Câmara Municipal de Pompéia

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA

Processo N.o 26.970 **Data** 23.06.2003

Projeto de Lei nº 18/2003

Autor Prefeito Municipal

Assunto Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

TRAMITAÇÃO

À Comissão de Justiça e Redação. Em 25/06/2003 Diretor da Secretaria			

Resultado

Aprovado por 12 a 0 votos

Rejeitado por ____ a ____ votos

Pompéia, 30/06/2003

Presidente

Aprovado por ____ a ____ votos

Rejeitado por ____ a ____ votos

Pompéia, ____/____/____

Presidente

Autógrafo N.o 22/2003

Observações:

Lei N.o 2040 **de** 3/7/2003

Arquivado em ____/____/____

Diretor da Secretaria

Prefeitura Municipal de Pompéia

Rua Dr. José de Moura Resende 572 - CEP 17580-000 - Pompéia - Estado de São Paulo

Pompéia, 18 de junho de 2003.

Às Comissões competentes.
Pompéia, 23/06/2003
Presidente da Câmara

OFÍCIO 384/GP/2003 P.L. nº 18/2003

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Com os nossos cordiais cumprimentos estamos encaminhando a Vossa Excelência o anexo Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis.

A presente propositura vem de encontro à adequação da legislação pertinente, disciplinando os critérios que devem ser observados quando da implantação de projetos de loteamento em nosso Município e definindo normas complementares à lei federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para atender às peculiaridades locais, com fundamento nas disposições previstas nos artigos 29, 30 e 182 da Constituição Federal, definindo os critérios e prazos para a execução da infra-estrutura urbana, em especial a pavimentação asfáltica das vias públicas e a implantação do sistema de iluminação pública com luminárias de vapor de sódio, mais econômicas e de maior luminosidade, reduzindo os custos desse serviço para a população. A dimensão das vias públicas, o tamanho dos lotes, a área mínima reservada a espaços livres destinados a uso público compreendendo as ruas, sistema de lazer, áreas verde e institucional, bem como transformando os loteamentos em áreas urbanizáveis enquanto não for executada a infra-estrutura necessária para permitir a construção das moradias, também foram inseridas nesta proposta como assuntos de interesse local.

Com a aprovação e a publicação deste novo dispositivo legal os seus efeitos passarão a incidir sobre todas as situações e atos relacionados com o parcelamento do solo em nosso Município, alcançando, de imediato, os loteamentos cujos processos estão em andamento e os que foram aprovados e que ainda não concluíram as obras de implantação da infra-estrutura de que trata o inciso IV do artigo 5.º desta proposta, respeitando porém o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, independentemente de regulamentação, sendo, portanto, auto-aplicável e de fácil interpretação, aclarando os dispositivos que devem ser obedecidos para facilitar a implantação de loteamentos em prol do desenvolvimento de nossa cidade e atender os anseios dos cidadãos que ainda não possuem sua casa própria e que, diante da atual conjuntura econômica, só conseguem adquirir um terreno para a edificação de sua moradia mediante o pagamento de prestações mensais compatíveis com a sua renda e conforme os planos de vendas colocados à disposição dos interessados pelos loteadores ou empresas contratadas para a comercialização dos lotes.

Continuando à disposição de Vossa Excelência agradecemos e reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ÁLVARO JANUÁRIO
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Pompéia
23 JUN 2003
Recebido

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente
ELIZIO IGNÁCIO DA ROCHA
Câmara Municipal de Pompéia

PROJETO DE LEI N.º / 2003

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ÁLVARO JANUÁRIO, Prefeito Municipal de Pompéia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

ARTIGO 1.º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pompéia será regido por esta lei.

ARTIGO 2.º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento observadas as disposições desta lei e as das legislações estaduais e federais pertinentes, em especial a lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1.º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias existentes;

§ 2.º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

§ 3.º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica que possua área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros.

§ 4.º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública com lâmpadas de vapor de sódio, arborização e vias de circulação pavimentadas.

ARTIGO 3.º -A execução de loteamento ou desmembramento depende de prévia licença da Prefeitura, mesmo quando efetuados em inventários ou em decorrência de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

ARTIGO 4.º - A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a execução de diretrizes, com os seguintes elementos:

I – Títulos de propriedade do imóvel ou documentos equivalentes;

II – Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

III – Três vias da planta do imóvel em escala 1:1000 assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
b) localização dos cursos de água;
c) curvas de nível de metro em metro;
d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com a localização das vias de comunicação e áreas de recreação;
e) bosques e monumentos naturais ou artificiais;
f) construções existentes;
g) serviços de utilidade pública existentes no local ou adjacências;
h) outras indicações interessantes ao objetivo da análise.

