



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 086

" DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS ".

A Câmara Municipal de Medeiros decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei sem prejuízo das demais normas aplicáveis à 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 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, adota-se as seguintes definições:

I - área urbana - é a que abrange as edificações contínuas de 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 das 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 comunica-





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ção subdividida 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.

## CAPITULO II

### Das Normas Urbanisticas para Loteamento

Art. 5º - Os loteamentos deverão ter uma área mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, destinada às áreas públicas, sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como áreas verdes, praças, espaços livre e uso institucional.

PARÁGRAFO ÚNICO - A escolha de 10% de que trata o artigo, é de competência do Prefeito Municipal.

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

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

Art. 8º - As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 15 metros com leito não inferior a 12 metros.

§ 1º - A extensão das vias sem saídas somada à da praça de retorno, não deverão exceder a 100 metros.

§ 2º - As praças de retorno das vias sem saídas, deverão ter diâmetro mínimo de 18 metros.

Art. 9º - As declividades máximas das vias urbanas serão de 10% e as mínimas de 0,5%, podendo-se admitir, a critério da Prefeitura, até 15%, para as máximas, mediante cabal demonstrações de impossibilidade prática de atendimento do limite fixado, com trechos não superior a 100 metros.

Art. 10 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 metros.

Art. 11 - A largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 60 metros.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 12 - As quadras de mais de trezentos metros de comprimento deverão ter passagem para pedestres, observando-se espaçamento mínimo de 10 (dez) metros. O interessado deverá obedecer ao disposto no art. 22 inciso II.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica vedado o Decreto de abrir via pública que não corte todo o quarteirão, ligando uma via a outra.

*pela Lei 203/2002* (ALTERADO) Art. 13 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10 (dez) metros.

§ 1º - Lotes já existentes anteriores à vigência desta lei com dimensão inferior ao da área mínima de que trata o artigo, podem ser legalizados.

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

Art. 15 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos nem permitida a abertura de via em terrenos sujeitos a inundações, sem que seja previamente aterrados e executados as obras de drenagem necessárias.

Art. 16 - Os recursos d' água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

## CAPITULO III

### Do Projeto de Loteamento

Art. 17 - Antes da elaboração do Projeto do Loteamento o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal 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 3 (três) vias, na escala de 1/1000 ou 1/2000 assinada pelo proprietário ou acionário e por profissional habilitado, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia 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;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

V - bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;

VI - construções existentes;

VII - serviços de utilidades públicas existentes no local e adjacências.

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 compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com loteamento pretendido;

II - as áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de formas a preservar as belezas naturais;

III - as áreas destinadas às escolas e outras 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 de 1/1000 ou 1/2000 entre vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na Prefeitura pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias secundárias e área de recreação complementares;

II - subdivisão das quadras em lotes com respectivas nomenclaturas e áreas de dimensões de cada lote e quadra;

III - recuos exigidos, devidamente cotados;

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais de 1/1000 ou 1/2000 verticais de 1/1000;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados no ângulo de curvas das vias projetadas;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- VII - projeto de calçamento e ou meio fio das vias de comunicação e por praças;
- VIII - projeto do sistema de esgotos sanitários indicando o local de lançamento dos resíduos;
- IX - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- X - projeto de iluminação pública;
- XI - projeto de arborização das vias de comunicação e praças;
- XII - orçamento estimativo das obras e serviços.

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

Art. 20 - organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei e demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, ou de compromisso irrevogável, irretratável de compra e 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

x 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.

§ 1º - A Prefeitura deverá efetuar de uma só vez, as exigências à regularização do Projeto.

§ 2º - Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento nem do profissional capaz para opinar a respeito, deliberará com os meios a seu alcance.

*Alterado* Art. 22 - Por ocasião da aprovação do projeto pelo Prefeitura, o requerente assinará o termo de obrigação e ou compromisso perante a Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Este termo deverá ser





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

avermado 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, praças, jardins, parques, recuos, etc.) bem como as destinadas a outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas indicadas no projeto e no art. 18 desta lei, além das áreas previstas no art. 19 item I;

II - obrigação do requerente executar às suas próprias custas a abertura de ruas e logradouros públicos, compreendendo a destoca e capina, manual ou mecânica, bem como a execução de no mínimo 3 (três), benfeitorias tiradas dentre as cinco (5) a seguir apresentadas de acordo com a conveniência do loteador.  
a) água - b) luz - c) esgoto - d) calçamento - e) meio-fio, em toda a área loteada.

1 - o loteador terá o prazo de dois anos para executar os serviços de benfeitorias, devendo neste caso assinar um termo de compromisso da execução das obras e vincular ao termo, 30% dos lotes em que passarão ao domínio da Prefeitura, uma vez não satisfeitos as determinações do inciso II deste artigo;  
2 - o loteador não poderá vender ou trocar lotes vinculados ao termo de compromisso, enquanto não satisfeitas as exigências e liberadas para venda pela Prefeitura a áreas de 30% mencionada no parágrafo único deste inciso.

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 do acordo.

V - vincular um número de 30% (trinta por cento) do número total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantir a execução das obras e serviços mencionados no inciso II sempre que possível em área contínua; ou a critério da Prefeitura.

VI - Menção de que os logradouros executados após a sua aceitação serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura.

VII - Extensão das obrigações deste termo aos herdeiros e sucessores de requerente;

VIII - Eleição desta comarca para foro Termo de Obrigação e Termo de Compromisso;

Alterado  
pela  
Lei 138/1971  
Lei 299/1973  
Revog.

II foi alterado novamente pela Lei 299  
de 01/04/2009





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

IX - Quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária;

Art. 23 - Todas as obras relacionadas no art. 19, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas passarão fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo a vistoria regular.

Art. 24 - Fica expressamente vedado a construção de calçamento em vias e praças do loteamento sem que sejam feitas benfeitorias como: água e esgoto.

Art. 25 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos nos incisos I, II, IV do art. 19, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, em que será considerada oficialmente para todos os efeitos legais.

Art. 26 - Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Doação e Obrigações a que se refere o artigo 22 desta lei, será expedida pela Prefeitura, o alvará de loteamento, que será considerado oficial para todos os efeitos legais, revogáveis se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o artigo 22 inciso II.

## CAPÍTULO V

### Disposições Gerais

Art. 27 - Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 28 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar em relação as medidas do loteamento aprovado.

Art. 29 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pela imposição da presente lei.

Art. 30 - 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.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CEP 38930-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 31 - Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei 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. 32 - 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. Não retroagindo esta lei nos projetos já aprovados.

Art. 33 - Poderá a Prefeitura, com aval da Câmara cancelar a aprovação do loteamento desde que o loteador não promova a implantação definitiva do loteamento no prazo previsto.

Art. 34 - Os casos omissos na presente lei obedecerão as disposições constantes na lei federal 6766/79.

Art. 35 - Revogam-se as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Medeiros, 11 de Abril de 1994.

Aparecida Beatriz da Silva  
Prefeita Municipal