

Lei nº 192 de 26 de abril de 1949:
"Disposições sobre loteamento e das outras providências".

O Senhor Prefeito Municipal da Estância
Turística de Lindóia, Estado de São Paulo, no
uso de suas atribuições legais, faz saber que a
Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e
promulga a seguinte lei:

Capítulo I
Disposições Preliminares

Artigo 1º. Esta lei tem por objeto reger
toda e qualquer loteamento, arremato e desmembramento
de terreno no área urbana e de
expansão urbana do município, decididas as normas
Federais e Estaduais relativas à matéria.

1º. Considera-se loteamento o subdividido
de área em lotes destinados à edificação
de qualquer natureza compreendendo o respectivo
arremato.

2º. Considera-se arremato a abertura
de qualquer via ou logradouro destinado à
circulação ou à utilização pública.

3º. Considera-se desmembramento o subdividido
de área em lotes para edificação, desde que
seja aproveitada a via ou logradouro oficial e não
se abram novas vias ou logradouros públicos, nem
se prolonguem os existentes.

Artigo 2º. A execução de qualquer loteamento
e desmembramento no município depende da
primeira licença do órgão competente da
Prefeitura.

Parágrafo único. As disposições do presente

1800
Lei aplica-se também aos loteamentos, armamentos e desmembramentos efetuados em inventário ou em virtude de decisão amigável ou judicial, para a extinção da comunidade ou para qualquer outro fim.

§ 3º. As dimensões mínimas dos lotes para uso, taxas de aproveitamento e de ocupação e outras obrigatórias, são reguladas pela lei de zoneamento, cujas normas deverão ser decididas em todas as etapas de loteamento ou desmembramento.

Capítulo II

Da documentação e aprovações

§ 1º. A aprovação do projeto de armamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura preliminarmente para a expedição de certidão, com os seguintes elementos:

I. título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

II. certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

III. três vias da planta do imóvel em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, por profissional registrado no IREA e na Prefeitura contendo:

a) áreas do imóvel perfeitamente definidas;

b) localização das curvas de nível;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) armamentos, vizinhos a "todas as fronteiras", com localização exata das vias de comunicação, áreas de recreação e de locais de uso institucionais e áreas fundadas;

e) construções existentes;

f) serviços de utilidade pública existentes no local e nas adjacências;

g) outras indicações que possam interessar.

1.º. Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

2.º. Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais seções da área a ser loteada ou arrendada, até o talvegue ou efixação mais próxima.

Parágrafo 3.º. A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I. as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do município;

II. as faixas para escoamento de águas pluviais;

III. a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;

IV. a área e localização aproximada dos terrenos destinados às uses institucionais, necessários ao equipamento do município;

V. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, previstos no artigo 38 desta lei.

Carregado único - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Parágrafo 6.º. Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala 1:100, em duas vias, uma das quais em papel transparente, a ser emendada. Esse projeto, assinado por profissional devidamente registrado no IPR e na Prefeitura e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

I. sistema viário local e espaço aberto para recreação e uses institucionais e respectivas áreas.

1280

II. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III. aptamentos exigidos, devidamente cotados;

IV. dimensões lineares e angulares do projeto, raio, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e curvas;

V. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais de 1:500; verticais de 1:100;

VI. indicações de níveis, de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e marcadas a referência de nível existente e identificáveis;

VII. indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, governem os lotes ou edificações;

VIII. memorial descritivo e justificativo do projeto;

IX. projeto de escoamento das águas pluviais;

X. outros documentos que possam ser julgados necessários.

Parágrafo único. Decorrido 30 (trinta) dias da apresentação do projeto definitivo, sem manifestação da Prefeitura, o mesmo será tido como aprovado, desde que obedea o disposto no artigo 40.

Artigo 4º. Inquiridos o projeto de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encaminhara às autoridades sanitárias e militares, para a sua aprovação no próprio projeto.

Artigo 5º. Satisfazidas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentara o projeto à Prefeitura e, se aprovado assinara o termo "de acordo, no qual se obriga":

I. a executar no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos níveis, de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infraestrutura, a que se refere o artigo 5º, item V, previamente aprovados pela Prefeitura;

II. a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e dos serviços;

III. a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no item I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no termo de acordo;

IV. a fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no item I;

V. a fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, no pagamento da soma de seus lotes.

1º. O prazo a que se refere o item I, deste artigo, não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que obedea ao disposto no parágrafo seguinte.

