



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

LEI Nº 750, DE 04 DE DEZEMBRO DE 1979

"Dispõe sobre Loteamento, Reloteamento, Arruamento, Aberturas e Prolongamentos de Vias, Retalhamento de Imóveis e dá outras providências".-

A CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO - DECRETA:-

CAPÍTULO I **DAS DEFINIÇÕES E DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

ARTIGO 1º - Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

a) - ÁREA RURAL:- É toda área que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial e que, independente de sua localização, tiver área superior à 1 (um) hectare, conforme entendimento dado pelo Artigo 6º da Lei Federal nº5.868, de 12 de dezembro de 1.972.

b) - ÁREA URBANA:- É toda área que não for rural, nos termos do Artigo anterior.

c) - PERÍMETRO URBANO:- É a linha como tal definida por Lei.

d) - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA:- É a área que se situa no todo ou em parte, até o máximo de 2 (dois) mil metros do limite do perímetro Urbano. (Item 411-1 da instrução nº17 do INCRA de 07/10/76), na Sede do Município e até o máximo de 500 (quinhentos) metros nas Vilas e Núcleos Urbanos do Município.

e) - SISTEMA DE RECREIO, ÁREA DE RECREAÇÃO OU ÁREA VERDE:- É toda área reservada a atividades de recreação e/ou contemplação e ou repouso, tais como bosque, praças e parques.

f) - ÁREA DE USO ESPECIAL E OU INSTITUCIONAL:- É toda área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, esportes e de acordo com o Código Civil Brasileiro.

g) - GLEBA:- É a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou arruamento.

h) - QUADRA:- É a área de terreno delimitado por vias oficiais de circulação.

i) - LOTE:- A parcela de terreno contida em uma Quadra, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação.

j) - ALINHAMENTO:- É a linha divisória entre as vias oficiais de circulação e as demais áreas.

k) - FRENTE DE LOTE:- É a sua divisa lindeira à via oficial de circulação.

l) - FUNDO DO LOTE:- É a divisa ou vértice oposto à frente

m) - RN:- (Referência de Nível) - É a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

n) - VIA DE CIRCULAÇÃO:- É toda aquela que possibilita a circulação de pessoas, veículos e animais.

n-1) VIA PARTICULAR:- É a via de propriedade privada ainda que aberta ao público.

n-2) VIA OFICIAL:- É a via de uso público aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

n-3) VIA PRINCIPAL:- É a via destinada à circulação geral.

n-4) VIA SECUNDÁRIA:- É a via destinada à circulação local.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

n-5) VIA EXPRESSA:- É a via de alta velocidade, destinada somente a veículos motorizados com faixas de segurança, margeada por via de trânsito local, ou secundária e proibida ao trânsito de pedestres, seguindo as especificações de rodovias estaduais, quanto às exigências técnico construtivas.

n-6) VIA FECHADA:- É a via de alta velocidade, destinada somente a veículos e para onde as propriedades lindeiras não tem saída, de espécie alguma, e é vedada ao trânsito de pedestres, seguindo especificações de rodovias estaduais, quanto às exigências técnico construtivas.

n-7) AVENIDA:- É a via principal para velocidade média.

n-8) RUA DE DISTRIBUIÇÃO OU DE COLETA:- É a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais e vice e versa.

n-9) RUA DE ACESSO, TRÁFEGO LOCAL OU PASSAGEM:- É a via secundária urbana destinada a simples acesso aos lotes, terminando em uma praça de retorno, denominada "fundo de saco".

n-10) AVENIDA-PARQUE:- É a via principal traçada também com finalidade de paisagística e de recreação.

n-11) BECOS OU PASSAGENS DE HABITAÇÃO COLETIVA, EXISTENTES:- São aqueles cujas dimensões estiverem abaixo dos especificados por esta Lei e não poderão ser prolongados. Quando necessário, a solução do escoamento das águas, naturais ou servidas, será dada por meio de servidão ou viela sanitária.

n-12) TRAVESSAS EXISTENTES:- São ruas estreitas existentes, até a data da publicação desta Lei e que ligam duas vias de circulação.

