



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

LEI nº 289/86

Antonio João, 07 de abril de 1.986

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, no Município de Antonio João, Estado de Mato Grosso do Sul, e dá outras providências.

IBER DA SILVA XAVIER, Prefeito Municipal de Antonio João-MS, Faço saber que a Câmara de Vereadores em sessão ordinária realizada no dia 31 de março de 1.986, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Artigo 1º - A presente Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento do solo urbano no Município de Antonio João observadas as disposições legais federais e Estaduais aplicáveis a matéria.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das Legislações Federais e Estaduais pertinentes.

Artigo 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

PARÁGRAFO ÚNICO - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, 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;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl. 002

- III - Em terrenos com declive igual ou superior a 30% (Trinta Por Cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - Em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população.

Artigo 4º - A Prefeitura Municipal recusará à aprovação de qualquer projeto de loteamento, mesmo que satisfaça as exigências da presente Lei, tendo em vista:

- I - As diretrizes municipais sobre o solo, constantes em Lei Municipal;
- II - A defesa dos recursos naturais, turísticos ou paisagísticos, bem como do patrimônio cultural do Município.

Artigo 5º - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, desde que considerado em zona urbana ou de expansão urbana definidas por Lei Municipal, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação da Prefeitura Municipal e à secretaria especial do meio ambiente do Estado dependendo ainda da anuência prévia do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e reforma Agrária).

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Artigo 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos:





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl.003

- I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços destinados à recreação, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior a 30% (Trinta por cento), do total de sua área;
- II - nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas poderá ser reduzida para 25% (Vinte e cinco por cento);
- III - a percentagem de áreas públicas será no município de Antonio João:
  - a) 8% (Oito por cento), da área da gleba, para espaços destinados a recreação;
  - b) 6% (Seis por cento), da área da gleba, para espaços destinados à implantação de equipamentos comunitários;
- IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- V - as dimensões mínimas dos lotes serão de 12m (doze metros), de frente, sendo que a área total não poderá ser inferior a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- VI - as dimensões mínimas dos lotes destinados a habitação de interesse social serão de 10m (dez metros) de frente, sendo que a área total não poderá ser inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

F1.004

VII - os recuos mínimos de frente, de fundo e lateral, bem como as taxas de ocupação e os coeficientes de aproveitamento dos lotes, considerando as zonas de uso, são constantes da Lei Municipal que dispõe sobre o uso do solo urbano;

VIII- as quadras não poderão ultrapassar 144m (cento e quarenta e quatro metros), em qualquer de seus lados;

IX - ao longo das águas correntes e dormentes, além da faixa de preservação prevista na lei federal nº 4771/65, é obrigatório reservar uma faixa "non aedificandi" não inferior a 15m (quinze metros), de cada margem para implantação de equipamentos urbanos;

X - ao longo das faixas de domínio público das redes de energia elétrica de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos é obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de no mínimo 15m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências da legislação específica.

Artigo 7º - O Poder Municipal poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Artigo 8º - Para aprovação do loteamento a Prefeitura Municipal exigirá do loteador a execução das seguintes obras de infraestrutura:

I - Vias de circulação

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros com piquetes de concreto pintados com o número dos lotes.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl.005

CAPÍTULO III

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

Artigo 9º - Para loteamento destinados exclusivamente ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer exigências complementares ao disposto nesta Lei, quanto as vias de circulação.

Artigo 10º - Os logradouros que, por sua característica residencial ou por condições topográficas, terminarem sem conexão direta para veículos com outro logradouro, terão uma praça de retorno em sua extremidade (CUL-DE-SAC).

Artigo 11º - As Praças de retorno das vias em "cul-de-sac" deverão ter um diâmetro de 20 m (vinte metros) (ver anexo II).

Artigo 12º - A extensão máxima das vias em "cul-de-sac", inclusive a praça de retorno, será de 60 m (sessenta metros) e a largura mínima será de 10 m (dez metros) (ver anexo II).

Artigo 13º - As curvas das vias públicas de largura igual ou superior a 15 m (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínima igual ou superior a 100 m (cem metros), se o ângulo formado pelas duas direções da rua estiver compreendido entre 120º e 170º, (ver anexo II).

Artigo 14º - As curvas das vias públicas de largura inferior a 15 m. (quinze metros) deverão apresentar raio de curvatura mínimo de 30 m (trinta metros).

Artigo 15º - A intersecção entre duas vias públicas deverá aproximar-se o mais possível a ângulos de 90º. Não será permitida a intersecção entre vias públicas formando ângulos inferiores a 60º.

Artigo 16º - Na intersecção de duas vias públicas, o alinhamento de seus leitos deverá ser concordado com curvas de raio não inferior a 8 m (oito metros) (ver anexo II).



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl.06

Artigo 17º - As curvas em "S" serão concordadas com uma tangente de comprimento não inferior a 30m (trinta metros) (ver anexo II).

