LEI N- 2545 DE 25 DE MAIO DE 1982

DISPOE SOBRE ALTERAÇÃO DO TÍTULO IV DA LEI No 1893 DE 06 DE ABRIL DE 1970 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIZ ALCALÁ, Prefeito do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º - O Título IV da Lei n' 1.893, de 06 de abril de 1.970, passa a vigorar com a seguinte redação:

TÍTULO IV
Normas para o ordenamento fundiário do solo
CAPÍTULO I
Das Disposições Gerais

ARTIGO 71º - Destina o presente título estabelecer normas para o ordenamento fundiário do solo do município de Porto Feliz.

PARÁGRAFO ÚNICO - O ordenamento fundiário do solo, independentemente da sua finalidade, deve propiciar o desenvolvimento do seu solo e a melhor utilização da infra-estrutura existente.

ARTIGO 72º - O ordenamento fundiário do solo pode se dar por: parcelamento, fusionamento, desdobramento ou remanejamento, entendendo-se como formas de parcelamento o loteamento e o desmembramento.

§ Iº- Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes com a abertura de novo sistema viário ou prolongamento, modificação ou ampliação do já existente,

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique em abertura de novo sistema ou no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

§ 3º - Considera-se fusionamento a unificação de imóveis lindeiros um único imóvel, com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novo sistema viário ou no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

§ 4º - Considera-se desdobramento a subdivisão de um imóvel em dois ou mais imóveis com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novo sistema viário ou no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

***§* 5º** - Considera-se remanejamento a subdivisão de um imóvel ou imóveis lindeíros com a unificação de porção resultante a imóvel ou a porção de imóvel lindeiro, eventualmente resultando em imóveis, com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novo sistema viário ou no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

ARTIGO 73º - As disposições do presente título aplicam-se também à subdivisão de imóvel efetuada em inventário, em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou para qualquer outro fim, inclusive à subdivisão de imóvel de caráter fechado ou a ser implantada em regime de condomínio.

ARTIGO 74º - Para os fins do disposto neste título são estabelecidos os seguintes conceitos e definições:

I - Imóvel; é um terreno, lote ou gleba de terra com ou sem utilização;

II - Terreno: é uma porção de terra não caracterizada como gleba ou lote:;

III - Lote: é uma porção de terra com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública e com dimensões e área, no mínimo**,** iguais as dimensões e área mínimas, fixadas para a zona ou para o parcelamento em que se localize;

IV - Gleba: é uma porção de terra com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública e com dimensões e área, no mínimo, iguais às dimensões e área mínimas fixada para a zona ou para o parcelamento em que se localize;

V - sistema de abastecimento de água: é o sistema de captação, recalque, adução, tratamento, reservação e de distribuição de água potável;

VI - Sistema de disposição de esgoto: é o sistema de coletores e interceptares, emissores, tratamento e de destinação final de esgoto;

VII - Sistema de disposição de esgoto próprio: é o sistema de fossas sépticas seguida de poço absorvente, projetada e construída de acordo com a NB-4L da ABNT;

VIII - Sistema de iluminação pública: é o sistema de posteamento, fiação, pontos de luz e de outros elementos de iluminação de vias e logradouros públicos;

IX - Sistema de energia elétrica domiciliar é o sistema de posteamento fiação e de outros elementos de distribuição de energia elétrica domiciliar;

X - Sistema de disposição de lixo: é o sistema de depósito, coleta, tratamento e de destinação final de lixo;

XI - Sistema de disposição de águas pluviais; é o sistema de guias sarjetas, bocas-de-lobo, bueiros, bocas-de-leão, travessias, galerias e de outros elementos de escoamento, captação, condução e destinação de águas pluviais;

XII - Sistema de disposição de águas pluviais indispensável: é o sistema de disposição de águas pluviais indispensável às boas condições de uso do sistemas viário;

XIII - Tratamento do pavimento: é a substituição de solo de má qualidade por solo de boa qualidade nas áreas do sistema viário, sua compactação a apedregulhamento;

XIV - Pavimentação: é a pavimentação asfáltica, lajotamento ou calçamento do leito carroçável do sistema viário;

XV - Pavimentação do passeio: é a pavimentação do passeio conforme dispõe a legislação vigente;

XVI - Sistema de transporte coletivo urbano: é o sistema de transporte coletivo municipal ou concedido na zona urbana;