o) - SÍTIOS DE RECREIO:- São áreas destinadas a lazer e habitação, sem fins de exploração agro-pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial.

p) - DESMEMBRAMENTO:- É a sub-divisão de área urbana em lotes para edificação de qualquer natureza, na qual, seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos, e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

q) - REMEMBRAMENTO:- É a anexação de dois ou mais lotes ou partes de lotes, anteriormente desmembrados.

r) - AMEMBRAMENTO:- É a anexação, do dois ou mais lotes ou partes de lotes, nas mesmas características do desmembramento.

s) - LOTEAMENTO URBANO OU ARRUAMENTO:- É a sub-divisão de área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, sempre que alterar o sistema viário oficial da cidade ou vila, abrindo novas vias ou logradouros públicos, e prolongando ou modificando os existentes.

t) - NÚCLEO URBANO:- É a área loteada, que por sua situação ou condição peculiar, será urbanizada com os serviços comunitários de infra-estrutura física e social.

ARTIGO 2º - Para fins desta lei, o território do Município se compõe de:

I - ÁREA RURAL

II - ÁREA URBANA

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

ARTIGO 3º - Todo o desmembramento ou loteamento para fins urbanos está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e as disposições desta lei.

§1º - Os loteamento para fins urbanos só serão permitidos na zona de expansão urbana com excessão para sítios de recreio de formação de novos núcleos urbanos.

§2º - A abertura ou prolongamento de qualquer via pública oficial para fins urbanos, deverá respeitar todos ítems desta lei e será considerado loteamento.

ARTIGO 3º-A - A Prefeitura deverá instituir comissão técnica permanente de avaliação e pré-aprovação dos projetos de parcelamento do solo,



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

exceto desdobro de lote urbano. (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021 e alterado pela Lei nº 3719, de 14/5/2024).

ARTIGO 4º - Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações ou aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

ARTIGO 5º - Não será permitido o parcelamento de terreno considerado de preservação permanente, tais como floresta e demais formas de vegetação natural, situadas: (Lei Fed. nº 4771 de 15/09/65.)

a) - ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

1 - de 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura;

2 - igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de distância entre as margens;

3 - de 100 (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200 (duzentos) metros.

b)- ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais; (alterado pela - alínea "b", alterada pela Lei n.º 2.351, de 10/09/2004)

c) - nas nascentes, mesmo nos chamados "olho d'água" seja qual for sua situação topográfica;

d) - no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) - nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) - nas restingas, como fixadores de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) - nas bordas dos tabuleiros ou chapadas;

h) - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água artificiais:

1) - trinta (30) metros para os reservatórios artificiais situados em áreas urbanas consolidadas e cem (100) metros para áreas rurais;

2) - quinze (15) metros, no mínimo, para os reservatórios artificiais de geração de energia com até dez hectares, sem prejuízo da compensação ambiental;

3) - quinze (15) metros, no mínimo, para reservatórios artificiais não utilizados em abastecimento público ou geração de energia elétrica, com até vinte (20) hectares de superfície e localizados em área rural. (incluído pela - alínea "h" e itens 1, 2 e 3, acrescidos pela Lei n.º 2.351, de 10/09/2004)

CAPITULO II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

ARTIGO 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer à Prefeitura, a autorização para lotear, apresentando:

I - título de propriedade registrado;

II - croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

III - certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre a área.

ARTIGO 7º - A Prefeitura, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior após ouvir os órgãos jurídico e de abastecimento de água e coleta de esgoto, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a legalidade da solicitação, comunicando por escrito, ao interessado o teor desse pronunciamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado, e quando positivo o interessado terá 180 (cento e oitenta)



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

dias a contar da comunicação, para atender o exigido no artigo seguinte e se não o fizer dentro desse prazo o processo será arquivado.

ARTIGO 8º - No caso do artigo anterior, em sendo o parecer favorável ao prosseguimento do processo, o interessado deverá apresentar o levantamento topográfico do local, em 03 (três) vias, na escala de 1:1000 e cortes, quando necessários, na escala 1:100 assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissionais devidamente habilitados pelo CREA, contendo:

I - divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II - localização dos cursos de água;

III - curvas de nível de metro em metro, baseadas no RN do Município, devidamente identificado;

IV - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas de recreação e institucionais.

