



LEI Nº 707/2000

De 18 de agosto de 2000

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Cruzeiro da Fortaleza, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município será regido por esta Lei e, em especial a Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 com a redação que lhe deu a Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 2º - Para efeito desta Lei adotam-se as seguintes definições e conceitos:

§ 1º - O parcelamento do solo urbano far-se-á por loteamento ou desmembramento, observadas sempre as disposições desta Lei bem como as da legislação estadual aplicável, sem prejuízo da norma federal.

§ 2º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º - Por 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 logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 4º - Considera-se lote o terreno fisicamente demarcado, servido de infraestrutura básica (mínimo de três) e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º - Por Quadra compreende-se a área de terreno delimitada por logradouros públicos, subdividida ou não em lotes para construção, classificando-se em Quadra Normal quando se caracteriza por dimensões tais que permita a dupla fila de lotes justapostos de profundidade padrão.

§ 6º - Área Urbana a que abrange as edificações contínuas da Cidade ou Vilas e suas partes adjacentes, como determinadas em ato da Administração Municipal.

§ 7º - Área de Expansão Urbana é a delimitada por ato da Administração Municipal para a projetada edificação contínua da Cidade e de Vilas, independentemente de limitação temporal.

§ 8º - Infra-estrutura básica são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública, de telefonia, de distribuição de gás canalizado e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 9º - Por Área de Uso Institucional compreende-se o espaço físico necessário à implantação de atividades específicas de utilidade pública como: educação, saúde, administração, cultura, lazer, recreação e culto a Deus, independentemente de credo religioso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO DA FORTALEZA - MG
Praça do Santuário, 1373 – Fone: 3835-1222

§ 10º - Designação Cadastral - a nomenclatura fiscal-tributária atribuída pela Prefeitura a cada lote no Cadastro Imobiliário, para efeito de aplicação da Planta Genérica de Valores, constituída de numeração identificadora para Setor, Quadra e Lote.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, das áreas que estiverem de acordo com as Leis do Artigo 1.º.

Parágrafo Único - Não será permitido parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça a adoção de condições sanitárias suportáveis.

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - a áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou lei municipal específica, aprovada para cada zona em que se situem;

II - ao longo das águas correntes e dormientes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

III - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Único - Para atendimento do disposto nos incisos deste artigo o promovedor do loteamento ou desmembramento destinará ao Poder Público área nunca inferior a 30% (trinta por cento) do total da área parcelada, sendo portando nula de pleno direito as aprovações formalizadas em desacordo com este preceito, independentemente das sanções penais cabíveis.

Art. 5º - Nos Loteamentos denominados populares ou de interesse social declarados por lei, promovidos pelo poder público municipal, ficam desde já estabelecidos as seguintes normas, sem prejuízo do disposto no Parágrafo único do artigo anterior:

I - área total máxima de cada lote, 225,00 m²;

II - largura mínima para cada rua, 8,00 m;

III - frente mínima de 5,00m com área mínima para cada lote de 125,00 m² , respectivamente.

Parágrafo Único - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de vias de circulação, de escoamento das águas pluviais, de rede de abastecimento de água potável, de rede de esgotamento sanitário e de soluções para iluminação pública e distribuição de energia elétrica domiciliar.

Art. 6º - Os Loteamentos normais ou comuns, promovidos pelo proprietário da



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO DA FORTALEZA - MG
Praça do Santuário, 1373 – Fone: 3835-1222

gleba, pessoa física ou jurídica, além do disposto no parágrafo único do Art. 4º observarão, rigorosamente, os seguintes parâmetros:

- I - largura mínima para ruas, alamedas ou travessas, de 12,00 m;
- II - frente mínima de 5,00m e área mínima de 125,00 m² para cada lote respectivamente, limitados estes ao número máximo de 5% (cinco por cento) dos lotes do empreendimento.

Art. 7º - O Município poderá, complementarmente exigir, por ato do Chefe do Executivo, para cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a garantir o uso ou a implantação de infra-estrutura básica como definida no § 8º do Art. 2º desta Lei.

Art. 8º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura que defina as diretrizes para:

- I - o uso do solo, traçado dos lotes;
- II - do sistema viário;
- III - dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

Parágrafo Único - Para cumprimento do disposto no artigo, o interessado apresentará requerimento instruído com planta do imóvel contendo, pelo menos:

- a) - as divisas da gleba a ser loteada;
- b) - as curvas de nível a distância adequada;
- c) - as indicações da localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- d) - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- e) - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) - as características, dimensões e localização dos lotes e das zonas de uso contíguas.

Art. 9º - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento pelo parcelador:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 10 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, ou outra manifestação oficial da Prefeitura, o projeto de parcelamento a ser submetido a deliberação do poder público municipal, constituir-se-á de:

- I - dos desenhos e plantas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO DA FORTALEZA - MG
Praça do Santuário, 1373 – Fone:3835-1222

- II - do memorial descritivo;
- III - do cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos;
- IV - de certidão atualizada da Matrícula do imóvel, expedida pela Circunscrição Imobiliária competente e da certidão negativa de débito de tributos municipais;
- V - do instrumento de garantia para execução do empreendimento devidamente formalizado, mediante fiança bancária ou caução de lotes.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas principais características topográficas e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a descrição pormenorizada das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da Matrícula Imobiliária apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações constantes da Circunscrição Imobiliária do tempo de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes, tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 11 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado de certidão atualizada da Matrícula do imóvel objeto de desmembramento, expedida pela Circunscrição Imobiliária competente, ressalvado o disposto no § 4º do Art. 18 da Lei Federal nº 9.785, de 29/01/99, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendidos na área.

Art. 12 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo Único - O Município fixara os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes do loteamento cuja destinação da área



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO DA FORTALEZA - MG
Praça do Santuário, 1373 – Fone:3835-1222

pública tenha sido inferior à máxima prevista nos Arts. 4º, 5º e 6º, desta Lei.

Art. 13 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 8º e 9º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo Único - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 14 - Apresentado o Projeto de Parcelamento do Solo Urbano a Prefeitura se manifestará conclusivamente sobre o mesmo no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo Único - Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados desta omissão.

Art. 15 - A Prefeitura concederá desdobramento de imóvel até o máximo de 25 (vinte e cinco) lotes por unidade fracionada, mediante a expedição da competente Certidão de Desdobro, desde que:

- I - integralmente preservado esteja o sistema viário vigente;
- II - não tenha havido indenização de qualquer espécie em favor do promovente, decorrente da abertura ou alargamento de logradouro público na área de abrangência do desdobramento.

Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 17 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cruzeiro da Fortaleza-MG, 18 de agosto de 2000.

JOSÉ MILTON NUNES
Prefeito Municipal