L E I N: 1217

DE 27 DE NOVEMBRO DE 1991.

DISPOE SOBRE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTOS, ABERTURAS E PROLONGAMENTOS DE VIAS DE CIRCULACAO DE RETALHAMENTO DE IMOVEIS EM GERAL.

SAID IBRAIM SALEH, Prefeito Municipal de Barrinha, Estado de Sao Paulo, no uso de suas atribuicoes legais FACO SABER que a Camara Municipal de Barrinha, Estado de Sao Paulo, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei.

CAPITULO - I

DISPOSICOES PRELIMINARES

ARTIGO 1: - Para fins desta lei adotam-se as seguintes definicoes:

a) Area Urbana: - e a que estiver dentro do perimetro urbano do Municipio.

b) Area Rural: - e a estiver fora do perimetro urbano do Municipio.

c) Area verde ou Sistema de Lazer: - e toda area reservada a atividade de recreacoes, contemplacao, repouso, arborizadas ou nao, tais como: bosques, pracas e parques.

d) Area Institucional: - e a area para fins especificos, de utilizacao publica, tais como: educacao, saude, cultura, esportes.

e) Perimetro Urbano: - e a linha com tal definida em lei.

f) Quadra: - e a porcao de terreno delimitada por vias oficiais de circulacao.

g) Lote: - e a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa lindeira a via oficial de circulacao de veiculos.

h) Via de Circulacao: - e o espaco destinado a circulacao de pessoas, veiculos e animais, que pode ser:

1) Via particular - e a via de propriedade privada, ainda que aberta ao publico; e

2) Via oficial - e a via uso publico aceita e declaracao ou reconhecida como oficial pela Prefeitura, e classifica-se em:

2.1. - Via Principal: e a destinada a circulacao geral.

2.2. - Via Secundaria: e a destinada a circulacao local.

2.3. - Avenida: e a principal para velocidade media.

2.4. - Avenida: Parques e a via principal tracada tambem como finalidade e de recreacao.

2.5. - Rua de distribuicao ou coleta: e a via secundaria urbana que canaliza o trafego local para as vias principais e vice-versa.

2.6. - Rua de acesso, trafego local ou passagem: e a via secundaria urbana destinada ao simples acesso aos lotes, com comprimento maximo de 220 (duzentos e vinte) metros e largura minima de 12 (doze) metros, terminando em uma praca de retorno (fundo de saco) que circunscreve um circulo de 20 (vinte) metros de diametro e so podem ser localizados em loteamentos residenciais.

2.7. - Beco ou passagem de habitacao coletiva existente: sao aquelas cujas dimensoes estiverem abaixo das especificadas por lei e nao poderao ser prolongadas, a nao ser por necessidade de escoamento de aguas naturais, quando nao for possivel a servidao do proprietario ajuzante. Sua dimensao sera de 6 (seis) metros e nao podera atravessar quadras de rua, a sendo proibido o trafego de veiculos.

2.8. - Travessas existentes: sao rua estreitas, existentes ate a data da publicacao desta Lei, que ligam duas ruas principais.

i) Gleba: e a area de terra que ainda nao foi objeto de loteamento ou arruamento.

j) Loteamento: e a subdivisao da gleba lotes destinados a edificacao, com abertura de novas vias de circulacao, de logradouros, publicos ou prolongamento, ampliando ou modificacao das vias existentes.

l) Desmembramento: e a subdivisao de quadras em lotes, com aproveitamento do sistema viario existente, desde que nao implique na abertura de novas vias de circulacao e logradouros publicos, nem no prolongamento, modificacao ou ampliacao dos ja existentes.

m) Desdobro: e a subdivisao da area do lote para a formacao de outro ou de outros lotes, desde que o menor dos lotes resultantes tenha a area minima fixada por esta lei, para

parcelamento do solo.

n) Arruamento: e a abertura de qualquer via destinada a circulacao, executada pelo Poder Municipal, baseado em lei ou Decreto.