V - posicionamento e cotas de fundo de poços de visita da rede de esgoto em todo o perímetro;

VI - bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VII - construções existentes;

VIII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

IX - linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação com seus respectivos trajetos e áreas "non edificandi" existentes;

X - ferrovias e rodovias com seus respectivos trajetos existentes;

XI - amarração em relação a linha Norte verdadeiro;

XII - amarração do levantamento topográfico nas bases de triangulação do levantamento topográfico do município ou do Instituto Geográfico do Estado de São Paulo, logo que o Município disponha dos meios adequados para tal fim;

XIII - indicação do posicionamento dos vértices das poligonais de levantamento, devidamente identificadas e cotadas altimetricamente até milímetros, bem como seu sentido de percurso.

XIV - Todo acesso a loteamentos e desmembramentos, deverá ser provido de duas vias de acesso ou avenidas, de no mínimo 14,00 metros de largura, com guias, sarjetas, galerias de águas pluviais, sarjetões, pavimento asfáltico, calçamento no passeio público, com rampas de acessibilidade, iluminação pública (as vias que possuírem lâmpadas de vapor de sódio deverão ser substituídas por luminárias de LED com projeto aprovado na concessionária de energia), arborização no passeio, pontes, sinalização vertical e horizontal, placas com denominação de via de acesso, quando do advento da implantação do empreendimento, estas não existirem; [\(Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

XV - Na fase da pré-aprovação do projeto do loteamento ou desmembramento pretendido, o empreendedor deverá apresentar: [\(Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

a) O projeto completo, referente ao acesso acima citado, que passa ser para o município, parte integrante do projeto do loteamento ou desmembramento; [\(Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

b) Estudo da contribuição da microbacia hídrica, para o dimensionamento da linha principal de escoamento, além do estudo de impacto no corpo receptor; [\(Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

XVI - A distância máxima de captação das águas pluviais, será de 50,00 metros; [\(Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

a) - As captações a serem implantadas, deverão ser na forma de cavaletes de concreto, duplos ou simples, com grade metálica horizontal conjugada e com cestos ou dispositivos de retenção de resíduos sólidos nos bueiros, bocas de lobo e demais pontos de captação de águas pluviais do Município; [\(Alterado pela Lei nº 3909, de 23/1/2026\)](#)

b) Os cestos deverão ser confeccionados com material resistente, removível e de fácil manutenção, observadas as normas técnicas aplicáveis e critérios de segurança. [\(Acrescido pela Lei nº 3909, de 23/1/2026\)](#)

~~**c)** As captações a serem implantadas, deverão ser na forma de cavaletes de concreto, duplos ou simples, com grade metálica horizontal conjugada;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

XVII - O diâmetro mínimo para os tubos de galerias de águas pluviais, independente do que demonstrem os cálculos específicos, fica fixado para este município em 60 cm; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XVIII - O abastecimento de água deverá ser feito por sistema de gravidade, com no mínimo 20mca no ponto mais próximo do reservatório. Só será permitida a utilização de sistema pressurizado com Booster se houver necessidade técnica devidamente comprovada e autorizado pelo corpo técnico da Prefeitura Municipal; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XIX - Quando da aceitação das obras, além do relatório final de recebimento de loteamento, há de se apresentar; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

a) Laudo que ateste o perfeito escoamento das águas pluviais, nas sarjetas, sarjetões e travessias de vias e a não existência de bacias; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

