

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS, ARRUAMENTOS, -  
DESMEMBRAMENTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCI-  
AS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PAINEIRAS

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu -  
sanctiono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º - Esta lei objetiva reger todo e qualquer loteamento, arruamento e desmembramento de terrenos na área urbana ou de expansão urbana do Município, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da área em loteamentos destinados à edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento.

§ 2º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinados à circulação ou à utilização pública.

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

ART. 2º - A execução de qualquer loteamento, arruamento ou desmembramento, no Município, depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - As disposições desta lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em inventários, ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

ART. 3º - Todas as normas da lei de zoneamento, deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamentos ou desmembramentos.

CAPÍTULO II  
DEFINIÇÕES

ART.4º - Para efeitos desta lei adotam-se as seguintes definições:

- I - Área Urbana e de expansão consideram-se aquelas definidas pela lei municipal;
- II - Área Rural é a área do município, excluídas as áreas urbanas;
- III - Área de recreação é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como: praças, bosques e parques;
- IV - Local de uso institucional e toda área 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 permitam uma dupla fileira 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;
- VII - Via de comunicação é toda aquela que faculta a interligação das três funções: habitação, trabalho e recreação;
  - a ) - Via principal é a destinada à circulação geral;
  - b ) - Via secundária é a destinada à circulação local;
  - c ) - Rua de acesso é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas "cul-de-sac";
  - d ) - Avenida-parque é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

ART.5º - Para fins desta lei, o território do Município se compõem de:

- I - Área urbanas da cidade e vilas existên-



tes;

II - Área rural;

III - Área de expansão urbana.

ART. 6º - O loteamento, em qualquer das três áreas ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta lei, no que se refere a vias de comunicações, sistema de águas e esgotos, área de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental (Constituição Federal, Art. 180).

### CAPÍTULO III

#### DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

ART. 7º - A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura preliminarmente para a expedição de diretrizes com os seguintes elementos:

- I - Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II - Título de propriedade ou documento equivalente;
- III - Certidão negativa geral da Fazenda Federal, Estadual e Municipal.

ART. 8º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala 1:1000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registro na Prefeitura, contendo:

- I - Divisas do imóvel perfeitamente definido
- II - Localização dos cursos d'água;
- III - Curvas de nível de metro em metro;
- IV - Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;
- V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- VI - Construções existentes;
- VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- VIII - Outras indicações que possam interessar a critério do órgão competente da Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - 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.

ART.9º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I - As vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;
- II - As faixas para o escoamento das águas pluviais;
- III - As áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;
- IV - As áreas destinadas a usos institucionais, necessárias 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 limítrofes.

ART.10 - Atendendo as 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 a ser entregue enrolado. Este projeto será assinado por profissional devidamente registrado no CREA e na Prefeitura e pelo proprietário, deverá conter:

- I - Sistema viário, áreas para recreação e usos institucionais;
- II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- III - Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias em curva;
- V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações 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 localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VII - Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII - Projeto da rede de escoamento de águas



pluviais, indicando o local do lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

- IX - Projeto do Sistema de esgotos sanitários
- X - Projeto de distribuição de água potável;
- XI - Projeto de iluminação pública;
- XII - Projeto de arborização das vias de comunicações;
- XIII - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
- XIV - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

PARÁGRAFO ÚNICO - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

ART. 11º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará o termo de acordo, no qual se obrigará a:

- I - Transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 10, inciso I, além das previstas no artigo 9º desta lei;
- II - Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sarjetamento e a rede de escoamento de águas pluviais;
- III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas no inciso II, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, 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 art. 10, incisos I, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII desta lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis.

à vigilância do terreno e à guarda de materiais;

- 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 da área de seus lotes;
- VII - Caucionar na Prefeitura 25% (vinte e cinco) por cento da área do loteamento para garantir a execução das obras mencionadas no inciso II deste artigo.
- VIII - Pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela prefeitura sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para cobrança executiva.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as obras relacionadas no art. 10, 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.12 - Pagos os emolumentos, tributos devidos, e assinado o termo a que se refere o artigo 11, desta lei, será expedido pela prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o art. 11, nº II.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de desistência do loteador antes da inscrição e venda dos lotes, deverá o mesmo solicitar revogação do ato administrativo ou alvará e, se deferido, recuperará a posse das áreas transferidas ao domínio público.

ART.13 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos I, II, IV, V, e VI do art. 10 deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos de lei.

ART.14 - As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - A prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

#### CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS



Seção I  
Normas Gerais

ART.15 - A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer às seguintes normas para a sua identificação:

- I - VILA - quando a área fôr inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- II - JARDIM - quando a área estiver compreendida entre 20.000 (vinte mil) e 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
- III - PARQUE - quando a área estiver compreendida entre 50.000 (cinquenta mil) e 100.000 (cem mil metros quadrados);
- IV - BAIRRO - quando a área fôr superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

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

ART.16 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundação, ou que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arruados também terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais, ou destinados à instalações de indústrias.

ART.17 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer além da Lei de Zoneamento de uso do solo, as normas de controle de poluição, ditadas pelos órgãos competentes.

Seção II  
Das vias de Circulação

ART.18 - 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.

