



LEI N.º 106/01 DE 09 DE MARÇO DE 2001.

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal de Varjão de Minas-MG, aprova e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

Art. 2.º - 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, subdivisão de área inferior a um hectare que implica em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

Art. 3.º - Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, a subdivisão de área inferior a um hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Art. 4.º - Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – ÁREA URBANA – É a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como for 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 dentro dos seguintes 10 (dez) 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, bosques 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, subdivididas ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitem 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 O LOTEAMENTO.**

Art. 5.º - Os loteamentos deverão Ter área destinadas ao sistema viário, correspondente, no mínimo de 15% (quinze por cento) do total da gleba, e outras áreas para a recreação ou uso institucional, a qual deverá corresponder, no mínimo 15% (quinze por cento) da área total do loteamento. *atrasado pela lei nº 118102*

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

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

Art. 8.º - As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 10 (dez) metros com leito não inferior a 7(sete) metros.

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

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

Art. 9.º - 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. *Loteamento*

Art. 10 - O cumprimento 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. => *alterado pelo artigo 12 da lei nº 1181001*

Art. 12 - As quadras de mais de 200 (duzentos) metros de comprimento, deverão Ter passagens para pedestres, observando-se o espaçamento de 100(cem) metros entre uma e outra.

Parágrafo Único - Estas passagens deverão ter largura mínima de 3(três) metros e os recursos laterais das construções terão no mínimo 4(quatro) metros. *alterado*

Art. 13 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 360 m<sup>2</sup>(trezentos e sessenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 12(doze) metros. *alterado pelo artigo 12 da lei nº 1181001.*

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



Art. 15 – Não poderão ser aprovados, projetos de loteamentos, nem permitido a abertura de vias em terrenos baixo e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que haja 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 LOTEAMENTO**

Art. 17 – Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado deverá requerer junto à Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e de uso institucional, apresentando para esse fim, planta do imóvel em 3(três) vias, na escala 1:1000 assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional habilitado devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da região, contendo:

- I – Divisão da Propriedade perfeitamente definida;
- II – Localização dos Cursos d'água;
- III – Curvas de nível a distância de metro em metro;
- IV – Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- VI – Construções existentes;
- VII – Serviços de utilidade pública, existentes no local e adjacentes;
- VIII – Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

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 compõe o sistema viário da cidade e do município relacionados com loteamento pretendido;
- II – As áreas de recreação necessárias à população do município, localizadas na forma de preservar as belezas naturais;
- III – As áreas destinadas à escolas e outros usos institucionais, necessários 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 registrado 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 em 3(três) vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos.

- I – Vias secundárias e áreas de recreação, complementar;
- II – Subdivisão das quadras em lotes com respectiva numeração, área e dimensões de cada lote e quadra;



- III – Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, raio e cordas;
- V – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:
  - a – Horizontal de 1:1000
  - b – Vertical de 1:100
- VI – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos das curvas das vias projetadas;
- VII – Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII – Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- IX – Projeto de sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- X – Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI – Projeto de iluminação pública;
- XII – Projeto de arborização das vias de comunicação;
- XIII – Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;
- XIV – Memorial descritivo e justificativo do projeto;
- XV – Orçamentos estimativos das obras e serviços.

§ 1.º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

§ 2.º - A critério do Poder Executivo Municipal, poderão ser dispensadas as exigências relativas aos incisos VII, IX, XII, VIII e XV do presente artigo.

§ 3.º - Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, a Prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha encontrar à via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do loteamento, correndo tal despesa por conta do interessado.

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 proprietário, ou de compromisso irrevogável e irretratável de compra, 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.

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



§ 2.º - Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento nem profissional capaz para 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 Doação e Obrigação" perante a Prefeitura Municipal.

§ 1.º - Este Termo, deverá ser averbado no Registro de Imóveis pelo requerente e às suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

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

II - São obrigações do requerente, executar às suas custas, todas as obras (serviços direta ou indiretamente) ligados à urbanização da área, como a abertura de vias de comunicação e praças, o serviço de abastecimento de água potável e a rede de iluminação pública, no prazo fixado pelo Poder Executivo;

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 obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas no termo de acordo;

V - Mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 19, inciso VII e XII, desta Lei, quando tais exigências não tiverem sido dispensadas pelo Poder Executivo Municipal.

VI - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos 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 das áreas de seus lotes;

VII - Pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição de débito em dívida ativa para cobrança executiva;

VIII - Vincular um mínimo de 30%(trinta por cento) do número 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;

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

X - Extensão das obrigações deste Termo, aos herdeiros e sucessores do requerente;

XI - Eleição da Comarca de Patos de Minas, para foro "Termo de Doações e Obrigações";

XII - Quaisquer outras indicações pertinentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

Parágrafo Único - Todas as obras relacionadas no artigo 19, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte



integrante do Patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

Art. 23 – Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos I, II, IV e VI do artigo 19, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos legais.

Art. 24 – Pagos os emolumentos devidos e assinados o “Termo de Doação e Obrigação” a que se refere o artigo 22 desta Lei, será expedido pela Prefeitura, o Alvará de loteamento, revogável se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o artigo 22, inciso II.

**CAPÍTULO V  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 25 – Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados à aprovação da Prefeitura.

Art. 26 – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 27 – Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pela imposição da presente Lei.

Art. 28 – As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 29 – Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de sessenta dias para adaptar o projeto às exigências da Lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 30 – Fica estipulado que os loteamentos aprovados que não estiverem com ruas abertas até esta data, terão um prazo de 90(noventa) dias para abertura das mesmas.

Art. 31 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 32 – Revogam-se as disposições em contrário.

Varjão de Minas, 12 de março de 2001.

  
Adão Rodrigues Alves  
Prefeito Municipal

  
Celso Bessa de Lima  
Secretário Administrativo