ARTIGO 2: - O parcelamento do solo para fins urbamos caracterizado por plano de loteamento, ou por desmembramento ou por desdobro, esta sujeito a previa aprovacao da Prefeitura e as disposicoes desta Lei. O parcelamento do solo em area rural esta sujeito as disposicoes desta Lei e aprovacao pelo INCRA, nos termos da Legislacao Federal.

ARTIGO 3: - Nao sera permitido o parcelamento do solo sob qualquer forma:

a) em terrenos alagadicos, sujeitos a inundacoes, antes que tenham sido tomadas pelo requerente as providencias necessarias, para assegurar o escoamento das aguas.

b) em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos a saude publica, sem que tenham sido previamente saneados.

c) em terrnos cujas condicoes geologicas nao aconselham a edificacao.

d) em areas de preservacao ecologica.

e) em areas onde a poluicao impeca condicoes sanitarias suportaveis, ate a sua correcao.

f) em areas consideradas de preservacao permanente, ja arborizadas, tais com florestas e demais formas de vegetacao natural.

CAPITULO - II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DA APROVACAO

ARTIGO 4: - Antes de elaborar o projeto de loteamento ou desmenbramento, o interessado devera requerer a Prefeitura Municipal, o estudo de viabilidade para fornecimento das diretrizes do projeto, juntando:

a) titulo de propriedade devidamente registrado no Registro de Imoveis competente, sem onus de qualquer natureza.

b) croqui do terreno a ser loteado, com a denominacao, situacao, limites, area e demais elementos que identifiquem e caracterizam o imoveis, (cursos de agua, bosques, etc).

c) certidao negativa de tributos que incidam sobre a area (municipais, estaduais ou federais).

ARTIGO 5: - A Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, apos

ouvir o Departamento Juridico e de Abastecimento de agua e coleta do esgotos, tendo em vista a exigencias desta e de outra leis pertinentes se pronunciara sobre a viabilidade ou nao loteamento, comunicando esse pronunciamento por escrito ao interessado.

Paragrafo Unico: Se o pronunciamento for negativo o processo sera arquivado e ser for positivo o interessado tera 180 (cento e oitenta) dias de prazo, contados da data da comunicacao para atender as exigencias do artigo seguinte, apos o que sem o cumprimento da exigencias, o processo sera arquivado.

ARTIGO 6: - Conforme disposto no artigo anterior, em sendo favoravel o prosseguimento do processo, a Prefeitura se pronunciara devendo o interessado apresentar o levantamento topografico planialtimetrico do local, em 3 (tres) vias, na escala horizontal de 1:100 assinadas pelo interessado ou seu representante legal e por profissionais devidamente habilitados pelo crea, e que contera:

1-) divisas de propriedade perfeitamente definidas;

2-) localizacao dos cursos de agua;

3-) curvas de nivel de metro em metro, baseadas no RN do Municipio que e a cota de altitude oficial adotada pelo municipio, em rolacao ao nivel do mar;

4-) arruamento visinhos, em todo o perimetro, com locacao exata das vias de circulacao, area e institucionais;

5-) bosque, monumentos naturais ou artificiais e arvores frondosas;

6-) construcoes existentes;

7-) servicos de utilidade publica existentes no local e adjacencias;

8-) existencias de linhas de energia eletrica, telefone, telex, torres de comunicacao com seus respectivos trajetos e areas "non aedificant"

9-) existencia no local de ferrovias e rodovias, com os respectivos trajetos;

10-) amarracao do levantamento topografico nas bases de triangulacao do levantamento topografico do municipio e na linha do Norte Verdadeiro; e

11-) outras indicacoes que possam interessar a orientacao geral do loteamento;

ARTIGO 7: - Sobre a planta apresentada de acordo com o disposto no artigo anterior o Departamento competente da Prefeitura tracara:

a) as avenidas e vias que compoem o sistema geral de vias principais do municipio;

b) dimensionamento e localizacao das areas verdes equivalentes a metade do total exigido por esta lei.

c) dimensionamento e localizacao das areas institucionais no total exigido por esta lei.