2º. Se execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I. o termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa de obras do loteamento, e áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II. serem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando os compradores de lotes o pleno gozo dos equipamentos implantados;

3º. Se houver o alinhamento e o nivelamento a que se refere o item I deste artigo, elevados por se conceber, segundo padrão da Prefeitura, artigo 9º, como garantia das obras.

mencionadas no item I do artigo anterior, o interessado
cancionaria, mediante escritura pública, áreas de
terrenos equivalentes à execução dos serviços previstos no
artigo 3º, cujo valor a juízo do órgão competente
da Prefeitura corresponda, na época da aprovação
ao custo dos referidos serviços a serem realizados
1º. No ato da aprovação do projeto, bem
como na escritura de cancelamento mencionada neste
artigo, deverá constar especificamente as obras e
serviços que o loteador fica obrigado a executar no
prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo
4º, findo o qual poderá em favor do município a
área cancelada, caso não tenha cumprido aquelas
exigências.

2º. Findo o prazo referido neste artigo, caso
não tenham sido realizadas as obras e os serviços
exigidos, a Prefeitura se obriga a executar, se promover
a obra completa para adjudicar ao seu patrimônio
a área cancelada, que se constituirá em bem dominial
do município.

Artigo 10. Após a elaboração do projeto, e assinado
o termo e a escritura de cancelamento mencionada no
artigo 9º, a Prefeitura expedirá o competente libelo,
revogável se não forem executadas as obras no prazo
o que se refere o artigo 8º, item I, ou não for
cumprida entre qualquer exigência.

Artigo 11. Uma vez realizadas todas as obras
e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do
interessado, e após vistoria do seu órgão competente,
liberará a área cancelada, mediante expedição de
auto de vistoria.

1º. A liberação poderá ser total ou parcial,
de acordo com o que for conveniado.

2º. O requerimento do interessado poderá ser acompanhado

de uma planta retificada ao loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Artigo 12. Todas as obras e serviços exigidos bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais passadas a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura.

Artigo 13. A Prefeitura só expedirá licença para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos de loteamento após obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Artigo 14. O projeto de arreamento e loteamento poderá ser modificado mediante pedido do interessado e aprovação da Prefeitura, desde que obedecidas as normas legais vigentes.

Artigo 15. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas de loteamento aprovadas.

Artigo 16. A Prefeitura poderá não aprovar projeto de arreamento e loteamento, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimento em obras de infraestrutura e custo de serviços (Doc. Lei Federal nº 14.116/64). Poderá também fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida.

Capítulo II

Das normas técnicas

Seção I

Normas Gerais

Artigo 17. A denominação de loteamento e arreamento deverá obedecer às seguintes normas para

1210^o

a sua identificação:

I. Vila - quando a área for inferior a 50.000 m²;

II. Jardim - quando a área estiver compreendida entre 50.000 e 500.000 m²;

III. Parque - quando a área for superior a 500.000 m²;

IV. Bairro - quando a área for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autônoma esta denominada.

Parágrafo único. Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

Artigo 18. Não poderão ser loteados nem arruados terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, ou que forem a fúria da Prefeitura, fulcrações indispensáveis para edificação ou inconvenientemente para habitação, não poderão também ser arruados terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestas.

Artigo 19. Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou atmosfera, deverão obedecer as normas de controle de poluição citadas pelas agências competentes.

Seção II

Das vias de circulação

Artigo 20. A Prefeitura de qualquer via ou logradouro públicos deverá obedecer as normas desta Lei e depender de aprovação prévia da Prefeitura, pelas suas agências competentes.

Parágrafo único. Considera-se via ou logradouro públicos, para fins desta Lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização do povo em geral.

Artigo 21. As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão enquadrar-se

de em uma das categorias, a saber:

- I. Avenidas coletoras: mínimo de 16 metros;
- II. Avenidas lentas, para uso predominante de veículos: mínimo de 14 metros;
- III. Ruas secundárias, de circulação local: mínimo de 12 metros;
- IV. Ruas locais, de uso predominante de pedestres: mínimo de 9 metros, cujo comprimento não poderá ser superior a 100 metros;
- V. Passagem de uso exclusivo de pedestres: 3 metros.

Parágrafo 22. O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por uma avenida coletora, no mínimo.

Parágrafo 23. As ruas locais não poderão ter início ou término em avenidas lentas ou de maior largura.

Parágrafo 24. As avenidas lentas deverão iniciar e terminar em via coletora ou de maior largura.

