



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento  
Praça Belo Horizonte, 22 - Centro  
CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

## LEI Nº 1.132 / 2005

*Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.*

**A Câmara Municipal de São João Batista do Glória/MG, no uso de suas atribuições aprovou, e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei**

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** - Esta Lei tem por finalidade instituir normas sobre o parcelamento do solo urbano no Município, buscando sempre promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular.

**Parágrafo Único** – O cumprimento do disposto nesta Lei far-se-á em consonância com a Legislação Estadual e Federal relativa à matéria, aos planos urbanísticos especiais instituídos pela Prefeitura Municipal e as normas, especificações, padrões e métodos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**Art. 2º** - O Parcelamento do solo para fins urbanos, no Município de São João Batista do Glória, será admitido na área urbana e de expansão urbana, ou de interesse público sendo rigorosamente proibido nos seguintes casos:

I – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

II – Em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

I - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

II – Em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

III – Em áreas com reservas naturais que Poder Público tenha interesse em sua defesa e proteção;

IV – Em áreas de beleza natural paisagística de interesse público;

V – Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

VI – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

97



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento  
Praça Belo Horizonte, 22 - Centro  
CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

VII - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VIII - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

**Art. 3º - O Parcelamento do Solo Urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.**

§1º - 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 de vias existentes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área em que seja aproveitado o sistema viário existente e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

§3º - Admite-se ainda o remembramento de dois ou mais lotes para conformar um lote maior.

## CAPÍTULO II REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

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

- I- Os lotes urbanos terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,0 m (cinco metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- II- Os lotes industriais terão área mínima de 480,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00 (doze) metros;
- III- A percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo no mínimo 12% (doze por cento) para áreas verdes, 3% (três por cento) para equipamentos comunitários e o restante para as vias de circulação. Para loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 480,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta metros quadrados), e loteamentos residenciais especiais com lotes acima de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) esta percentagem poderá ser reduzida; os loteamentos com menos de 50 lotes poderão ter esta percentagem reduzida, desde que comprovem que tenham áreas verdes com praças, jardim e equipamentos comunitários perto, desde que os mesmos justifiquem a redução.
- IV- As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, não ultrapassando declividades superiores a 15% (quinze por cento) nem inferiores a 0,5% (meio por cento).
- V- As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a critério da Prefeitura;
- VI- As vias de circulação obedecerão aos seguintes padrões mínimos:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento  
Praça Belo Horizonte, 22 - Centro  
CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

a) – VIAS PRINCIPAIS

Deverão ter largura mínima de 12,00 (doze metros), com pista de rolamento não inferior a 8,00 (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 4,00 (quatro metros);

b) – VIAS LOCAIS:

Deverão ter largura mínima de 10,00 (dez metros), com pista de rolamento não inferior a 7,00 (sete metros) e passeios laterais não inferiores a 3,00 (três metros);

c) - VIAS COLETORAS (AVENIDAS):

Deverão ter largura mínima de 22,00 (vinte e dois metros), com pista de rolamento não inferior a 16,00 (dezesseis metros), 4,00 (quatro metros) de passeios laterais e 2,00 (dois metros) de canteiro central.

- VII - As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 (vinte metros) desde que seu comprimento não exceda a 100,00 (cem metros);
- VIII - Nos loteamentos cujas vias venham a ser prolongamento de outras vias oficiais existentes, caso estas possuam largura inferior à prevista, poderá ser permitida a redução da pista de rolamento com aplicação dos respectivos passeios;
- IX - As quadras de loteamento terão comprimento máximo de 300,00 (trezentos metros) e largura mínima de 40,00 (quarenta metros).

**Art. 5º** - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificand” de 30,00 (trinta metros) de cada lado.

§ 1º - Nos parcelamentos que contiverem ou margearam cursos d’água ou drenos naturais, deverão ser reservadas faixas marginais com largura mínima de 30,00 (trinta metros) de cada lado, medidos a partir da cota de referência das cheias mais freqüentes;

§ 2º - A margem das águas dormentes deverão ser reservadas com largura de 30,00 (trinta metros) quando a superfície delas for igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

§ 3º - Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, deverão ser reservadas uma faixa com raio mínimo de 50,00 (cinquenta metros).

## CAPÍTULO III PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 6º** - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado no sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e três cópias de planta do imóvel, na escala mínima 1:1000 (um para mil), contendo pelo menos:

97



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento  
Praça Belo Horizonte, 22 - Centro  
CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

- I - As divisas da gleba a ser loteada;
- II - As curvas de nível de metro em metro, cotadas em relação a uma referência de nível oficial;
- III - A localização de cursos de água, bosques, árvores isoladas, construção e demais elementos físicos existentes no terreno;
- IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacências;
- V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, bem como o esboço do que se propõe a realizar;
- VI - O sentido do norte magnético.

Parágrafo Único - O órgão responsável pelos serviços de abastecimento de água e esgotos no Município, deverá se pronunciar oficialmente sobre a possibilidade de servir o futuro loteamento, emitindo para tanto, documento que deverá ser encaminhado à Prefeitura junto com o pedido de diretrizes.