b) Laudo do controle de laboratório referente a pavimentação asfáltica (subleito, reforço do subleito, base, capa de rolamento, entre outros) (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XX - Deverão ser emitidas 3 vias do relatório final e laudos, de igual teor e conteúdo, uma cópia ficará no processo, no Setor de Engenharia, as outras serão encaminhadas, respectivamente, ao Prefeito, para a elaboração do decreto e ao Presidente da Câmara de Vereadores. (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXI - Áreas institucionais deverão estar ladeadas por vias públicas; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXII - Em avenidas utilizar iluminação de LED mínimo 200W, 5000k de temperatura de cor (branca fria), e demais ruas com no mínimo LED 150W, 5000k de temperatura de cor (branca fria), ambas com IRC (índice de reprodução de cor) no mínimo 70% e fator de potência maior ou igual a 0,95. (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXIII - A área onde se assentará o reservatório, poço profundo, e controles, deverão obedecer ao padrão do município, além do sistema de tratamento; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXIV - Deverá ser feita a instalação de grade de proteção de ferro chato 1 polegada por ¼, malha 15/15 cm, na altura de 1,60 metros, em base de alvenaria com 1 metro de altura, totalizando 2,60 metros, além de instalação de concertina dupla clipada em toda extensão de benfeitorias que tenham bomba d'água (reservatórios), cabos elétricos e outros equipamentos e materiais passíveis de roubo (exemplo: poço artesiano, elevatória de esgoto etc.) e instalação de sistema de segurança por câmera (inclui DVD, 4 câmeras, cabos, demais componentes e serviços) e alarme (com chip de celular para comunicação com central da guarda municipal). O abrigo de equipamentos elétricos (painel) e cloro, deverá possuir grade de proteção interna e externa nos elementos vazados ou janelas. As portas deverão ser de ferro chapa 16 com grade de proteção externa com cadeado número 60; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXV - Instalação de no mínimo 02 (dois) pontos de ônibus, com acessibilidade no loteamento. Ficará a critério do setor de engenharia definir: o material a ser utilizado, o número de assentos e o local a ser instalado; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXVI - Na sinalização horizontal, além das faixas de pedestre, há de se demarcar o centro das vias (tracejado/seccionado); (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXVII - As tampas de boca de lobo deverão possuir as seguintes medidas: 1,10m de comprimento x 0,70m de largura e 8 cm de altura e as tampas dos poços de visita terão diâmetro de 60cm em ferro fundido; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXVIII - No projeto hidráulico (água potável) há de se prever ponto (s) de hidrante (s); (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXIX - Apresentar sondagem do empreendimento, conforme normas técnicas NBR 8036 e NBR 6122; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXX - Apresentar projeto de rede de água para abastecimento público conforme a norma técnica NBR 12218; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

XXXI - Após o registro de todas as áreas no cartório (ex. institucional, de lazer, ruas, etc.) a empresa deverá fornecer cópia das matrículas das áreas pertencentes à Prefeitura para serem arquivadas no setor de engenharia e cadastro imobiliário; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

XXXII – Os Sistemas de Lazer do empreendimento deverão possuir iluminação pública; (Acrescido pela Lei nº 3373, de 5/8/2021)

ARTIGO 9º - Apresentadas as plantas com todos os requisitos determinados pelo artigo anterior, a Prefeitura os devolverá no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua apresentação, traçando nas mesmas, com as demais exigências, as Avenidas, Vias Expressas e Vias Fechadas que compõe o sistema geral de Vias Principais do Município.

§ 1º - As vias principais traçadas pela Prefeitura na planta, deverão ser projetadas de maneira tal que permitam no futuro ser construído um sistema de vias principais de acordo com as diretrizes do plano viário.

ARTIGO 10º - O interessado no prazo de 60 (sessenta) dias deverá encaminhar à Prefeitura um Estudo Preliminar, em duas vias, localizando as áreas para sistema de Recreio Institucionais, já pré-dimensionadas e seguindo as exigências desta Lei.

ARTIGO 11 - Depois de ouvidos os Órgãos Jurídicos, de Obras, de Água e Esgotos, de "Urbanização" e "Saneamento" sobre os possíveis atendimentos técnicos, a Prefeitura no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de apresentação, devolverá uma via de planta com visto "de acordo", se estiver acordado com as diretrizes apresentadas pelo interessado, caso contrário, exigirá, do loteador, novo Estudo Preliminar por não aceitar aquele inicial.