XVII - Sistema de transporte coletivo intermunicipal: é o sistema de transporte coletivo estadual ou concedido, de ligação entre municípios;

XVIII - Tratamento paisagístico: é a limpeza, com preservação de árvores e arbustos existentes, plantio de grama de espécie adequada nas áreas desprovidas de cobertura vegetal e a arborização de espécie adequada e convenientemente disposta da frente de cada lote no espaço reservado do trânsito de pedestres; das áreas reservadas ao sistema de lazer, na proporção de uma árvore por lote e das áreas reservadas ao sistema de proteção dos recursos hídricos, também na proporção de uma árvore por lote;

XIX - Sistema viário: é o sistema de circulação de veículos e de pedestres integrado por ruas e outros logradouros públicos reservados à circulação;

XX - Sistema de Lazer: são as áreas reservadas ao lazer e ao recreio;

XXI - Sistema Institucional: são as áreas reservadas à implantação de equipamentos voltados à educação, saúde, cultura, esporte e a outros de interesse comunitário de caráter público;

XXII - Sistema de Proteção: são as áreas reservadas à proteção e preservação dos recursos hídricos e naturais;

XXIII - Centro comercial e de serviços de interesse local: é o espaço apropriado para a venda, compra ou troca de produtos ou serviços de procura cotidiana;

XXIV - Centro Comunitário: é o espaço apropriado para o exercício de atividades institucionais, ou seja:

voltadas à educação, saúde, cultura, esporte e a outras de interesse comunitário;

XXV - Sistema de comunicação visual: é o sistema de indicativo de numeração de lotes, quadras, bem como indicativo de nomes de ruas, avenidas, praças e outros logradouros públicos com a utilização de placas fixadas em postes de concreto e convenientemente instalados;

XXVI - Demarcação: compreende a cravação de marcos de concreto com dimensões e indicações convenientes;

XVII - Emplacamento: consiste na fixação de placa, nas vias de acesso do loteamento, contendo as seguintes indicações: nome do empreendimento, nome do proprietário, número do Alvará de Licença e

sua data de expedição; relação das obras e melhoramentos a que o proprietário se comprometeu a executar e seus prazos para conclusão, bem como a indicação de nome, número do CREA, número da ART e da participação de cada um dos profissionais envolvidos com o empreendimento;

XVIII - Alvarás de Viabilidade: é o documento expedido pela Prefeitura e que expresse sua eventual concordância com o empreendimento, suas razões bem como, suas condições de viabilidade;

XXIX - Alvará de Diretriz: é o documento expedido pela Prefeitura que expresse as diretrizes para o empreendimento;

XXX - Alvará de Licença: é o documento expedido pela Prefeitura que expresse a aprovação do projeto e o licenciamento da obra correspondente relacionado com o empreendimento;

XXXI - Alvará de Verificação: é o documento expedido pela Prefeitura que expresse o resultado de vistoria realizada, a conclusão parcial ou total de obra, conforme projeto aprovado, o seu recebimento parcial ou total ou a adequação de local em função de sua destinação.

CAPÍTULO II
Do Ordenamento Fundiário

ARTIGO 75º - O ordenamento fundiário pode se dar para fins urbanos ou para fins rurais.

§ 1º - O ordenamento fundiário para fins rurais é o ordenamento com vistas a ruralização, ou seja a formação de núcleo para o desenvolvimento de atividades: agrícola, pecuária, pastoril, granjeira, extrativa-vegetal e outras semelhantes, bem como concernentes, próximo ou com previsão de núcleo urbano de apoio.

§ 2º - O ordenamento fundiário para fins urbanos é o ordenamento com vistas a urbanização, ou seja: à edificação para fim residencial, comercial, serviçal, industrial , recreacional, institucional e outros semelhantes, bem como concernentes; à formação de núcleo urbano de apoio ao parcelamento para fins rurais ou à formação de sítios de recreio.

ARTIGO 76º - O ordenamento fundiário para fins rurais rege-se pela Legislação federal pertinente.

ARTIGO 77º - O ordenamento fundiário para fins urbanos só é admitido nas zonas urbanas ou nas zonas de expansão urbana definidas na legislação municipal, ou na zona rural, desde que com prévio parecer favorável do órgão Federal competente.