Parágrafo 25. As vias de circulação poderão terminar nas dividas da gleba a urbanizar, ficando a critério do órgão competente da Prefeitura, quando o seu prolongamento.

1.º. As vias locais em saída (cul de sac) serão permitidas desde que providas de placas de retorno na extremidade, e seu comprimento, inclusive a placa de retorno, não excederá a 100 metros.

2.º. Se conformação e as dimensões das placas de retorno a que se refere o parágrafo anterior deverão permitir a inversão de um veículo de diâmetro mínimo de 18 metros.

Parágrafo 26. Se rampa máxima permitida nas vias de circulação não de 8% e a declividade mínima de 5%.

Parágrafo único. Em áreas exclusivamente residenciais, a rampa máxima poderá atingir até 15% nas vias das

1280

categorias IV e V.

Artigo 27. Junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão, será obrigatória a presença de faixas de largura mínima de 9 metros de cada lado, para vias públicas, exceto no caso em que a rampa das vias resultantes ultrapassar o limite fixado no artigo anterior.

Artigo 28. Junto às estradas de ferro ou rodovias, será obrigatória a presença de faixas que não poderão ter largura inferior a 15 metros.

Artigo 29. Se a largura de uma via for inferior ao comprimento de outra já existente, ou constante de plano já aprovada pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria.

Artigo 30. Se a divisão das vias de circulação em partes carroçáveis e passeios ou calçadas, deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo às seguintes partes:

I. a parte carroçável, será composta de faixas de 3,0 metros;

II. a largura total das vias, excluídas as partes carroçáveis e contendo outras, quando for o caso, será destinada em partes iguais aos passeios e calçadas que não poderão ter largura inferior a 1,5 metros e terão o declive de 3% no sentido transversal.

Artigo 31. O pagamento das vias públicas e seu alinhamento deverá ser provido por um ato de licença de uso mínimo de 9,0 metros.

Parágrafo único. O pagamento excusará as diferenças entre artigos poderão sofrer alterações a critério do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 32. Se a identificação das vias e logradouros

02
H. J. Godoy

podem antes de sua denominação oficial, só podera-
se fixar por meio de número e de letras.

cap III

Das quadras e lotes

Artigo 33. O comprimento das quadras não poderá
ser superior a 400 metros.

Artigo 34. As quadras de comprimento igual ou
superior a 200 metros deverão ter passagem de pedestres
de 3,0 metros de largura, espaçadas de 150 a 150
metros, no máximo, observados os seguintes requisitos:

I. não servir de acesso a nenhum lote,
ainda que para entrada secundária ou de serviço.

II. serem pavimentadas e providas de dispositivos
adequados para escoamento das águas pluviais;

III. serem providas de escadaria, quando
tiverem rampas superiores a 15%;

IV. serem incluídas no projeto de iluminação
pública do loteamento.

Artigo 35. A área mínima para cada lote é
de 360 m², ficando também estabelecido o número
de 12 m lineares a frente para as vias públicas.

Parágrafo único. A declividade máxima
permitida para os lotes será de 45°, sendo obrigatório
o movimento de terra necessário para atingir esse
valor nas áreas excessivamente acidentadas.

cap IV

Das áreas de USO Público

Artigo 36. Todo loteamento deverá conter, além das
vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos
institucionais, necessárias ao equipamento do município, e
que serão transferidas à Prefeitura no ato de aprovação
do respectivo loteamento.

1.º As áreas destinadas ao equipamento do
município referidas neste artigo serão fixadas pelo

2810

oigo competente da Prefeitura para cada loteamento em função da densidade demográfica prevista para a zona pelo Plano Diretor, mas a sua superfície não poderá ser inferior a 6% da área total do loteamento.

2.ª - A Prefeitura não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, nem outorgar o direito real de concessão ou uso, devendo alegar, além do uso institucional indicado no planejamento do município.

cap V

Das Obras e Serviços Exigidos

Artigo 37. Não poderá ser aprovada nem loteada terreno baixo e alagadiço ou sujeito a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagem necessárias para elevar o nível subterrâneo a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo.

Artigo 38. É condição necessária a qualquer loteamento ou arrendamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, do seguinte:

I. de todas as obras de terraplenagem, pontes e muros de arrimo;

II. colocação de guias e sarjetas;

III. execução dos serviços de rede de iluminação pública supervisionadas pelo concessionário daqueles serviços;

IV. execução dos serviços completos de esgotamento de águas pluviais;

V. execução dos serviços de rede de distribuição de água supervisionadas pelo órgão competente;

VI. execução dos serviços de rede coletora de esgoto sanitários supervisionados pelo órgão competente.

Artigo 39. Em nenhum caso o arrendamento e loteamento poderá prejudicar o esgotamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Artigo 40. A Prefeitura poderá exigir em cada armamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixas "non. edificáveis" em frente ou fundos aos lotes, para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

Artigo 41. Nos fundos dos "vales" e "talwegues", será obrigatória a reserva de faixas frontais para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto, além das áreas de circulação.