**Art. 7º** - A Prefeitura indicará, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

- 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 - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- III - As faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, cursos d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas "non aedificand" e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual e federal que incidam sobre a área;
- IV - As demais indicações de caráter técnico-urbanístico, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 6 (seis) meses, findo o qual estarão sujeitos a novo exame por parte da Prefeitura Municipal.

**Art. 8º** - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado executará o projeto para aprovação da Prefeitura Municipal, composto dos seguintes elementos:

- I - Título de propriedade;
- II - Certidões negativas de ônus reais e de tributos municipais;
- III - Planta de situação na escala mínima 1:5000 (um para cinco mil);
- IV - Planta geral do loteamento, na escala mínima de 1: 1000 (um para mil), com indicação da topografia, arruamentos, subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões, numeração e área, praças, áreas lotes, com respectivas dimensões, numeração e área, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento  
Praça Belo Horizonte, 22 - Centro  
CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

- projeto (dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias);
- Parágrafo único: No selo (legenda) de cada planta existirá a porcentagem de: área verde, equipamentos comunitários e vias de circulação.
- V - Memorial descritivo, contendo descrição do loteamento com suas características e indicação das áreas públicas, acompanhado de quadro de áreas e todos os seus componentes (quadras, ruas, lotes, áreas institucionais), bem como as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- VI - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- VII - Projetos da rede de escoamento das águas pluviais, sistemas de esgotos sanitários, distribuição de água potável, iluminação pública, devidamente aprovados pelas concessionárias ou órgãos responsáveis;
- VIII - Sistema de vias com respectiva hierarquia, assim como suas dimensões lineares, como raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;
- IX - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- X - Projetos de tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;
- XI - Compromisso de que os lotes não serão postos à venda, antes da expedição do Alvará pela Prefeitura e o competente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO IV PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

- Art. 9** - Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, o que couber as disposições exigidas para o loteamento.
- § 1º - Os lotes desmembrados de lotes maiores para serem remembrados a lotes menores, poderão ter as dimensões mínimas exigidas, desde que a área remanescente satisfaça estas condições mínimas.
- § 3º - A Prefeitura poderá, em seu plano de zoneamento urbano, fixar zonas em que as exigências mínimas para o desmembramento tenham as dimensões mínimas exigidas para o loteamento.

## CAPÍTULO V APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

- Art. 10** - Apresentados os projetos de loteamento em 3 (três) cópias, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, num prazo de 120 (cento e vinte) dias, a sua aprovação ou rejeição.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento

Praça Belo Horizonte, 22 - Centro

CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

**Art. 11** – A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura, ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso pelo loteador, no qual este obriga-se-á:

I – Executar à própria custa, no prazo fixado num cronograma de obras aprovado pela Prefeitura, constando todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta lei, tais como abertura das vias, e logradouros públicos, colocação de meio-fio e sarjetas, demarcação de lotes, quadras e logradouros com marcos, rede de abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública; drenagem pluvial e rede de esgoto;

II – Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior;

III – Fazer constar no documento de compra e venda, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor.

IV - Caucionar uma quantidade de lotes suficientes para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso I parágrafo único: A Prefeitura poderá liberar parte dos lotes caucionados proporcionalmente a execução do cronograma, após vistoria e a emissão por escrito dos lotes a serem liberados.

V - Cumprir estritamente as determinações do código Tributário Municipal;

VI – Iniciar a venda dos lotes somente após registro do loteamento;

VII - Cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes;

VIII – Este Termo de compromisso deverá ser averbado no registro de imóveis pelo requerente.

Parágrafo Único – No caso de negligência do loteador os lotes caucionados poderão ser alienados pela Prefeitura a fim de custear as obras referidas nesta Lei.

**Art. 12** – Concluído o cronograma de obras o interessado requererá à Prefeitura Municipal vistoria para emissão de certificado de aceitação das obras anexando um projeto retificado de loteamento, que será considerado oficial para todos os efeitos legais.

Parágrafo Único – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença da medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação à medida do loteamento aprovado.

**Art. 13** – Após a conclusão do cronograma de obras todos os lotes deverão estar fincados nas quatro vértices (ou mais), piquetes de madeiras pintados à esmalte com a numeração respectiva do lote caracterizando a sua demarcação.

7



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58      Inscrição Estadual: Isento  
Praça Belo Horizonte, 22 - Centro  
CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

---

Parágrafo Único – Ficará a responsabilidade do loteador após a venda, a indicação dos respectivos lotes para o comprador.

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 14** – Os interessados em loteamentos abertos ou com aprovação requerida em desacordo com esta lei ainda sem o Alvará expedido pela Prefeitura, terão o prazo de 60 (sessenta) dias para regularizarem junto à Prefeitura.

Parágrafo Único – Aqueles loteamentos que não cumprirem este prazo, deverão atender rigorosamente às exigências estipuladas nesta Lei.

**Art. 15** – As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do Alvará, o embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor, além da notificação aos órgãos ambientais

**Art. 16** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São João Batista do Glória, 06 de Abril de 2005.

  
**GLAYSON DA SILVEIRA MARTINS**  
PREFEITO MUNICIPAL