CAPÍTULO III
Do Ordenamento Fundiário para Fins Urbanos

ARTIGO 78º - O interessado em proceder uma das formas de ordenamento fundiário para fins urbanos de sua propriedade, deve requerer, obter e pago o que e na forma em que for previsto na legislação pertinente, em ordem, os seguintes documentos:

I - No caso de loteamento e de desmembramento: Alvará de Viabilidade, Alvará de Diretrizes, Alvará de Licença e Alvará de Verificação;

II - No caso de fusionamento, de desdobramento e remanejamento: Alvará de Licença ou, facultativamente, a critério da Prefeitura: Alvará de Viabilidade, Alvará de Diretrizes, Alvará de Licença e Alvará de Verificação.

§ 1º - Uma vez requerido pelo interessado, apresentados todos os elementos necessários à sua apreciação e desde que a mesma não dependa de pronunciamento da Câmara Municipal, de órgão estadual ou federal ou de estudo especializado, cada um dos documentos referidos é deferido ou indeferido no prazo máximo de 15 (QUINZE) dias úteis, contados a partir da data de entrada, no protocolo da Prefeitura, de elemento apresentado ou solicitado e a ele relacionado.

§ 2º - Nenhum pedido de Alvará de Diretriz pode ser protocolado sem o prévio e correspondente Alvará de Viabilidade e sem que o interessado expresse formalmente sua ciência quanto às condições de viabilidade, nele expressas e que vigoram pelo prazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir da data de sua expedição.

§ 3º - Nenhum pedido de Alvará de Licença observado o inciso II deste artigo, pode ser protocolado sem o prévio e correspondente Alvará de Diretriz, e sem que o interessado expresse formalmente sua ciência quanto às diretrizes nele expressas e que vigoram pelo prazo máximo de 02 (dois) anos a partir da data de sua expedição.

§ 4º - Nenhum pedido de Alvará de Verificação, total ou parcial pode ser protocolado sem o prévio e correspondente Alvará de Licença e sem que o interessado expresse formalmente sua ciência quanto às condições estabelecidas para o licenciamento nele expressas e que vigoram pelo prazo máximo de 02 (dois) anos contados a partir da data de sua expedição

§ 5º - Nenhum dos documentos referidos pode ser deferido se o interessado de alguma forma configurar-se como inadimplente perante o Poder Público Municipal.

CAPÍTULO IV
Do Loteamento Para Fins Urbanos

ARTIGO 79 ao ARTIGO 81
"Redação alterada pela Lei 2598, de 31 de outubro de 1983

CAPÍTULO V

Do Desmembramento para Fins Urbanos **ARTIGO 82 -** Aplica-se desmembramento o que couber do disposto para o loteamento, em especial, tendo-se em vista: o interesse dos adquirentes dos lotes resultantes, o interesse público e a melhoria das condições sanitárias.

CAPÍTULO VI
Do Fusionamento Para Fins Urbanos

ARTIGO 83º - Aplica-se ao fusionamento o que couber do disposto para o loteamento, em especial, tendo-se em vista: o interesse público e a melhoria das condições sanitárias.

CAPÍTULO VII

Do Desdobramento Para Fins **Urbanos ARTIGO 84 -** o desdobramento só pode ser licenciado quando:

I - Para a formação de glebas desde que esteja prevista a obrigatoriedade, do eventual ocupante de gleba resultante, de implantar: um sistema de abastecimento de água próprio, um sistema de disposição de esgoto próprio, um sistema de disposição de lixo próprio, antes da ocupação da gleba e, caso lhe interesse, o sistema de energia elétrica domiciliar que atenda sua gleba, caso a gleba não seja e até que a mesma venha a ser atendida pelo sistema público correspondente;

II - Para a formação de lotes a partir de imóvel com área não superior a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados) e desde que o mesmo seja totalmente atendido por: rede de distribuição de água pública, rede de coleta de esgoto pública, rede de iluminação pública e por sistema de coleta de lixo público existente ou projetados;

III - Para o melhor aproveitamento de imóvel de dimensões desproporcionais, não resultante de parcelamento aprovado;

IV - Para a formalização de situações de fato, em decorrência de mais uma edificação no mesmo imóvel e que estejam regularizadas ou com: planta(s) de construção aprovadas), alvará(s) de numeração provisória, alvará(s) de licença, alvará(s) de legalização, alvará(s) de numeração definitiva, alvará(s) de verificação, alvará(s) de conclusão ou de vistoria - habite-se ou ligações próprias de água, esgoto ou luz;

V - Com fundamento em aviso - recibo de imposto predial e territorial urbano que faça expressa referência aos imóveis objeto do pedido e se lançado individualmente até o exercício de 1.979;

VI - Com fundamento em documento averbado, inscrito ou REGISTRADO no Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou ainda aquele que tenha firma, de um dos contratantes, reconhecidas e, que tenha sido formalizado anteriormente à data de 20 de dezembro de 1.979.