ARTIGO 12 - Até 180 (cento e oitenta) dias após a devolução da planta, o requerente, orientado pela mesma, organizará o projeto do loteamento na escala de 1:1000 em 05 (cinco) vias, uma das quais será em papel transparente a ser entregue enrolada, subordinadas à responsabilidade técnica de profissional devidamente habilitado, pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias secundárias;

II - divisão de quadras numeradas;

III - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações;

IV - recuos exigidos devidamente cotados de especificações com indicação das restrições de construções e de ocupação do solo pelo zoneamento;

V - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias curvilíneas e áreas de cada lote;

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas verdes, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100, com cotas;

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser executado em concreto de base e localizados no ângulos ou curvas das vias projetadas;

VIII - indicação da destinação de uso do lote para fins comerciais, residenciais, industriais, especiais ou mistos e sítios de recreio;

IX - indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

X - projeto de guias, sarjetas e galerias pluviais, indicando o local de lançamento obedecendo as medidas, normas e padrões do órgão competente da Prefeitura, com exceção dos loteamentos para Sítios de Recreio.

O projeto de galerias de águas pluviais e de lavagem deverá ser elaborado de tal forma, que não tenha nenhum sarjetão ou valeta para escoamento superficial, principalmente nos cruzamentos.

XI - Projeto do sistema de esgoto sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos e forma de prevenção dos efeitos deletérios, obedecendo as medidas, normas e padrões do órgão competente, bem como, interligando no projeto geral da cidade ou sua zona de expansão prevista.

Quando o projeto de esgoto não estiver interligado ao sistema geral do esgoto da cidade, o loteador deverá apresentar também o projeto de interceptores,



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

emissários e destinação final (tratamento), inclusive em loteamentos de novos núcleos urbanos.

Com excessão de loteamento de Sítio de Recreio e de áreas industriais que poderão optar por fossas sépticas para esgotos sanitários;

XII - projeto de abastecimento de água potável, interligando no sistema geral existente da cidade obedecendo as medidas, normas e padrões do órgão competente, quando dentro da zona prevista de Expansão Urbana.

Quando o projeto de abastecimento de água não estiver interligado ao sistema geral da cidade, o loteador deverá apresentar também o projeto de captação, recalque, adução e reservação, inclusive para: sítios de recreio e novos núcleos urbanos.

XIII - projeto de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, para os loteamentos de Sítios de Recreio e novos núcleos urbanos.

XIV - memoriais descritivos e justificativos correspondente à cada projeto, escrito nas próprias plantas originais.

ARTIGO 13 - Organizado o projeto, deverá o mesmo ser apresentado a Prefeitura que, juntamente com o órgão Jurídico no prazo de 60 (sessenta) dias emitirão pareceres, depois de ouvidos os órgãos encarregados da distribuição de água canalizada, coleta de esgotos sanitários, energia elétrica, telefone, pavimentação, galeria de águas pluviais e saneamento.

ARTIGO 14 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o proprietário retirará, na Prefeitura, as vias necessárias das plantas para apresentar às autoridades sanitárias e militares para aprovação, conforme dispõe o parágrafo primeiro do artigo 1º, do Decreto de Lei nº58, de 10 de Dezembro de 1.937.

ARTIGO 15 - Atendida a exigência do artigo, a Prefeitura dará uma licença para que possam ser executados os serviços de terraplanagem e demarcações, os quais serão recebidos por Órgão Técnico da Prefeitura, acompanhado das plantas retificadas.

ARTIGO 16 - Após a aprovação das autoridades sanitárias, CETESB, florestais e militares, o proprietário assinará "Termo de Garantia e Vinculação", obrigando-se a:

I - a transferir como bem de uso comum do povo por doação sem quaisquer ônus para o município, as áreas para Sistema de Recreio, bem como, transferir, mediante escritura pública, por doação à Prefeitura, como bem Especial, às áreas destinadas a fins institucionais;

II - executar à própria custa ou através de condomínio, na forma da legislação em vigor, as seguintes obras de acordo com os projetos constantes no processo:

§1º - As especificações técnicas das exigências contidas neste artigo serão editadas por meio de Decreto. **acrescido pela Lei nº 3205, de 5/9/2019)**