Artigo 18º - Os pontos de intersecção dos eixos de duas vias públicas com o eixo de uma terceira não poderão distar menos de 40m (quarenta metros) (ver anexo II).

Artigo 19º - A critério da Prefeitura, poderá ser exigida continuidade das vias públicas ou praças existentes nos loteamentos vizinhos.

Artigo 20º - Todos os loteamentos conterão pelo menos uma via de circulação para escoamento rápido do tráfego, do ponto mais distante até a via de acesso principal ao loteamento.

Artigo 21º - As características técnicas, declividade, dimensões máximas, etc, para vias de circulação, são as constantes do anexo I desta Lei.

Artigo 22º - Os logradouros somente serão aceitos pela Prefeitura para posterior entrega ao domínio público e respectiva denominação, desde que estejam de acordo com os dispositivos da Presente Lei.

Artigo 23º - Nos projetos de loteamento submetidos à Prefeitura para aprovação, figurará uma nomenclatura provisória para os logradouros públicos através de letras ou números.

Artigo 24º - Na escolha dos nomes, para os logradouros públicos do município, serão observados os seguintes critérios:

I - nome de brasileiros já falecidos que se tenham distinguido;

a) por relevantes serviços prestados ao Município, ao Estado ou ao Brasil;

b) por sua cultura e projeção em qualquer ramo do saber humano;





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl.007

C) pela prática de atos heróicos ou edificantes;

II - nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia tirados da história, geografia, flora, fauna e folclore do Brasil ou de outros Países;

III - nomes curtos, eufônicos e de fácil pronúncia, extraídos da Bíblia Sagrada, datas e Santos do calendário religioso;

IV - datas de significação especial para a história do Brasil ou Universal;

PARÁGRAFO ÚNICO - O interessado deverá remeter uma relação de nomes para os logradouros públicos que serão apreciados pela Prefeitura Municipal, não podendo haver repetição de nomes já existentes.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 25º - O interessado deverá solicitar à Prefeitura, antes da elaboração do projeto de loteamento, que explicita as diretrizes para o uso do solo, traçado das quadras do sistema viária, dos espaços destinados a recreação e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim requerimento à Prefeitura Municipal, planta de situação do imóvel na escala gráfica de 1:10.000 e planta da área a ser loteada, em duas vias, na escala gráfica de 1:10.000, contendo pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível da área com diferenças de nível no máximo de 01 (um) metro;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl. 008

- III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas de recreação, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - As características, dimensões e localizações das zonas de uso contíguas;
- VII - certidão de ocupação, posse ou propriedade do imóvel.

Artigo 26º - A Prefeitura expedirá a aprovação do levantamento e autorização para elaboração do Projeto, e devolverá uma das vias da planta da área a ser loteada, constante no artigo anterior indicando as mínimas diretrizes:

- I - o traço básico do sistema viário principal;
- II - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados e equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

F1.009

V- As zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - A autorização expedida vigorará pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Artigo 27 - O encaminhamento de projetos de loteamento estará condicionado à viabilidade técnica do abastecimento de água para a área parcelada, de acordo com a apresentação de laudo técnico elaborado por profissionais habilitado e com parecer da Empresa de Saneamento do Estado de Mato Grosso do Sul (SANESUL).

Artigo 28 - O interessado, com base na via da planta da área a ser loteada que lhe foi devolvida, apresentará à Prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, tanto das quadras como dos lotes, bem como as áreas dos mesmos;
- II - o sistema viário devidamente hierarquizado e integrado à malha viária;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arco, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praça;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl. 010

- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VII - a indicação, numa tabela numérica das áreas parceladas e projetadas, bem como seus percentuais;
- VIII - a indicação na planta dos proprietários limitrofes à área a ser loteada.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou das zonas de uso predominantes;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;
- III - a descrição de cada lote com as denominações, dimensões, área de confrontações;
- IV - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- V - a enumeração dos equipamentos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes nos loteamentos e adjacências.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO F.011

Artigo 29º - O interessado apresentará, ainda para a concessão do alvará:

- I - O "aprovo" da SANESUL, quando for o caso, ou outro responsável pelo abastecimento de água, aos projetos do sistema de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário ou sistema de fossa coletiva;
- II - o "aprovo" da ENERSUL ou outros responsáveis pela rede de energia elétrica, aos projetos de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

CAPÍTULO V  
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Artigo 30º - Para os projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de 05 (cinco) vias da planta do imóvel a ser desmembrado, do memorial descritivo, do título de propriedade devidamente registrado e averbado, de certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, bem como o projeto assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA.

§ 1º - as plantas deverão conter pelo menos:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área com as respectivas medidas e áreas, bem como a orientação geográfica.