ARTIGO 85º - Aplica-se ao desdobramento, o que couber no disposto para o parcelamento, em especial, tendo se em vista: o interesse dos eventuais adquirentes de imóveis resultantes, o interesse público e a melhoria de condições sanitárias.

CAPÍTULO **VIII**

Do **Remanejamento Para Fins Urbanos** ARTIGO 86 - O remanejamento só pode ser licenciado quando:

I - Não implique o surgimento de novo imóvel e desde que resulte em imóveis com dimensões e áreas próximas às anteriormente existentes;

II - Com fundamento em documento, inscrito ou registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou registrado no Cartório de Registro de Títulos e documentos ou ainda aquele que tenha firma, reconhecida e que tenha sido formalizado anteriormente a data de 20 de dezembro de 1.979, e;

III - Para a formalização de situações de fato em decorrência de AMPLIAÇÃO de edificação com: planta aprovada, alvará de licença, alvará de legalização ou alvará de verificação, conclusão ou de vistoria - habite-se

ARTIGO 87º - Aplica-se ao remanejamento, o que couber do disposto ao loteamento, principalmente tendo-se em vista que o interesse público e a melhoria das condições sanitárias.

CAPÍTULO IX
Da Quadra, Da Gleba e do Lote

ARTIGO 88º - No loteamento, o comprimento máximo de quadra não deve ser superior a 300 m (trezentos metros) e a largura mínima deve ser suficiente para comportar dois lotes de testadas opostas, salvo quando da irregularidade da esquina de quadra.

PARÁGRAFO ÚNICO - No desmembramento e no desdobramento, comprimento máximo de quadra, estabelecido para o loteamento, deve ser observado pela reserva de faixa de terreno não edificável, destinada à futura abertura de via pública com largura oficial, comprimento mínimo igual à extensão do lote ou da gleba resultante do desmembramento ou do desdobramento a ser ajustada às condições topográficas do terreno.

ARTIGO 89º - Satisfeitas todas as demais disposições legais, a área mínima de gleba é de 10.000 m2 (dez mil metros quadrados), com frente mínima de 50 m (cinqüenta metros) e com lateral mínima de 100 m (cem metros).

ARTIGO 90 - Satisfeitas todas as demais disposições legais, a área mínima de lote é de 250 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados), com frente mínima de 10 m (dez metros) e com lateral mínima de 15 m (quinze metros).

§ 1º' - O lote de esquina deve ser previsto com frente mínima de 14 m (quatorze metros), medidos no prolongamento dos alinhamentos.

§ **2º -** Os alinhamentos de lote de esquina, devem ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9 m (nove metros), salvo nos cruzamentos irregulares.

§ **3º** - Sempre que necessário, no lote deve ser prevista faixa de terreno não edificável com, no mínimo 1,5 m (um metro e meio) de largura, reservada para implantação de sistema de disposição de esgoto ou/c de águas pluviais que atenda lotes a montante e sem condições de serem atendidos através de vias que lhes sejam fronteiriças.

§ 4º - A inclinação máxima de lote, medida em qualquer direção, deve ser prevista não superior a 30% (trinta por cento)

CAPÍTULO X
Das Áreas Livres de Uso Público

ARTIGO 91º - No loteamento, a área livre, de uso público e destinada ao sistema viário, ao sistema de lazer, ao sistema institucional e ao sistema de proteção deve corresponder no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, salvo se o loteamento previr lotes com área não inferior a 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados) ou se a gleba possuir área inferior a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados).

§ 1º - O sistema viário de loteamento, deve garantir a continuidade do traçado de via lindeira, ser ajustado às condições topográficas do terreno e ser disposto de forma a evitar a concentração de tráfego e do escoamento de águas pluviais.

