo 42.

Artigo 7º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encomenhará às autoridades sanitárias e militares, quando for o caso, para a sua aprovação no próprio projeto.

Artigo 8º - Satisfeitos as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

I - a executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura dos vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamentos e nivelamento, e equipamentos de infraestrutura, a que se refere o artigo 5º, item V, previamente aprovados pela Prefeitura;

II - a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda do lote, antes de concluídas as obras previstas no item I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo de acordo;

IV - a fazer constar nas com promissões de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no item I;

V - a fazer constar dos escrituras definitivos ou dos com promissões de compra e venda de

lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras, a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

1º - o prazo a que se refere o item I deste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução dos obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte:

2º - A execução por etapas, só poderá ser autorizada quando:

- I - o termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa de obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

3º - Os marcos de alinhamento e nivelamento a que se refere o item I deste artigo deverão ser de concreto, segundo padrão da Prefeitura.

Artigo 9º - Como garantia das obras mencionadas no item I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área do terreno cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda, na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados.

1º - No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo 7º, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

2º - Findo o prazo referido neste artigo, caso não tenham

Sido realizados as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obriga a executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Artigo 10º - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo 8º, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executados as obras no prazo a que se refere o artigo 8º, item I, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Artigo 11º - Uma vez realizados todos as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de auto de vistoria.

Único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Artigo 12º - Todas as obras e serviços exigidos, bem como qualquer outros benfeitorias efetuados pelo interessado nos vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídos e declarados de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 13º - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções, em terrenos de loteamentos cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Artigo 14º - Os projetos de arreamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Artigo 15º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadros que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 16º - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamentos e loteamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços. (Dec. Lei Federal - nº 271/67) Poderá também fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida.

Artigo 17º - A tramitação dos processos referentes à aprovação de arruamentos e loteamentos será regulada por decreto do Executivo.

Capítulo III

Das Normas Técnicas

Seção I

Normas Gerais

Artigo 18º - A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

- I - Vila - quando a área for inferior a 50.000m²
- II - Jardim - quando a área estiver compreendida entre 50.000 e 500.000 m².
- III - Parque - quando a área for superior a 500.000 m².
- IV - Bairro - quando a área for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autorizar essa denominação.

Único - os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

Artigo 19º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inunda-

ção, ou que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arrematados também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais.

Artigo 20 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer as normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes.

Seção II

Das Vias de Circulação

Artigo 21 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura, pelos seus órgãos competentes. único. considera-se via log. pub. para fins desta lei, todo espaço destinado à circulação ou à utilização do port. em geral.

Artigo 22 - As vias de circulação, com as respectivos faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das categorias, a saber:

- I. Avenidas Coletoras: mínimo de 20 metros;
- II. Avenidas lentas para uso predominante de veículos - mínimo de 15 metros;
- III. Ruas locais de uso predominante de pedestres: mínimo de 9 metros;
- IV. Passagem de uso exclusivo de pedestres: 3 metros.

único - Nos loteamentos destinados exclusivamente a fins industriais, as avenidas lentas ter faixa de domínio mínima de 20 metros e as ruas locais, de acesso aos lotes industriais, de 15 metros, sendo vedados quaisquer vias com faixa de domínio de largura inferior.

Artigo 23 - O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por uma avenida coletora, no mínimo.

único - A critério do órgão competente da Prefeitura,

os loteamentos exclusivos para fins industriais, poderão ser dispensados dessa exigência, desde que a distância máxima do lote mais afastado a uma avenida coletora, existente ou projetada, não seja superior a 500 metros, medidos ao longo dos vias de circulação.

Artigo 24 - As ruas locais não poderão cruzar com via de mesma categoria devendo iniciar ou terminar em avenidas lentas ou de maior largura.

Artigo 25 - As avenidas lentas deverão iniciar e terminar em via coletora ou de maior largura.

Artigo 26 - As vias de circulação poderão terminar nos divisores da gleba a armar, quando seu prolongamento estiver previsto na Estrutura Viária do Plano Diretor ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar a essa Estrutura.

1º - As vias locais sem saída (cul de sac) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade, e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda de 15 vezes a sua largura.

2º - A conformação e dimensões dos praças de retorno a que se refere ao parágrafo anterior, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 18 metros.

Artigo 27 - A rampa máxima permitida nos vias de circulação será de 7% e a declividade mínima de 0,5%.

1º - Em áreas excessivamente acidentadas a rampa máxima poderá atingir até 15% nos vias das categorias III e IV.

Artigo 28 - Junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatória a reserva de faixas de largura mínima de 9 metros de cada lado, para vias públicas, exceto nos casos em que a rampa das vias resultantes ultrapassar os limites fixados no

artigo anterior.

Artigo 29 - Junto a estradas de ferro ou rodovias será obrigatória a reserva de faixas que não poderão ter largura inferior a 15 metros.