Essa faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica, conforme tabela seguinte:

Área da bacia hidrográfica (hectares)			largura da faixa não edificável (metros)
Até		50	4
50	a	100	6
100	a	200	10
200	a	500	15
500	a	1.000	20
1.000	a	2.000	25
2.000	a	5.000	30
5.000	a	10.000	40
10.000	a	20.000	50
20.000	ou	mais	60

Artigo 42. Nos armamentos de terrenos marginais à fozes d'água, será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de 15 metros de largura.

Parágrafo único. Quando se tratar de poço superficial, estas faixas, pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá o traçado abstrato no plano de retificação.

Artigo 43. Os poços d'água não podem

1280

as aterradg ou tubuladg sem feira amêna de Prefeitura

Artigo 44. nas vias das categorias I, II, III, IV e V, a que se refere o artigo 40 desta lei, será obrigatória a arborizacão, a ser feita por conta do interessado, segundo especificacão da Prefeitura

Artigo 45. A Prefeitura poderá baixar por Decreto normas ou especificacões adicionais para a execucao dos serviços e das exigências essa lei:

Capítulo IV

Do Desmembramento

Artigo 46. Em qualquer caso de desmembramento de terreno, o interessado deverá requerer a aprovacao do projeto pela Prefeitura mediante apresentacao de respectiva planta de que fôr parte o lote a ser desmembrado.

Parágrafo único. A aprovacao referida no presente artigo não será necessária quando se tratar de desmembramento de pequena faixa de terreno e sua anexacao a outro lote adjacente, desde que não resulte lote de tamanho inferior ao previsto em lei.

Artigo 47. A aprovacao do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:
I - o lote desmembrado tiver as dimensões mínimas previstas para isso em lei;

II - a parte restante do terreno, ainda que edificada, que compreenda uma faixa que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 48. Fica - se ao processo de aprovacao de projetos de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovacao do projeto de arreamento e loteamento.

Capítulo V

Das Disposições Gerais

150000

Artigo 49. A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega do domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas em lei.

Parágrafo único. Quanto às vias e logradouros públicos nos freguesias escritas pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de impostos territoriais com relação às respectivas áreas.

Artigo 50. No contrato de compravenda de pouca e venda de lotes, e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas disposições desta lei.

Artigo 51. As infrações da presente lei serão punidas pelo Conselho Administrativo, a penalidade da obra, quando for o caso, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura.

Artigo 52. Não será concedida licença para construção, reforma ou remodelação em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Artigo 53. Nenhum serviço ou obra pública será feita ou executada em terrenos aroados ou loteados, sem prévia licença da Prefeitura.

Artigo 54. Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arreamento, loteamento e desmembramento que, na data de sua publicação, já estiverem protocolados ou aprovados pela Prefeitura, para os quais continua prevalecer a legislação anterior.

Parágrafo único. As alterações que eventualmente tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta lei.

Artigo 55. Em condições especiais, a Prefeitura

12/06/09

para aprovar plantas de construções de prédios residenciais, desde que o plano não seja a ser construído, e seguintes melhoramentos:

- a) serviço de rede de distribuição de água;
- b) serviço de rede de iluminação pública;
- c) colocação de guias e bueiros;
- d) galerias de águas pluviais;

Artigo 36. Os casos acima no presente lei são resolvidos, no que tange, de acordo com a legislação da Prefeitura do Município de São Paulo.

Artigo 37. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Estância Luíza de São Paulo,
em 16 de abril de 1949.

Dr. Juvencio Kachan

Prefeito Municipal

Publicada e registrada no livro de publicações
Prefeitura Municipal em 16 de abril de 1949.

Mário Rango de Figueira
Chefe do livro de publicações

Lei nº 193, de 14 de maio de 1949.

Dispõe sobre a abertura de um crédito
suplementar no valor de R\$ 160.000,00.

Ivo Lacerda Botelho, Prefeito Municipal de Estância Luíza de São Paulo, no uso
de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara
Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a
seguinte lei:

Artigo 1º: Fica aberto no orçamento municipal