Paragrafo 1: - as vias principais tracadas na planta pela Prefeitura deverao ser projetadas de meneira a permitir ser construido no futuro um sistema de vias principais, de acordo com diretrizes de Plano Viario.

Paragrafo 2: - No caso previsto, no item deste artigo, podera ser ouvido o profissional respondera pelo projeto, na localizacao da metade das areas verdes, porem, em qualquer hipotese, elas nao poderao ser localizada em parcelas de terreno que por sua configuracao topografica apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento) a menos que haja interesse paisagistico exigindo-se ainda que as areas tenham as dimensoes minimas de 50 (cinquenta) metros em qualquer direcao.

ARTIGO 8: - Ouvidos os Departamentos Juridico e de Obra, quanto ao atendimento das exigencias dos artigos anteriores, a Prefeitura devolvera uma via da planta com as indicacoes tracadas, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que o interessado tenha dado cumprimento ao disposto no Artigo 6: desta Lei.

ARTIGO 9: - Ate 180 (cento e oitenta) dias apos a devolucao da planta com as diretrizes, pela Prefeitura, sob pena de caducidade, o interessado, orientado por essa planta, organizara o projeto de loteamento na escola de 1:1000, que devera ser apresentado em 7 (sete) vias, assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietario, juntamente com as seguintes indicacoes e esclarecimento:

a) vias secundarias e areas verdes complementares;

b) devisao de quadras numeradas;

c) subdivisao das quadras em lotes, com as respectivas numeracoes;

d) recuos exigidos devidamente cotados de edificios e de ocupacao de solo;

e) recuos exigidos devidamente cotados de edificios e de ocupacao do solo;

f) dimensoes lineares e angulares do projeto, raios, corda, arcos, pontos de tangencia e angulos centrais da vias curvelineas de cada lote.

g) prefis longitudinais e transversais de todas as vias de circulacoes e areas verdes, nas seguintes esclas: horizontal de 1:1000 e vertical 1:1000, com cotas.

h) indicacao dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverao ser executados em concreto, de base alargada e localizados nos angulos ou curvas das vias projetadas.

i) indicacao da destinacao do uso dos lotes para fins residensiais, comerciais, industriais, especiais ou misto.

j) indicacao das restricoes de restricoes de construcao, quanto a recuos, ocupacao dos lotes e gabaritos.

l) indicacao dos servicos e restricoes especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificacao.

m) projeto de guias, sargetas e galeriais pluviais, indiando o local de lancamento e obedecendo as medidas, normas e padroes do departamento competante da Prefeitura.

n) projeto do sistema de esgotos sanitarios e industriais, incluindo as derivacoes prediais, indicando o local de lancamento dos residuos e forma de prevencao dos efeitos deleterios, inclusive de tratamento se necessario, obedecendo-os medidas normas e padroes do departamento competente da Prefeitura e se enquadrando geral da cidade.

o) projeto de estabecimento de agua potavel, incluindo derivacoes prediais.

p) especificacao de protecao das areas contra a erosao, inclusive mediante a preservacao da cobertura vegetal existente.

q) memoriais descritivos correspondentes a cada projeto, escrito nas proprias plantas originais.

ARTIGO 10: - Apresentando o projeto nas condicoes do artigo anterior, a Prefeitura, depois de ouvidos os Departamentos Juridicos e demais departamentos competentes, responsavis pelas obras da rede distribuidora de agua, rede coletora de esgotos, redes de escoamento de aguas pluviais, pavimentacao, saneamento, telefone e distribuicao de energia eletrica, que emitirao seus pareceres no prazo de 60 dias, entregara ao proprietario as vias necessarias das plantas para apresentar as autoridades sanitarias (CETESB e Departamento Regional de Saude do Estado de Sao Paulo) militares e floresta, no que lhe disser respeito.

ARTIGO 11: - Apos a aprovacao pelas autoridades santitarias, militares e florestais quando for o caso o proprietario assinara "termo de compromisso", em que se obrigara.

