

Lei Nº 1.033

de 25 de julho de 1.977.

"Lei do Uso e Ocupação do Solo".

A Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí, por seus representantes decretou, e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Esta lei estabelece as normas do uso e Ocupação do solo dentro do perímetro urbano do Município de Santa Rita do Sapucaí.

Art. 2º - Para os efeitos do artigo anterior, esta lei disciplina o parcelamento do solo e delimita áreas a reservar para as vias públicas, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 3º - O perímetro urbano do Município é o descrito em lei em separado e compreende a área urbana e a de expansão urbana.

§ 1º - Considera-se área urbana a que possua, pelo menos dois dos seguintes equipamentos urbanos:

- I - calçadão e sarjeta
- II - rede de água
- III - rede de esgotos sanitários e de escoamento de águas pluviais.
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem distribuição domiciliar.
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância de 3 Km da parte considerada.

§ 2º - Considera-se área de expansão urbana a parte não urbanizada dentro do perímetro urbano.

Art. 4º - Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei, sem prejuízo das demais normas estaduais ou federais aplicáveis à matéria.

Art. 5º - 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. 6º - Não se considera loteamento, nas simples



praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.

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

§ 3º - No cruzamento de vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 5 metros.

§ 4º - As disposições do parágrafo anterior não se aplicam a cruzamento esconso, que fica subordinado a critério da Prefeitura.

Art. 12 - As declividades máximas das vias urbanas serão de 10% e as mínimas de 1%, podendo-se admitir, a critério da Prefeitura até de 15%, para as máximas, mediante cabal demonstração de impossibilidade prática de atendimento do limite fixado, com trechos não superior a 100 metros.

Art. 13 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 120 metros e a largura mínima permitida será de 60 metros.

Art. 14 - As quadras poderão ser residenciais, comerciais ou de serviços.

Art. 15 - Os lotes residenciais deverão ter uma área mínima de 360 m^2 , podendo haver até dois lotes com área mínima de 300 m^2 em cada quadra.

Parágrafo Único:- A frente dos lotes residenciais terá um mínimo de 12 metros.

Art. 16 - Os lotes comerciais e os de serviços deverão ter uma área mínima de 240 m^2 , podendo haver dois lotes com área mínima de 200 m^2 em cada quadra.

Parágrafo Único:- A frente dos lotes comerciais e de serviços terá um mínimo de 12 metros.

Art. 17 - O afastamento da construção residencial em relação ao alinhamento da via pública será de no mínimo 3 metros.

Art. 18 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a juízo da Prefeitura julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 19 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitida abertura de via em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas obras de drenagem necessárias.

Art. 20 - Os cursos de água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 21 - Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas verdes e de uso institucional, apresentando para este fim, planta do imóvel em 1 (uma) via, na escala 1:1000 assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional devidamente registrado no CREA da região, contendo:

- I - Divisão da propriedade devidamente definida.
- II - Localização dos cursos de água.
- III - Curvas de nível a distância de metro em metro.
- IV - Arruamentos vizinhos a todo perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas verdes e de uso institucional.
- V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais.
- VI - Construções existentes.
- VII - Serviços de Utilidade Pública existentes no local e adjacências.
- VIII - Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 22 - 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 à população do Município, localizadas de forma a preservar monumentos naturais.
- III - As áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Art. 23 - Atendendo as indicações do Art. 22, o requerente, devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala de 1:1.000 em tres vias, sendo uma delas em papel vegetal copiativo, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I - Vias secundárias, áreas verdes e de uso institucional.
- II - Subdivisão das quadras em lotes com respectivas numerações, e áreas e dimensões de cada lote e quadra.
- III - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas.
- IV - Perfis Longitudinais e transversais de todas

as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:

Horizontal, de 1:1000, Vertical, de 1:100.

V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas.

VI - Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento.

VII - Projeto do sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento.

VIII - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume.

IX - Projeto de arborização das vias de comunicação

X - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes e edificações.

XI - Memorial descritivo e justificativo do projeto

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


§ 2º - Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, 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 da cidade e a do loteamento, correndo tal despesa por conta do requerente.

Art. 24 - Organizado o Projeto de acordo com as exigências desta lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado a Prefeitura através de ofício protocolado acompanhado do título de proprietário, ou de compromisso irrevogável e irretratável de compra, venda, permuta ou cessão do imóvel a ser loteado, averbado no registro de imóveis, para que o órgão competente ou profissional habilitado e registrado no CREA da região, possa emitir parecer a respeito.

Art. 25 - O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não, pela Prefeitura, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, salvo se houver necessidade de retificação de plantas ou memoriais, ou ainda, regularização de documentos, hipóteses em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo proprietário do loteamento.

§ 1º - A Prefeitura deverá efetuar de uma só vez as exigências à regulamentação do projeto.

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

 **X** Art. 26 - Por ocasião da aprovação do projeto pela Prefeitura, o requerente assinará o "Termo de obrigação e compromisso" perante a Prefeitura Municipal.

§ 1º - Deste termo deverão constar:

plúvea **XI** - Obrigação do requerente executar às suas custas, todas as obras e serviços direta ou indiretamente ligados à urbanização da área que são: abertura das vias de comunicação e praças, colocação de meio-fio e sarjeta, a rede de escoamento de áreas pluviais, o sistema de esgoto sanitário e o serviço de abastecimento de água potável, no prazo fixado pela Prefeitura, de acordo com os seguintes critérios: 2 dias úteis para cada lote do loteamento a ser aprovado.

II - Permissão para fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços.

III - Compromisso de não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes de concluídas as obras previstas no item I, cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acordo.

IV - Compromisso de 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 das áreas de seus lotes.

V - Compromisso de pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se a Prefeitura tiver que executá-los, sob pena de inscrição de débito na dívida ativa para cobrança executiva.

VI - Compromisso de estender as obrigações deste termo aos herdeiros e sucessores do requerente.

VII - Eleição da Comarca de Santa Rita do Sapucaí, para fôro do "Termo de Obrigação e Compromisso".

VIII - Quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

§ 2º - Todas as obras relacionadas no artigo 23, 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. 27 - Pagas as taxas devidas e assinado o "Termo de Obrigação e Compromisso" a que se refere o artigo 26 desta lei,

será assinado pelo Prefeito Municipal o decreto de aprovação do loteamento, revogável se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o art. 26, parágrafo 1º, ítem I.

Parágrafo Único: - O Prefeito Municipal ouvirá, quando for o caso, as autoridades sanitárias, militares e florestais, antes de assinar o decreto de aprovação do loteamento, conforme exige legislação federal.

Art. 28 - Os impostos municipais devidos pelos lotes do loteamento aprovado somente serão cobrados após o prazo dado pela Prefeitura para a execução das obras e serviços de urbanização constantes do ítem I do parágrafo 1º do artigo 26.

Art. 29 - A Prefeitura em hipótese nenhuma autorizará qualquer construção no loteamento aprovado antes de serem executadas todas as obras e serviços constantes do ítem I do parágrafo 1º do artigo 26.

Art. 30 - Nas áreas marginais ao Rio Sapucaí serão preservadas faixas de 50 metros contados a partir da cota de nível de água, destinadas à defesa do rio como recurso natural.

Art. 31 - Todo o projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 32 - A nomenclatura das vias públicas e dos logradouros públicos será estabelecida pelo poder público municipal.

Art. 33 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 34 - 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.

Art. 35 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Registre-se e publique-se.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí.

Santa Rita do Sapucaí, 25 de Julho de 1.977.



Engº Ronaldo Azevedo Carvalho
- Prefeito Municipal -



Rubens Francisco Carvalho
- Secretário Substituto -