

LEI Nº 21/84



Dispõem sobre loteamentos, desmembramentos, remembramentos e arruamentos no Município de Juína, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE JUÍNA, ESTADO DE MATO GROSSO, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

SEÇÃO I

Dos Objetivos

Art. 1º - Esta lei regula, com fundamento no parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1.979, o parcelamento da terra para fins urbanos, no Município de Juína, efetuado por entidade pública ou particular, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela delimitada pela Lei Municipal nº 04/83 de 30 de junho de 1.983.

§ 2º - Considera-se área rural, para fins de aplicação desta lei, aquela localizada fora dos limites definidos pela lei mencionada no parágrafo anterior, situada dentro do Município de Juína.

Art. 2º - Esta lei tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer obra ou serviço de parcelamento de terra no Município;

II - assegurar a observância dos padrões urbanísticos essenciais para o interesse da comunidade.



Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município, dependem de prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

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

Art. 4º - Esta lei complementa, sem substituir, as exigências estabelecidas pela Lei Municipal nº 04/83 de 30 de junho de 1.983.

SEÇÃO II

Das Definições

Art. 5º - Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.

II - ÁREA INSTITUCIONAIS - As parcelas do terreno destinadas às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, administração, etc.

III - ÁREA TOTAL - Área que o loteamento ou desmembramento abrange.

IV - ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos.

V - ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS - Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças, etc.

VI - ARRUAMENTO - A implantação de logradouros públicos à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos.

VII - DESMEMBRAMENTO - A subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

VIII - DATA - O mesmo que lote.

Chelb Laudin
CAMARA MUNICIPAL
SECRETARIA
27/09/84
PROTOCOLO Nº *10.25/84*
JUNA MT.

IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde e similares.

X - EQUIPAMENTO URBANO - Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

XI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção.

XII - FAIXAS SANITÁRIAS - Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

XIII - FAIXA DE ROLAMENTO - Cada uma das faixas que compõem o leito carroçável nas vias de circulação.

XIV - GLEBA - A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.

XV - LEITO CARROÇÁVEL - Parte da via de circulação destinada ao trajeto de veículos, composta de uma ou mais faixa de rolamento.

XVI - LOGRADOUROS PÚBLICOS - Toda parcela de terra de propriedade pública e de uso comum à população.

XVII - LOTE - A parcela de terra com, pelo menos, um acesso à via pública destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

XVIII - LOTEAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

XIX - PARCELAMENTO - A divisão da terra na forma de desmembramento ou loteamento.

XX - PASSEIO - Parte da via de circulação, destinada ao trânsito de pedestres.

XXI - VIA DE CIRCULAÇÃO - A área destinada à circulação de veículos e ou pedestres.

XXII - CICLOVIAS - Via de Circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclistas.

CAPÍTULO II

Das Normas de Procedimento

SEÇÃO I

Da Aprovação



Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de documentos de viabilidade de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de prova de domínio da gleba e certidão negativa, relativa a impostos incidentes sobre a mesma.

Parágrafo Único - A Prefeitura expedirá a certidão informando a viabilidade ou não de se lotear a gleba, objeto do requerimento, e, em caso afirmativo, informará a zona a que pertence, a gleba, a densidade demográfica bruta as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recuos frontais, laterais e fundos, o número máximo de pavimentos, a largura das vias de circulação, dos leitos carroçáveis, dos passeios, dos canteiros e a infra-estrutura urbana exigida para o loteamento.

Art. 7º - Após o recebimento da certidão de viabilidade de loteamento, explicitada no parágrafo único do artigo 6º, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes básicas para loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificações a serem definidas por decreto do Poder Executivo.

§ 1º - A planta do imóvel, acima mencionado, deverá ser na escala 1:2.000 e conterá no mínimo a localização exata de:

- a) - divisas do imóvel;
- b) - benfeitorias existentes;
- c) - árvores frondosas, bosques e flores -
tas, monumentos naturais e artificiais, áreas de recreação;
- d) - nascentes, grutas, rios, riachos, ribeirões e córregos;
- e) - serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) - servidões existentes, faixas de domínios de ferrovias, rodovias e ciclovias no local e adjacências com distâncias da área a ser loteada;
- g) - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- h) - curvas de nível de metro em metro;
- i) - cálculo de área do imóvel;
- j) - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação e distâncias da área a ser loteada.

[Handwritten Signature]
CÂMARA MUNICIPAL
SECRETARIA

27/09/84

PROTÓCOLO Nº
JUINA MT.

§ 2º - A Prefeitura informará, com base na plan
ta fornecida pelo requerente:

- a) - as vias de circulação do Município que de-
verão ter continuidade na gleba a lotear;
- b) - as faixas não edificáveis para escoamento
de águas pluviais, de esgoto, etc, além daquelas junto às linhas
de energia elétrica, ferrovias, rodovias e ciclovias;
- c) - as vias e logradouros públicos existentes
ou projetados, que compõem o Sistema Viário Básico do Município,
relacionados com o loteamento pretendido;
- d) - a localização aproximada dos terrenos des-
tinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres
de uso público e das áreas verdes.