1. A proceder o registro do loteamento nos termos da Legislacao Federal em vigor (Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979) no prazo minimo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovacao.

2. A executar a propria custa, no prazo de 2 anos as seguintes obras:

a) abertura das vias de ciculacao e demarcacao de todos os lotes, quadras e logradouros puplicos;

b) colocacao de guias e sarjetas;

c) rede de escoamento de aguas pluviais;

d) rede coletora de esgotos com as respectivas derivacoes prediais;

e) rede de distribuidora de agua, com as respectivas derivacoes prediais; e

f) rede distribuidora de energia eletrica domiciliar, de acordo com as normas de concessionaria.

3. Fazer constar do contrato padrao do compromisso de compra e venda e das escritura definitiva que a pavimentacao, quando a criterio da Prefeitura se fizer necessaria, sera pelo sistema de cordenacao (rateio entre os proprietarios, dos lotes beneficiarios), serao executados pelo departamento de obra da Prefeitura ou por empresas privadas.

4. A arcar no ato da aprovacao final do projeto, as custas proporcionais levantadas pelo Departamento competente da Prefeitura em relacao ao loteamento e a necessidade de demanda da regiao no sistema de capitacao, aducao e distribuicao de agua de abastecimento.

5. A arcar, no ato da aprovacao final do projeto proporcionalmente com as custa do sistema de Contribuicao de Esgotos Sanitarios levantados pela Prefeitura, entre a area onde esta localizado.

Paragrafo 1: - As obras enumeradas neste artigo serao executadas de acordo com os projetos constantes do processo e do cronograma de execucao que sera assinado pelo loteador e pela Prefeitura, sob fiscalizacao do Departamento competente.

Paragrafo 2: - Juntamente com o termo de compromisso o proprietario assinara termos de caucao a favor da prefeitura de 40% (quarenta por cento) dos lotes, em garantia da execucao das obras enumeradas neste artigo.

Paragrafo 3: - A Juizo da Prefeitura, o prazo fixado no inicio 2 deste artigo podera ser prorrogado uma unica vez e mediante requerimento devidamente justificado, por igual prazo.

ARTIGO 12: - Satisfeitas as exigencias do artigo anterior o Prefeito Municipal baixara decreto aprovando o loteamento.

Paragrafo unico - Aprovado por decreto o loteamento a Prefeitura providenciara a expedicao de plantas e memoriais descritivos com a designacao de APROVADO, com referencia expressa a essa Lei e ao Decreto que o aprovou, mediante o pagamento dos devidos, de acordo com a legislacao Municipal vigente, e os percentuais referidos nos itens 4 e 5 do art. 11: desta Lei.

ARTIGO 13: - Aprovado o loteamento, o interessado devera, em obediencia a Legislacao Federal procede o seu registro no Cartorio de Registro de Imoveis competente, bem como da caucao dos 40% dos lotes, e encaminhar a Prefeitura certidoes desses registros.

ARTIGO 14: - Somente depois de atendidas as exigencias do artigo anterior poderao ser iniciados a venda dos lotes.

ARTIGO 15: - A caucao exigida pelo artigo 11: em seu paragrafo 2:, sera liberada a media que as obras exigidas pelo mesmo artigo forem concluida, da seguinte forma:

a) 20% (vinte por cento) do total concluidas as obras de abertura das vias de circulacao e rede de escoamento das aguas pluviais e demarcacao dos lotes, quadras e logradouros publicos.

b) 15% (quinze por cento) do total da caucao quando concluidas as obras de colocacao de guias e sarjetas.

c) 25% (vinte e cinco por cento) do total da caucao quando concluidas as obras da rede coletora de esgotos e respectivas derivacoes prediais.

d) 20% (vinte por cento) da caucao quando concluidas as obras da rede distribuidora de agua potavel e respectivas derivacoes prediais.

e) 20% (vinte por cento) do total da caucao quando concluida a instalacao da rede eletrica domiciliar.

