



Prefeitura Municipal de Mantena Estado de Minas Gerais

LEI Nº 275 de 30 de agosto de 1978.

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mantena, estado de Minas Gerais, decretou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei:

CAPITULO I Disposições Preliminares

Art.1º. Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei, sem prejuízos das demais normas aplicáveis á matéria.

Art.2º. 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 implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

Art.3º. Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, 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.4º. Para os efeitos desta lei adotam-se as seguintes definições:

I- água 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 aquele que, a critério do Município, possivelmente venha a ser ocupado por edificações contínuas dentro dos seguintes dez (10) anos, quando fixado em ato o Poder Executivo.

III- área de recreação - É a reservada a atividades culturais, cívicas esportivas e contemplativas da população, tais como praças, parques e bosques.

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, subdividida ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitem dupla fila de lotes pista postos, 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.5º. Os loteamentos deverão ter além da área destinada ao sistema viário, outra área para recreação ou uso institucional sendo que esta deverá corresponder no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do loteamento.

Art.6º. As vias do loteamento deverão dar continuidade as principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.



Prefeitura Municipal de Mantena Estado de Minas Gerais

Art.7º. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das partes reservadas, a Critério da Prefeitura.

Art.8º. As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de doze (12) metros com leito não inferior a nove (9) metros. As avenidas do loteamento deverão possuir a largura mínima de quatorze (14) metros, com leito não inferior a dez (10) metros.

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

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

§ 3º. Nos loteamentos, onde ruas ou avenidas devam continuidades a outras já existentes, deverão ser obedecidas as larguras já existentes.

Art.9º. As declividades máximas das vias urbanas deverão ser de 20% e as mínimas de 0,5%, podendo-se admitir, a critério da prefeitura até 40%, para as máximas, mediante cabal demonstração de impossibilidade práticas de atendimento do limite fixado, com trechos não superiores a cem (100) metros.

Art.10. O comprimento das quadras não poderá ser superior a trezentos (300) metros.

Art.11. A Largura mínima permitida para as quadras residenciais será de quarenta e quatro (44) metros.

Art.12. A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 264m², (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados) sendo a frente mínima de 12 (doze) metros.

Art.13. Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem a juízo da Prefeitura julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Art.14. Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de vias em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art.15. Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Capítulo III Do projeto de loteamento

Art.16. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer á Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e uso institucional apresentando para esse fim, planta do imóvel em três (3) vias, na escala de 1.100 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 locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de uso institucionais;
- V- bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;
- VI- construções existentes;



Prefeitura Municipal de Mantena Estado de Minas Gerais

- VII- serviços de utilidade pública no local e adjacências;
- VIII- outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art.17. 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 o loteamento pretendido.
- II- as áreas de recreação necessárias á população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;
- III- as áreas destinadas ás escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Art.18. Atendendo as indicações do Art.17, o requerimento, devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala de 1: 1000 e, três (3) vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pela CREA e registrado na Prefeitura e pelo Proprietário, acrescido das seguintes modificações e esclarecimentos:

- I- vias secundárias e área de recreação, complementares;
- II- subdivisão das quadras em lotes com respectivas numerações, e área dimensões de cada lote e quadra;
- III- recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV- dimensões lineares e angulares do projeto, raios cordas e arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V- perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:
Horizontal: de 1.1.000;
Vertical: de 1.100;
- VI- indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizado nos ângulos de curvas das vias projetadas;
- VII- projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios, e, do sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos.
- VIII- indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
- IX- memorial descritivo e justificativo do projeto;
- X- orçamento estimativo das obras e serviços.

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

§ 2º. Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteadas, a Prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha encontrar a via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada e a do loteamento, correndo tais despesas por conta do interessado.



Prefeitura Municipal de Mantena Estado de Minas Gerais

Art.19. Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentada á prefeitura, acompanhado do título de proprietário ou de compromisso irrevogável e irreatável 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.20. O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não pela prefeitura, dentro do prazo de sessenta (60) 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.

§ 1º. A prefeitura deverá efetuar de uma só vez as exigências á regulamentação do projeto.

§ 2º. 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.

§ 3º. No prazo de que trata a Caput deste artigo, a prefeitura deliberará também sobre a localidade da área destinada á recreação ou uso institucional mencionada no artigo 5º desta lei.

Art.21. Por ocasião da aprovação do projeto pela prefeitura, o requerente assinará o “Termo de Doação e Obrigação” perante a Prefeitura Municipal.

§ 1º. Este termo deverá ser averbado no registro de imóveis pelo requerente e as suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

- I-** descrição das áreas destinadas a logradouros públicos (ruas, avenidas, parques, jardins, praças, recuos, etc.) bem como as destinadas a edifícios públicos;
- II-** obrigação do requerente, executar ás suas custas todas as obras (serviços direta ou indiretamente) ligados á urbanização da área, como abertura das vias de comunicação e praças e colocação de meio fio; no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a expedição “alvará de loteamento”;
- 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-** 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;
- VI-** menção de que os logradouros executados após sua aceitação, serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura;
- VII-** extensão das obrigações deste termo aos herdeiros e sucessores do requerente;
- VIII-** eleição da Comarca de Mantena para foro “Termo de Doação e Obrigação”;
- IX-** quaisquer outras indicações pertinentes no ato, cuja especificação seja julgada necessária.

§ 2º. Todas as obras relacionadas no art.18, 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 visto-regular.



Prefeitura Municipal de Mantena Estado de Minas Gerais

Art.22. Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos nº s. I,II,IV e VI, do art.18, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento , que será considerada a oficial para todos os efeitos legais

Art.23. Pagos os emolumentos devidos e assinado o “Termo de Doação e Obrigação” a que se refere o art.21 desta lei, será expedido pela Prefeitura, o alvará de loteamento, revogável se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o art.21, nº II.

CAPITULO V **Disposições Gerais**

Art.24. Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, dentro dos critérios desta lei.

Art.25. Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadra que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas do loteamento aprovado.

Art.26. Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Art.27. As infrações da presente lei darão ensejo á cassação do alvará a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art.28. Os interessados em loteamentos abertos em desacordos com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de sessenta (60) dias para adaptar o projeto ás exigências da lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art.29. Fica estipulado que os loteamentos aprovados que não estiverem com ruas abertas até essa data, terão um prazo de noventa (90) dias para abertura das mesmas.

Art.30. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar através de Decreto, as dívidas por ventura e existente, obedecendo aos critérios fixados na presente lei.

Art.31. Revogam-se as disposições em contrário, entrando esta lei em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Mantena, aos 30 (trinta) dias do mês de agosto de 1978. 34º de Emancipação Política.

Adrião Baia
Prefeito Municipal

Irineu Vieira Lopes
Sec. de Administração

Livro nº 07
Publicada em 30/08/1978
Reg. às fls. nº 044