§ 2º - Observado o traçado, dimensões e cotas do sistema viário principal da cidade e eventualmente incidente na gleba objeto de loteamento, as vias de comunicações de seu sistema viário devem ser

integradas ao sistema viário da cidade, existente ou projetado, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura e devem ser previstas com largura total não inferior a 14 m (quatorze metros), compreendendo leito carroçável com mínimo de 9 m (nove metros) de largura, dois passeios laterais com o mínimo de 2,5 m (dois metros e meio) de largura cada um, aclividade máxima de 15% (quinze por cento) e declividade mínima de 0,5% (meio por cento)

§ **3' -** Ao longo de curso d'água, de rodovia estadual, de linha de alta tensão e, a critério do órgão técnico da Prefeitura, ao longo de talvegue seco, deve-se prever a abertura de via de circulação integrada ao sistema viário do loteamento, sem prejuízo de outras exigências legais.

§ 4º - A área reservada ao sistema de lazer não pode ser inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba objeto de loteamento e não inferior a área correspondente a 80 m2 (oitenta metros quadrados) por lote resultante de loteamento, salvo se a gleba possuir área inferior a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados).

§ **5º** - No caso de a área destinada ao sistema viário ser inferior a 20 % (vinte por cento) da área total da gleba objeto de loteamento, o que faltar para completar essa porcentagem, deve-se acrescer ao mínimo de área reservada para o sistema de lazer, salvo se o loteamento previr lotes com área não inferior a 5.000m2 (cinco mil metros quadrados) ou se a gleba possuir área inferior a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados).

§ **6' -** A área reservada ao sistema institucional não pode ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total de gleba objeto de loteamento.

§ 7' - Satisfeitas todas as demais disposições legais, como sistema de proteção, ao longo de cada uma das margens de corpo d'água, corrente ou dormente, no entorno de nascente, é obrigatória a reserva de faixa de terreno de, no mínimo 15 m (quinze metros) de largura, podendo ser destinada a integrar o sistema de lazer ou a outra finalidade, conforme diretriz fornecida pela Prefeitura, mas sempre gravada como não edificável.

§ **8' -** Aplica-se ao desmembramento o que couber do disposto ao loteamento, no que se refere às reservas de áreas livres de uso público e expressas nos parágrafos anteriores.

CAPÍTULO **XI**
Das **Disposições Finais**

ARTIGO 92 - A receita decorrente de processo de loteamento ou de desmembramento, na forma de contribuição de melhoria, deve ser depositada em conta especial, privilegiada de correção monetária e juros, em nome da Prefeitura do Município de Porto Feliz, e só pode ser movimentada para custear estudos, projetos, obras e equipamentos relacionados com sistemas públicos de abastecimento de água, de disposição de esgoto, de disposição de águas pluviais, de iluminação de disposição de lixo e de transporte coletivo urbano, visando principalmente a inclusão de novas áreas de atendimento.

ARTIGO 93 - A Prefeitura só expedirá alvará relacionado com obra particular em lote constante de loteamento, desmembramento, fusionamento,

desdobramento ou remanejamento regular, desde que integrante de quadra verificada e aceita pela Municipalidade e desde que atendido por sistema de abastecimento de água e de disposição de esgoto nos termos de eventual compromisso firmado perante a Prefeitura e a eles relacionados.

ARTIGO 94 - Ao loteamento, desmembramento, fusionamento, desdobramento e ao remanejamento para fins urbanos, aplicam-se as disposições da legislação municipal e, no que couber e complementarmente, as contidas na legislação federal e estadual pertinente em vigor.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica o Executivo autorizado a regulamentar e a normalizar o que for necessário ao

cumprimento das disposições deste último título.

ARTIGO 2' - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e mantidas as das leis seguinte: Lei n' 2.440, de 25 de agosto de 1.980, Lei n' 2.464, de 02 de dezembro de 1.980, Lei n' 2.475, de 02 de janeiro de 1.981 e a Lei n' 2.533 de 17 de dezembro de 1.981.

Prefeitura do Município de Porto Feliz, 25 de Maio de 1.982

LUIZ ALCALÁ

Prefeito Municipal

Publicada pela imprensa local e registrada no livro próprio da Diretoria de Administração da Prefeitura, em 25 de maio de 1.982 *NELSON TABARRO*

Diretor