ARTIGO 16: - Findo os prazos fixados no inciso 2 do paragrafo 3: do art. 11: da presente lei o loteador perdera em favor dos Municipios os mesmos precentuais do total da caucao ou vinculacao fixada nas alineas do artigo anterior, para as obras, relacionadas nas mesma que nao tenham sido realizadas, ficando a Prefeitura obrigada a executa-las.

ARTIGO 17: - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverao constar as obrigacoes e restricoes a que os mesmo se acham sujeitas pelas restricoes desta Lei.

ARTIGO 18: - Os projetos de loteamento e desmembramento poderao ser modoficados mediante proposta dos interessados e aprovacao da Prefeitura, obedecendo entretanto os requisitos desta lei, como a Legislacao Estadual e Federal.

ARTIGO 19: - Nao cabera a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferenca das medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relacao as midida dos loteamentos aprovados.

CAPITULO - III

DAS AREAS DE USO PUBLICO

ARTIGO 20: - A area minima reservada a espacos de uso publico devera ser de 35% (trinta cinco por cento) da area total a ser loteada.

ARTIGO 21: A area citada no artigo anterior devera ser distribuida do seguinte modo: minimo de 10% (dez por cento) para o verde ou sistema de lazer, minimo de 3% (tres por cento) para fins institucionais, minimo de 22% (vinte e dois por cento) para as vias publicas.

Paragrafo unico - No caso de ser ocupada palas vias publicas area inferior a 22% (vinte e doizs por cento) da area total do loteamento, a diferenca existente devera ser acrescentada ao minimo da area reservada para o verde ou sistema de lazer.

CAPITULO - IV

DAS VIAS DE CIRCULACAO

ARTIGO 22: - Fica proibida a abertura das vias publicas de circulacao sem previa autorizacao da Prefeitura.

ARTIGO 23: - A Prefeitura nao aprovara projetos para edificacoes em vias nao oficilizadas legalmente, nem podera fazer extensao de melhoramentos publicos nas referidas vias, constituindo responsabilidade funcional e nao observancia deste artigo.

ARTIGO 24: - Os orgaos competentes da Prefeitura, bem como as concessionarias de servicos publicos nao poderao prestar os referidos servicos as propriedades que nao tenham frente para a via publica.

ARTIGO 25: - As vias publicas deverao adaptar-se as condicoes topograficas do terreno, com rampa maxima admitida de 10% (dez por cento).

ARTIGO 26: - As dimensoes do leito e passeio das vias publicas deverao ajustar-se a natureza, uso e densidade da populacao das areas servidas a juizo da Prefeitura. Esta dimensoes deverao corresponder a multiplos de filas de veiculos ou de pedestres de acordo com os seguintes gabaritos:

1) para cada fila de veiculos estacionado paralelo a guia 2,50 (dois metros e cinquenta centimetros)

2) para cada fila de veiculos em movimento (pequeno na velocidade):2,75 (dois metros e setenta e cinco centimetros):

3) para cada fila de veiculos em movimento (velocidade media):3,00 (treis metros)

4) para cada fila de veiculo em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo): 3,50 (treis metros e cinquenta centimetros)

5) para cada fila de pedestre: 0,80 (oitenta centimetro)

ARTIGO 27: - As ruas que terminarem nas divisas do loteamento, podendo sofrer prolongamento terao obrigatoriamente 14,00 (quatorze) metros no minimo.

ARTIGO 28: - As ruas de acesso deverao ter a largura minima de 12,00 (doze) metros com leito nao inferior a 6,00 (seis) metros e recuo minimo de 5,00 (cinco) das construcoes, nao podendo formar angulos e devendo terminar em "fundo de saco".

ARTIGO 29: As declividades das vias serao as seguintes:

1 - maxima de 10%.

2 - minima de 0,5% (cinco decimo) por cento.

ARTIGO 30: - Nos cruzamento das vias publicas, os dois alinhamentos serao concordados por arco de circulo de raio minimo igual a 9,00 (nove) metros.

