



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA
SECRETARIA DE ATIVIDADES URBANAS – SAU
Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos (DLU)

À SAU/SECRETÁRIO

Ref.: DESPACHO Nº403/2018 - SAU/DEIN/SAPG e PROPOSIÇÃO Nº 000120/2018 CÂMARA MUNICIPAL

Senhor Secretário, em resposta aos documentos em referencia temos a informar:

- 1) Existe em tramitação na Câmara Municipal, proposta de lei complementar (mensagem do executivo) nº 4328/2018 que trata da regularização dos parcelamentos (loteamentos e condomínios de lotes) realizados no município de Juiz de Fora, sem o devido alvará de licença da PJF. Esta proposta de lei possui como fundamentação principal a regulamentação, a nível municipal, da Lei Federal nº 13.465/2017 que, naturalmente, viabiliza a regularização de tais parcelamentos.

As modalidades de regularização fundiária previstas pela Lei Federal em epígrafe, se dividem em REURB – S (regularização fundiária urbana de interesse social, voltada para núcleos populacionais de baixa renda) e REURB – R (regularização fundiária urbana de interesse específico - para núcleos populacionais que não possuam características sociais de baixa renda).

Quanto aos questionamentos relacionados a quantidade e quais são os parcelamentos que encontram-se nesta condição, no município de Juiz de Fora, sugiro consulta ao DFAU e a Assessoria da SAU que conduziu um grupo de trabalho acerca do assunto.

- 2) As frações ou áreas individuais de cada proprietário serão definidas, quando da apresentação dos projetos urbanísticos junto a PJF. Conceitualmente, fração ideal está relacionada ao somatório entre uma dada área privativa (individual) com a cota proporcional das áreas coletivas devidamente rateadas entre estas áreas/unidades privativas, nos moldes da NBR 12.721/2007. Quanto a metragem total do loteamento, naturalmente é a metragem da área parcelada, incluindo usos privativos / lotes, vias, acessos, eventuais áreas destinadas a uso público / equipamentos e aquelas destinadas a preservação ambiental (APP). As áreas de preservação permanente dependem da característica de cada área e da análise da Secretaria de Meio Ambiente (SMA). A proposta de lei em tramitação na Câmara Municipal prevê a regularização de parcelamentos (loteamentos ou condomínio de lotes) já implantados até o final de 2016. Novos parcelamentos devem ter projetos submetidos análise da PJF e possuírem alvará autorizando inicio de obras.

Juiz de Fora, 02 de outubro de 2018


Adair Sebastião da Rocha Elpes
SAU/DLU/GERÊNCIA