§ 2º - O memorial descritivo conterá, pelo menos, de  
nomações, dimensões, áreas e confrontações  
dos lotes, antes e depois do desmembramento.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

F1.012

Artigo 31º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial, nos incisos IV e V do art. 6º e no art. 38 da presente Lei.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 32º - Satisfeitos os requisitos anteriores e estando o projeto em condições de ser aprovado, a Prefeitura o aprovará mediante a aposição de carimbo nas plantas respectivas, bem como nos memoriais descritivos, devidamente assinado pelo titular do Setor de Obras Municipais, a fim de que o interessado execute, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura exigidas no art. 29 deste Projeto de Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - O interessado facilitará a fiscalização da Prefeitura durante a execução das obras de infra-estrutura.

Artigo 33º - Concluídas as obras de infra-estrutura, o interessado comunicará tal fato à Prefeitura, para que esta, após a constatação da conclusão das obras, as aceite e emita o Termo de Verificação de conclusão das Obras exigido por esta Lei, devidamente assinado pelo titular do Setor de Obras Municipais, que o loteador deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 34º - Na fase em que o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, conforme citado no art. 2º da presente Lei poderá o interessado apresentar para apreciação por parte da Prefeitura Municipal, um cronograma para execução das obras de infra-estrutura, com duração máxima de 02 (dois) anos, com prazo a contar da data da aprovação do projeto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando ocorrerem situações citadas no "caput" deste artigo, o termo de Verificação de Conclusão das Obras de infra-estrutura será emitido após a conclusão das respectivas obras.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO F1. 013

Artigo 35º - Aprovado o cronograma para a execução das obras de infra-estrutura, a Prefeitura Municipal escolherá um número de lotes correspondentes ao valor total das obras a serem realizadas pelo interessado, ficando esses lotes hipotecados à Prefeitura como garantia para a execução das obras de infra-estrutura correndo todas as despesas por conta do interessado.

§ 1º - A avaliação dos lotes será feita por peritos em avaliação de imóveis devidamente habilitados, de um lado, e por parte do interessado, de outro, e efetuando-se uma média de preços das duas propostas.

§ 2º - As exigências deste artigo se aplicam também para os conjuntos habitacionais financiados pelo sistema financeiro de habitação, salvo as exigências em contrário.

Artigo 36º - Cumpridos os requisitos constantes dos artigos 34 e 35 ou 36 e 37 desta, será expedida a Certidão de aprovação do loteamento, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal.

Artigo 37º - A Prefeitura terá os seguintes prazos para deferir ou indeferir os diversos projetos constantes da presente Lei, dando sempre ciência ao interessado:

I - 60 (sessenta) dias, nos casos enquadrados nos artigos 25 e 30 desta Lei;

II - 90 (noventa) dias, nos casos enquadrados nos artigos 28 e 29 desta Lei;

PARÁGRAFO ÚNICO - Os prazos constantes deste artigo iniciarão a partir da data de entrada do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO JOÃO

Fl.014

Artigo 38º - Nos projetos de loteamento e desmembramento é obrigatória a apresentação por parte do interessado de documentos de anuência prévia do Estado, nos seguintes casos:

- I - quando localizados em área de interesse especial, tais como: de proteção aos mananciais ou do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por Legislação Federal ou Estadual;
- II - quando localizados em área limítrofes do Município ou que pertença a mais de um município ou em aglomerações urbanas, definidas em Lei Federal ou Estadual.
- III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

Artigo 39º - Os espaços livres destinados a recreação, as vias as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO VII

DIMENSÕES FINAIS

Artigo 40º - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (CENTO E OITENTA) dias, sob a pena de caducidade da aprovação.

Artigo 41º - A partir da data de registro do loteamento, passam a pertencer ao domínio do Município, constituindo-se patrimônio da municipalidade, as vias de circulação, os espaços de recreação e os espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários constantes do respectivo projeto.





# Prefeitura Municipal de Antonio João

Estado de Mato Grosso do Sul

## **GABINETE DO PREFEITO**

Do povo para o povo

Rua Victório Penzo, s/n - ☎ 435-1161 - Cep 79910

Antonio João — Mato Grosso do Sul

fl. 15

PARÁGRAFO ÚNICO - São vedadas as cessões, doações e permutas de quaisquer áreas constantes deste artigo, pertencentes ao domínio do Município.

Artigo 42 - A Prefeitura Municipal não concederá alvará para construção, demolição, reforma ou ampliação de edificações, se estas se localizarem em terrenos de loteamentos que não possuam o Termo de Verificação de Conclusão de Obras de Infra-estrutura e o ato de aprovação do loteamento.

Artigo 43 - Ficarão sujeitos aos dispositivos da presente Lei todos os projetos de loteamento e desmembramento submetidos à aprovação da Prefeitura e não aprovados até a data da publicação desta Lei.

Artigo 44 - Aos projetos de loteamento e desmembramento de que trata esta Lei, aplicam-se também a legislação federal e estadual pertinentes à matéria.

Artigo 45 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.



IBER DA SILVA XAVIER

Prefeito Municipal