Art. 8º - Com as diretrizes básicas fornecidas
pela Prefeitura o interessado elaborará o projeto geométrico do
loteamento e o submeterá a apreciação do órgão competente da mes-
ma, mediante requerimento solicitando análise prévia daqueles pro-
jetos, anexando para tal, no mínimo, 2 (duas) cópias heliográficas.

§ 1º - A Prefeitura informará nas cópias forne-
cidas a numeração das quadras, a nomeação ou numeração das vias
de circulação e logradouros públicos, além das correções necessá-
rias.

§ 2º - O Poder Executivo regulamentará, por De-
creto, as exigências necessárias que deverão constar do projeto
geométrico de loteamento. O decreto acima mencionado deverá regu-
lamentar, no mínimo:

I - subdivisão das quadras em lotes ou da-
tas, com as respectivas dimensões e numerações;

II - sistema de vias com a respectiva hierar-
quia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na presente
lei;

III - as dimensões angulares e lineares do
projeto, com raies, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos
centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais
de todas as vias de circulação e logradouros públicos;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e
nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - as indicações em planta e perfis de to-
das as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 9º - Atendendo às indicações fornecidas pe-
la Prefeitura nos artigos 6, 7 e 8 da presente lei, o interessado
deverá solicitar-lhe a aprovação do loteamento, apresentando, pa-
ra este fim requerimento acompanhado de:

[Handwritten Signature]



I - projeto geométrico do loteamento' no mínimo em 7 (sete) vias, em cópias heliográficas;

II - projetos da infra-estrutura urba' na exigida para o loteamento, devidamente aprovados pelos ' órgãos competentes, no mínimo em 5 (cinco) vias;

III - orçamentos dos serviços e obras'' de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, no mí' nimo em 2 (duas) vias;

IV - memorial discritivo do loteamento com forma a ser definida por decreto do Poder Executivo, que deverá conter, no mínimo:

a) - descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predomi - nante;

b) - as condições urbanísticas do lotea - mento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas cons - truções, além daquelas constantes na certidão de viabilidade do loteamento, referida no artigo 6º desta lei;

c) - a indicação das áreas públicas que ' passarão ao domínio do Município no ato do registro do lotea - mento;

d) - a enumeração dos equipamentos urba - nos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pú - blica já existentes no loteamento e adjacências;

V - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

VI - certidão de inteiro teor do re - gistro imobiliário competente, relativo ao terreno a ser lo - teado;

VII - certidão negativa de impôstos mu - nicipais e federais relativos ao imóvel;

VIII - certidão negativa de ações cí - ' veis, criminais e trabalhistas, passadas pelo Distribuidor ' forense e certidão negativa extraída na Justiça Federal;

IX - autorização do Instituto Brasi - leiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF e do Instituto Na - cional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, quando neces - sárias;

X - autorização das autoridades mili - tares competentes em caso de loteamento de imóveis especiais;

XI - discriminação dos bens ofereci - dos em garantia para execução da infra - estrutura urbana;



- XII - cronograma físico de serviços e obras da infra-estrutura urbana exigida;
- XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda;
- XIV - comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

Parágrafo Único - A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento e expedirá o alvará de licença para execução dos serviços de obras da infra-estrutura urbana exigida para o mesmo.

Art. 10 - Para aprovação de desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de alvará, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - projeto geométrico do desmembramento, no mínimo em 5 (cinco) vias por lote ou dafa, na forma a ser definida por decreto do Executivo;

II - memorial descritivo dos lotes ou dafas;

III - as certidões e documentos mencionados nos incisos V,VI,VII,VIII,IX,X e XIV do artigo 9 desta Lei.

Parágrafo Único - A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto e expedirá alvará de licença para o desmembramento.

SEÇÃO II

Dos Prazos

Art. 11 - Para a expedição dos documentos solicitados, a Prefeitura terá o prazo que mediará entre 30 (trinta) a 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo.

Art. 12 - Os documentos expedidos pela Prefeitura terão os seguintes prazos de validade, a contar da data de sua expedição:

I - 90 (noventa) dias, quando se tratar dos documentos referidos no § 1º do artigo 8 desta lei;

II - 180 (cento e oitenta) dias, para os documentos mencionados nos parágrafos únicos dos artigos 9 e 10 desta lei;

III - 360 (trezentos e sessenta) dias, para os documentos aludidos no parágrafo único do artigo 6º e § 2º do artigo 7 desta lei.

Art. 13 - O loteador terá o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da data da publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços da infra-estrutura urbana exigida para o mesmo.

SEÇÃO III
Da Garantia



Art. 14 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, será constituída caução real ou fidejussória, a critério da Prefeitura cujo valor seja igual ou superior duas vezes ao do custo dos serviços e obras mencionados.

§ 1º - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficaram às expensas do loteador.

§ 2º - Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

§ 3º - À medida em que os serviços e obras da infra-estrutura urbana forem concluídos, a Prefeitura poderá liberar, a seu critério, a garantia de execução correspondente.