ARTIGO 5.º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I – as vias de circulação adjacentes pertencentes ao sistema viário básico do Município;
II – as faixas para escoamento das águas pluviais;
III – a área e a localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;
IV – a relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado:
  a) bocas de lobo e galerias para o escoamento das águas pluviais;
  b) vias de circulação com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
  c) plantio de uma árvore de pequeno porte no passeio público defronte de cada lote;
  d) rede de energia elétrica pública e domiciliar;
  e) iluminação pública com luminárias de vapor de sódio;
  f) rede de esgoto;
  g) rede de abastecimento de água potável;

ARTIGO 6.° - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, e instrução a ele adicionadas, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em cinco vias, assinadas por profissional com registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, contendo:

I – sistema viário local, espaços abertos para recreação e respectivas áreas;
II – subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações, dimensões e áreas;
III – afastamentos exigidos, devidamente cotados;
IV – dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, áreas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curso;
V – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicações e praças, nas escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:100;
VI – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localização nos ângulos ou curvas com as vias projetadas;
VII – indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
VIII – memorial descritivo e justificativo do projeto;
IX – outros dados julgados necessários.

ARTIGO 7.° - Organizado o projeto conforme as exigências legais o interessado o encaminhará aos órgãos competentes para a devida apreciação.

ARTIGO 8.° - Em seguida, após ser apreciado pelos órgãos competentes, o projeto será apresentado à Prefeitura e, se aprovado, habilitará o interessado a assinar o termo de compromisso, obrigando-se:

I – executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com a colocação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e a implantação dos equipamentos de infra-estrutura exigidos de conformidade com o inciso IV do artigo 5.°;
II – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras;
III – fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lote as obrigações pela execução das obras a cargo do loteador.

§ 1.° - O prazo fixado no inciso I deste artigo não será superior a dois anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que:

a) o termo de compromisso estipule prazo para cada etapa definida para a execução completa dos melhoramentos;
b) sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes pleno uso e gozo dos equipamentos instalados.

§ 2.° - Os marcos de alinhamento e nivelamento previstos no inciso I deste artigo serão de concreto, segundo padrão estabelecido pela Prefeitura.

ARTIGO 9.° - Para garantia da implantação das obras mencionadas no inciso I do artigo anterior o interessado caucionará, mediante escritura pública, um ou mais de um imóvel no valor correspondente na época da aprovação, segundo estimativa do órgão competente da Prefeitura, ao custo dos serviços prometidos.

§ 1.° - Do ato de aprovação do projeto e da escritura da caução deverão constar especificamente as obras que o loteador se obriga a efetuar no prazo determinado no termo de compromisso previsto no artigo 8.°, após o qual, caso não tenha cumprido as exigências, perderá o imóvel ou imóveis apresentados como garantia, proporcionalmente ao valor das obras executadas.

§ 2.° - Consumada a aquisição do imóvel ou imóveis caucionados, na forma exposta no parágrafo anterior, a Prefeitura realizará as obras a que correspondia à caução de que se trata.

ARTIGO 10 - Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo de compromisso e a escritura de caução mencionados no artigo 9.° a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas no prazo concedido as obras referidas no inciso I do artigo 8.°.

ARTIGO 11 – Realizadas as obras exigidas, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria da Divisão de Obras, liberará o imóvel ou imóveis caucionados mediante expedição de auto de vistoria.

ARTIGO 12 – As obras exigidas e as demais benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e logradouros públicos, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização ou ressarcimento, tão logo concluídos e declarados de acordo, após vistoria realizada pela Divisão de Obras.

ARTIGO 13 – A Prefeitura só expedirá alvará para construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de construção após a vistoria de que trata o artigo anterior.

ARTIGO 14 – Os projetos de loteamento ou desmembramento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, observadas as disposições legais.

ARTIGO 15 – Não caberá à Prefeitura nenhuma responsabilidade pelas diferenças de medidas dos lotes ou quadras encontradas em relação as dos loteamentos aprovados.

ARTIGO 16 – A Prefeitura poderá limitar, após vistoria da Divisão de Obras, a quantidade de lotes em que a área poderá ser subdividida.

ARTIGO 17–Os loteamentos obedecerão os seguintes critérios para a sua denominação:

I - Vila: Área inferior a 50.000 metros quadrados;

II - Jardim: Área compreendida entre 50.000 e 500.000 metros quadrados;

III - Parque: Área compreendida entre 500.000 e 1.000.000 de metros quadrados.

IV - Bairro: Área superior a 1.000.000 de metros quadrados;

Parágrafo único – Os loteamentos não poderão receber a mesma denominação à utilizada para identificar outros já existentes no Município, salvo os contíguos.

ARTIGO 18 – As quadras deverão ter, no mínimo, 60 metros de comprimento, e, no máximo, 250 metros de comprimento.

ARTIGO 19 – As ruas não poderão ter largura total inferior a 12 metros e o leito carroçável não poderá ter largura inferior a 7 metros.

ARTIGO 20 – A rampa máxima admitida é de 10%.