Artigo 30 - A largura de uma via que constitua prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua feição e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Artigo 31 - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçados deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, de acordo aos seguintes critérios:

- I. a parte carroçável será composta de faixas de 3,5 metros;
- II. da largura total das vias, excluídas a parte carroçável, e conteúdo central quando for o caso, será destinado, em partes iguais, aos passeios ou calçados, que não poderão ter largura inferior a 1,5 metros e terão o declive de 3%, no sentido transversal.

Artigo 32 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de nove metros.

Início - Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 33 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade máxima será de 60% e altura máxima de 5 metros.

Início - Os taludes podem ser substituídos por muros arimo ou portição, executados às expensas

dos interessados.

Artigo 34 - A identificação dos vias e logradouros públicos antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Seção III

Das Quadros e Lotes

Artigo 35 - O comprimento dos quadros não poderá ser superior a 450 metros.

Artigo 36 - Os quadros de comprimento igual ou superior a 200 metros, deverão ter passagem de pedestres de 3 metros de largura, espaçados de 150 em 150 metros no máximo, observados os seguintes requisitos:

- I - não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;
- II - sejam retos e de comprimento igual ou inferior a vinte vezes a sua largura.
- III - sejam pavimentados e providos de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;
- IV - sejam providos de escadaria, quando tiverem rampas superiores a 15%;
- V - sejam incluídos no projeto de iluminação pública do loteamento.

Único - Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

Artigo 37 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 25%, sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

Seção IV

Das áreas de uso Público

Artigo 38 - Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais, necessárias ao equipamento do município e que serão transferidas à Prefeitura no ato da apro-

vação do respectivo loteamento.

1º - As áreas destinadas ao equipamento do município referidos neste artigo, serão fixados pelo órgão competente da Prefeitura para cada loteamento, em função da densidade demográfica prevista para a zona pelo Plano Diretor, mas a sua superfície não poderá ser inferior a 15% da área total do loteamento, e nem inferior a 60 m² por lote.

2º - A Prefeitura não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento do município.

Seção V

Das OBRAS e Serviços Exigidos

Artigo 39 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executados obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol subterrâneo a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo.

Artigo 40 - É condição necessária à aprovação de qualquer arruamento ou loteamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplenagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta lei.

Artigo 41 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nos respectivos locais hidrográficos e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nos vias públicas ou em faixas reservados para esse fim.

Artigo 42 - A prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa "non-aedificandi" em frente ou fundos de lote, para redes de água e esgotos e outros.

equipamentos urbanos.

Artigo 43 - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e ridas de esgoto, além dos rios de circulação. Esta faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, conforme a tabela seguinte:

Área da Bacia Hidrográfica (Hectares)			Comprimento da Faixa Não Edificável (metros)
Até		50	4
50	a	100	6
100	a	200	10
200	a	500	15
500	a	1000	20
1000	a	2000	25
2000	a	5000	30
5000	a	10.000	40
10.000	a	20.000	50
20.000	ou mais		60

Artigo 44 - Nos arruamentos de terrenos marginais a cursos d'água - será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de 15 metros de largura.

Inciso - Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Artigo 45 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia autorização da Prefeitura.

Artigo 46 - Nas rias das categorias I, II, III e IV a que se refere o artigo 21 desta lei, será obrigatória a arborização, a ser feita por conta do interessado, segundo especificações da Prefeitura.

Artigo 47 - A Prefeitura poderá baixar por decreto normas ou especificações adicionais para a execução

dos serviços e das exigidos por esta lei.

Capítulo IV

Do Desmembramento

Artigo 48. - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados.

Início - A aprovação referida no presente artigo, não será necessária quando se tratar de desmembramento de pequena faixa de terreno e sua anexação a outro lote adjacente, desde que não resulte lote de tamanho inferior ao previsto em lei.

Artigo 49. - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstos para a zona em lei;
- II - a parte restante do terreno ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 50. - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de arreamento e loteamento.

Capítulo V

Das Disposições Gerais

Artigo 51. - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontram nas condições previstas nesta lei.

Início - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceitos pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial

com relação às respectivas áreas.

Artigo 52. - Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e nos respectivos escrituras definidos, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei.

Artigo 53. - As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da ~~obra~~, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura.

Artigo 54. - Não será concedida licença para construções, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento, ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.

Artigo 55. - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arrematados ou loteados, sem prévia licença da Prefeitura.

Artigo 56. - Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arrematamentos, loteamentos, desmembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem aprovados pela Prefeitura, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior.

Único. - As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos, ficarão sujeitas às exigências desta lei.

Artigo 57. - Esta lei entrará em vigor, na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Guariba, em 08 de dezembro de 1977.

PAULO MANGOLINI
PREFEITO MUNICIPAL DE GUARIBA

Registrado e publicado nesta Secretaria, na mesma data.