Paragrafo unico - Nos cruzamentos esconsos, as disposicoes deste artigo poderao sofrer alteracoes a criterio e analise da Prefeitura.

ARTIGO 31: - As disposicoes das ruas, de um plano qualquer, devera garantira continuidade do tracado das ruas visinhas.

ARTIGO 32: - A margem das fixas de estrada de ferro e de rodagem sera obrigatoria a existencia de rua de 15,00 (quinze) metros de largura no minimo.

ARTIGO 33: - Ao longo dos cursos de agua serao reservadas faixas de protecao hidrica na conformidade com a Legislacao Estadual e Federal.

ARTIGO 34: - Ao longo das aguas intermitentes ou dormentes, sera destinada area para rua verde com 15,00 (quinze) metros de largura, no minimo, em cada margem.

ARTIGO 35: - As pracas rotatorias e trevos serao obrigatoriamente vias de transito local, afastadas no minimo 13,00 (treze) metros das pistas de velocidade media, sendo que os

lotes somente poderao ter acesso a essas vias de transito local, pelo seu lado externo.

Paragrafo Unico - Nos canteiros entre as pistas nao serao permitidas instalacoes para quaisquer fins.

CAPITULO - V

DOS LOTES

ARTIGO 36: - A area minima dos lotes sera de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados com frente minima de 10,00 (deis) metros para via publica.

Paragrafo 1: - Nas areas de interesse eminentemente social, definidas em lei de Zoneamento, os lotes poderao ter area minima de ate 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados com frente minima de 5 (cinco) metros para a via publica.

Paragrafo 2: - Nao serao permitidos lotes de fundo.

Pargrafo 3: - As construcoes deverao obedecer a 1 recuo minimo de 4 metros para a via publica, 1,50 metros de um lado e 4 metros na divisa do fundo, admitida a construcao de edicula, em fundo da area da construcao principal desde afastada 2 metros da mesma. Nos lotes de esquina e recuo lateral sera obrigatoriamente do lado da rua.

CAPITULO - VI

DOS SITIOS DE RECREIO

ARTIGO 37: - Os loteamentos de sitios de recreio so serao aprovados pela Prefeitura quando atenderem as exigencias desta lei, respeitadas as disposicoes da Legislacao Estadual e federal e apos aprovacao pelo INCRA.

CAPITULO - VII

DISPOSICOES GERAIS

ARTIGO 38: - Todo retalhamento do imovel so sera autorizado desde que as partes retalhadas tenham frente para a via publica e obedecam as Leis de loteamento, de ocupacao do solo, de higiene, de seguranca e de preservacao da saude.

ARTIGO 39: - Toda propriedade tera area reservada especificamente para estabelecimento de veiculos, proporcional a area edificada, de acordo com a legislacao de zoneamento e ocupacao do solo.

ARTIGO 40: - So sera permitido cadastramento em nome do proprietario que possuir titulo de propriedade devidamente registrado ou, quando for o caso, juntamente com o compromissario comprador.

ARTIGO 41: - So sera dada a aprovacao a projeto de construcao em imovel cadastrado, que tenha acesso direto para a via publica.

ARTIGO 42: - Ao funcionario que proceder ilegalmente o cadastramento de imoveis ou deixar de representar formalmente ao orgao juridico tal fato, recaira responsabilidade funcional do ato.

ARTIGO 43: - Nos anuncios, impressos, publicacoes, propostas e contratos e referentes ao loteamento, devera constar o numero do registro do mesmo no Cartorio de regtistro de Imoveis competente, bem como os nomes dos proprietarios deverao ser indicados ostensivamente no local da area loteada.

ARTIGO 44: - Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicacao, revogadas as disposicoes em contrario.

Barrinh, 27 de Novembro de 1991.

Said Ibrahim Saleh
Prefeito Municipal

Publicada e afixada na forma e lugar de costume na data supra registrada em livro proprio.

Registra-se

P/ a Secretaria