PARÁGRAFO ÚNICO - Considera-se via de logradouro público, para fins desta lei, todo espaço destinado a circulação ou à utilização pública.

ART.19 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

ART.20 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Estas dimensões



deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

- I - Para cada fila de veículos estacionados' paralelo à guia, 2,5 m;
- II - Para cada fila de veículo em movimento ' (Pequena Velocidade) 3 m;
- III - Para cada fila de veículo em movimento ' (grande velocidade ou transporte coletivo) 3,5 m.;
- IV - Para cada fila de pedestres 0,80 m.

ART.21 - As ruas de acesso deverão ter a largura' mínima de 12m. (doze metros) com leito não inferior a 8 m. (oito metros) e recuo mínimo de 4m. das construções.

§ 1º - A extensão das vias em "Cul-de-sac", somada à da praça de retôrno, não deverá ' exceder de 100m (cem metros).

§ 2º - As praças de retôrno das vias em "cul-de-sac" deverão ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

ART.22 - As declividades das vias urbanas serão ' as seguintes:

Máximas: nas vias principais.....de 6%  
nas vias secundárias.....de 10%

Mínimas: nas vias principais e secundárias de 0,4%

ART.23 - Junto as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas com' a largura de 30 m ( trinta metros ), para vias públicas.

ART.24 - Ao longo dos cursos d'água serão reserva das áreas para sistema de avenidaparque, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

ART.25 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de Plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ' ainda que pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

ART.26 - Nos cruzamentos das vias públicas, os ' dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 10 m ( dez metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas cruzamentos oblíquos, as ' disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério' do órgão competente da Prefeitura.

ART.27 - Nas vias de circulação, cujo leito não ' esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os os taludes, cuja declividade máxima será de 80% (oitenta por cento) e altura máxima de 3 M (três metros).



PARÁGRAFO ÚNICO - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos interessados.

ART.28 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

### Seção III Das Quadras

ART.29 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240 m (duzentos e quarenta metros).

ART.30 - A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 80m (oitenta metros).

### Seção IV Dos Lotes

ART.31 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 12m (doze metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 15 m (quinze metros).

ART.32 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta por cento), sendo obrigatório os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

ART.33 - A área mínima dos lotes da zona rural será de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

### Seção V Das Áreas de Recreação e de Usos Institucionais

ART.34 - As áreas de recreação e para usos institucionais serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento, mas a sua superfície não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do loteamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - A base para o cálculo destas áreas é de no mínimo 16 m<sup>2</sup>/hab.

### Seção VI

## Das Obras e Serviços Exigidos

ART.35 - Não poderão ser arruados nem loteados - terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que previamente aterrados ou executados obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol subterrâneo a pelo menos 1 m (um metro) abaixo da superfície do solo.

ART.26 - 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 terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta lei.

ART.37 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

ART.38 - A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa "nonaedificandi" em frente ou fundo de lotes para as redes de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

ART.39 - Nos fundos dos vales e nos locais por onde correm as águas será obrigatório a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto, além das vias de circulação.

ART.40 - Nos arruamentos de terrenos marginais a cursos d'água será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de 15 m (quinze metros) de largura.

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

ART.41 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tabulados sem prévia anuência da Prefeitura.

ART.42 - Nas vias de circulação, será obrigatória a arborização, a ser feita por conta do interessado, segundo especificações do Projeto aprovado.

ART.43 - A prefeitura poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais ou sugeridas para a execução dos serviços e obras exigidas por esta lei.

## CAPÍTULO V

### Do Desmembramento

ART.44 - E 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 a serem desmembrados.

ART.45 - A aprovação do projeto, a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I - Os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas para a zona na legislação urbanística do Município;
- II - A parte restante do terreno, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas na legislação urbanística do Município.

ART.46 - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

## CAPÍTULO VI

### Das disposições Gerais

ART.47 - A prefeitura somente receberá, para oportuna entrega do domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas em lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - 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.

ART.48 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

ART.49 - Nos contratos de compromissos de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei.

ART.50 - As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando fôr o caso, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura.

ART.51 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento



ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.

ART.52 - Nenhum serviço ou obras pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

ART.53 - Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos, que, na data de sua aplicação, já estiverem aprovados pela Prefeitura, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO - As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências da lei.

ART.54 - A Prefeitura poderá recusar a aprovação do loteamento ainda que seja para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento sub-utilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

ART.55 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrente da aplicação desta lei, serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura.

ART.56 - Para o fiel cumprimento das disposições desta lei a Prefeitura Municipal poderá, se necessário, valer-se do mandato judicial através da ação cominatória, de acordo com o disposto no código do Processo Civil.

ART.57 - Somente depois de aprovados pela Prefeitura, na forma do disposto nesta lei, que os loteamentos serão submetidos ao registro imobiliário, acompanhados de certidão negativa de tributos municipais.

ART.58 - O loteamento de glebas, sítios, lotes rurais ou de outra qualquer espécie de terras situadas no Município fica condicionado à aprovação da Prefeitura, segundo as diretrizes estabelecidas nesta lei.

ART.59 - Qualquer caso de omissos nesta lei será aplicada a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

ART.60 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Paineiras-MG, 12 de FEVEREIRO de 1.987.

JACY XAVIER VARGAS  
Prefeito Municipal