ARTIGO 21 – A área mínima reservada a espaços livres destinados a uso público, compreendendo as ruas, sistema de lazer, áreas verde e institucional deverá ser de 30% da área total do loteamento, devendo, obrigatoriamente, desse total, ser destinado 10% para o sistema de lazer, áreas verde e institucional.

Parágrafo único – No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% da área total do loteamento, a diferença deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para o sistema de lazer, áreas verde e institucional, excetuados nos loteamentos de chácaras, sítios de recreio ou semelhantes.

ARTIGO 22 – A frente mínima dos lotes será de 10 metros.

Parágrafo único – A área mínima do lote será de 250 metros quadrados.

ARTIGO 23 – A disposição das ruas deverá assegurar a continuidade do traçado das vias públicas vizinhas existentes.

ARTIGO 24 – Não poderão ser loteados os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações antes de realizadas as obras de drenagem e escoamento das águas.

ARTIGO 25 – A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e decretar as respectivas denominações, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições estabelecidas nesta lei.

ARTIGO 26 – Os lotes só poderão ser colocados à venda a partir da data da publicação do Decreto aprovando o loteamento.

ARTIGO 27 – Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

ARTIGO 28 – Os loteamentos são considerados áreas urbanizáveis até a implantação total dos equipamentos urbanos de que trata o inciso IV do artigo 4.º desta lei.

ARTIGO 29 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 30 – Fica revogada a lei n.º 1.103, de 19 de agosto de 1980.

Registre-se, Afixe-se e Publique-se.

Pompéia, 23 de junho de 2003, 74.º da Fundação,
64.º da Emancipação.

ÁLVARO JANUÁRIO
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

R. João da Costa Vieira, 584 – Cx.Postal 46 - CEP 17580-970 – Telefax (014) 452-1405 – Pompéia-SP

www.camarapompeia.sp.gov.br e-mail: cmpompeia@camarapompeia.sp.gov.br

Comissão de Justiça e Serviços Públicos e Urbanismo

Parecer em conjunto

Projeto de Lei nº 18/2003

Autor: Prefeito Municipal.

Assunto: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O presente Projeto de Lei, de iniciativa do Senhor Prefeito Municipal, visa disciplinar os critérios de devem ser observados quando da implantação de projetos de loteamento em nosso Município.

Analisado pela Comissão de Justiça foi constatado que o parágrafo primeiro do artigo 8º fixa o prazo de dois anos para que o interessado execute a abertura das vias de circulação e praças, com a colocação dos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e a implantação dos equipamentos de infra-estrutura. No entanto, a Lei Federal 6.766, que dispõe sobre os loteamentos, determina que o prazo para a execução das obras é de quatro anos, conforme redação modificada pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Portanto, para que o presente Projeto de Lei fique adequado à legislação vigente, apresentamos uma Emenda alterando a redação do parágrafo 1º do artigo 8º, fixando em quatro anos o prazo para a execução das obras.

Quanto ao mérito somos favoráveis, considerando-se que essa nova regulamentação virá facilitar a implantação de novos loteamentos, atendendo assim aos anseios daqueles que ainda não possuem a sua casa própria.

Pela aprovação, com a Emenda.

Sala das Comissões, em 30 de junho de 2003.

Massao Hayashi
Relator

José de Souza
Membro da Comissão de Justiça

Luiz Fernando Vidrich Pazin
Membro da Comissão de Justiça

Antonio Oliveira de Amorim
Pres. da Comissão de Serv. Públicos

Carlos Loncarovich
Membro da Comissão de Serv. Públicos

Jonlar Stratelli
Membro da Comissão de Serv. Públicos

Câmara Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

R. João da Costa Vieira, 584 – Cx.Postal 46 - CEP 17580-970 – Telefax (014) 452-1405 – Pompéia-SP

www.camarapompeia.sp.gov.br e-mail: cmpompeia@camarapompeia.sp.gov.br

Comissão de Justiça e Serviços Públicos e Urbanismo

Emenda nº 01 ao Projeto de Lei nº 18/2003

Assunto: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Emenda Substitutiva

Substitui o parágrafo 1º do artigo 8º, do Projeto de Lei nº 18/2003, que passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 8º - ...

§ 1º - O prazo fixado no inciso I deste artigo não será superior a quatro anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que:"

Sala das Comissões, em 30 de junho de 2003.

Massao Hayashi
Relator

José de Souza
Membro da Comissão de Justiça

Luiz Fernando Vidrich Pazin
Membro da Comissão de Justiça

Antonio Oliveira de Amorim
Pres. da Comissão de Serv. Públicos

Carlos Loncarovich
Membro da Comissão de Serv. Públicos

Jomar Strabelli
Membro da Comissão de Serv. Públicos

Câmara Municipal de Pompéia
Aprovado por 12 a 0 votos
Rejeitado por ..... a ..... votos
Pompéia, 30/06/03
PRESIDENTE