§ 4º - Concluídos todos os serviços e obras da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

SEÇÃO IV
Da Fiscalização

Art. 15 - O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de sua infra-estrutura urbana.

§ 1º - Deverá ser comunicada por escrito à Prefeitura e aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra e sua infra-estrutura urbana.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, sem prejuízos de outras cominações cabíveis.

CAPÍTULO III
Das Normas Técnicas

Art. 16 - Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, 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 terrenos com declividade igual ou superior a 30%;

12 7 109 / 184

PROTOCOLO Nº 16.21/84
JUNIA MT.

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

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção.

Art. 17 - Nenhum loteamento será permitido fora da área urbana, sem autorização de Lei Complementar Municipal.

Art. 18 - Os lotes ou datas originadas de parcelamento do solo poderão medir no mínimo 360 m² e no máximo 1.200 m².

Parágrafo Único - Este artigo não limita os lotes industriais,

Art. 19 - São consideradas áreas de fundo de vale, aquelas localizadas ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu eixo médio, tendo como divisa uma área verde de, no mínimo 20m para cada margem.

Art. 20 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir a continuidade do traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes;

II - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas;


III - ter as suas medidas de acordo com as diretrizes e certidões de viabilidade de loteamento fornecidas pela Prefeitura;

Art. 21 - As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, devidamente aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo Único - Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste parágrafo, desde que haja coerência nesta alteração, em termos de lógica natural.

Art. 22 - As áreas destinadas ao Sistema de Circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como os espaços livres de uso comum, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

§ 1º - A percentagem das áreas previstas neste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 M² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, por decisão do Chefe do Executivo.



27/09/84

PROTOCOLO Nº
JUNA

6.21/84
MT.

§ 2º - A soma das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área líquida do loteamento, exceto, e por decisão do Chefe do Executivo, nos seguintes casos:

I - nos loteamentos industriais;

II - em qualquer loteamento onde o índice de aproveitamento for inferior a 40% (quarenta por cento)

§ 3º - As áreas de fundo de vale serão obrigatoriamente transferidas ao Município, no ato do registro do loteamento junto à circunscrição imobiliária competente, incluídas nas áreas destinadas a equipamentos urbanos, atendendo-se as disposições da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 4º - A partir da data do registro do loteamento, passa a integrar o domínio do Município as áreas das vias e das praças as áreas dos espaços livres, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto geométrico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura.

§ 5º - Serão computados, para efeito de cálculo das áreas definidas no parágrafo segundo deste artigo d 25% (vinte e cinco por cento) das áreas de fundo de vale.

§ 6º - Não se aplicam os §§ 1º e 2º do presente artigo nos casos de desmembramento e subdivisão.

Art. 23 - Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura urbana:

I - demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros públicos e vias de circulação;

II - abastecimento de água potável, de acordo com a concessionária local;

III - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a concessionária local;

IV - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas com a densidade mínima de uma árvore por lote ou data de acordo com especificação da Prefeitura;

V - revestimento primário ou cascalhamento dos leitos carroçáveis das vias de circulação, compatível com o tráfego de veículos.

§ 1º - Os demais serviços e obras de infra-estrutura urbana a serem exigidos em loteamentos, serão definidos por decreto do Poder Executivo, obedecendo os seguintes critérios:

I - somente serão exigidas galerias de águas pluviais no padrão da cidade, sargetas, meio-fio e pavimentação, quando as vias adjacentes ao loteamento forem pavimentadas ou estiverem compromissadas para receberem a pavimentação;

II - quando for exigida a pavimentação não será exigido o revestimento primário, contudo, obrigatoriamente, será exigida a galeria de águas pluviais, a sargeta e o meio-fio;

III - quando necessárias as galerias de águas pluviais, e estas não forem interligadas à redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia

CAPÍTULO IV

Das Responsabilidades Técnicas

Art. 24 - Para os fins desta lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, projeto, especificação, memorial descritivo, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.

§ 1º - São considerados profissionais legalmente habilitados, aqueles que estejam inscritos junto ao CREA - MT conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil para serviços de projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que a construírem.


§ 3º - A Municipalidade não assumirá a qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão de licença para a sua execução.

CAPÍTULO V

Das Infrações e Sanções

Art. 25 - A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta, sem prejuízos das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo e cassação de licença para parcelar.

Art. 26 - Os loteadores que tiverem loteamentos com o cronograma da execução da infra-estrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.





CAPÍTULO VI

Das Disposições Transitórias

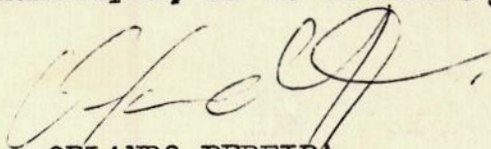
Art. 27 - A Prefeitura não expedirá licença para construção nos lotes ou datas dos loteamentos aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiver totalmente concluída e em funcionamento a rede de abastecimento de águas, a abertura das vias de circulação e locação dos lotes.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais

Art. 28 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação retroagindo seus efeitos a partir da data de instalação do Município, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal, 21 de Setembro de 1.984


ORLANDO PEREIRA

Prefeito Municipal