§2º - A rede de iluminação será implantada de conformidade aos padrões técnicos exigidos pela concessionária de energia elétrica e com lâmpadas de LED (diodo emissor de luz), de conformidade com a Lei Municipal nº 3.074, de 24 de agosto de 2017. **acrescido pela Lei nº 3205, de 5/9/2019)**

~~II - executar a própria custa ou através de condomínio constituído (DEC. Lei 271 de 20/02/67) as seguintes obras de acordo com os projetos constantes no processo:~~

~~**Parágrafo Único** - A rede de iluminação será implantada de conformidade aos padrões técnicos exigidos pela concessionária de energia elétrica e com lâmpada a vapor de sódio de, no mínimo, 125 watts. (Acrescido pela Lei nº 2.881, de 1/4/98)~~

a) - abertura e sinalização, vertical e horizontal, das vias de circulação; **(alterado pela Lei nº 3205, de 5/9/2019)**

b) - rede distribuidora de água no diâmetro mínimo de 50 mm (cinquenta milímetros), com respectivos ramais de derivação, interligada ao sistema existente e quando fora da Zona de Expansão executar também a captação, recalque, adução e reservação, conforme o projeto;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

c) - rede coletora de esgotos com diâmetro mínimo de 150mm (cento e cinquenta milímetros), com respectivos ramais de derivação ou em forma de rede dupla nos passeios, interligada ao sistema existente e quando estiver fora da Zona de Expansão executar também interceptores, emissários tratamento e destinação final; com excessão de loteamentos de Sítios de Recreio e áreas industriais que poderão optar por fossas sépticas para esgotos sanitários;

d) - guias e sarjetas, com exceção dos loteamentos de Sítios de Recreio, e calçamento para as áreas institucionais e verdes, respeitada a largura padrão do empreendimento, em toda a sua extensão; **(alterado pela Lei nº 3205, de 5/9/2019)**

~~**d)** - guias, sarjetas, com excessão dos loteamentos de Sítios de Recreio;~~

e) - rede de escoamento de águas pluviais não sendo permitido valetas ou sarjetões para tal fim, com excessão de loteamentos de Sítios de Recreio;

f) - pavimentação das pistas de rolamento utilizando-se concreto betuminoso; **(Alterado pela Lei nº 2001, de 1/4/98)**

g) requerer junto a concessionária a instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, no caso de Sítios de Recreio, e a rede de iluminação pública, no caso de novos núcleos urbanos, e responsabilizar-se pelos ônus decorrentes, inclusive mediante a instalação dos postes destinados ao suporte da rede; **(alterado pela Lei nº 3205, de 5/9/2019)**

h) implantação de sistema de lazer nas áreas verdes, com a instalação de ao menos um equipamento público de recreação, contemplação e ou repouso, considerado o porte do empreendimento e o número estimado de moradores. **(acrescido pela Lei nº 3205, de 5/9/2019)**

~~**g)** - Requerer junto à concessionária a instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar no caso de Sítios de Recreio e também a rede de iluminação pública no caso de novos núcleos urbanos e responsabilizar-se pelos ônus decorrentes.~~

III - Caucionar em "Termo de Garantia e Vinculação" 50% (cinquenta por cento) da área destinada aos lotes imobiliários como garantia da execução das obras enumeradas no inciso II deste artigo, cuja análise e aceitação das unidades oferecidas dependerá de consenso entre o Poder Público Municipal e o loteador do empreendimento, sendo expressamente vedada para a finalidade prevista neste inciso a inclusão de lotes cuja natureza já demande sua transferência ao domínio/propriedade pública (área verde, área institucional, área de recreio, logradouros, etc.). **(alterado pela Lei nº 2971, de 24/9/2015)**

~~**II** - vincular em "Termo de Garantia e Vinculação" 50% (cinquenta por cento) dos lotes com garantia de execução das obras enumeradas no item II deste artigo, de forma contínua e em comum acordo entre as partes.~~

ARTIGO 17 - Assinado o termo de compromisso, após manifestações dos órgão competente, o Prefeito Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, baixará decreto de aprovação de loteamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Aprovado por decreto, o loteamento, a Prefeitura providenciará a expedição de plantas e memoriais descritivos retificados com a designação de APROVADO, com referencia expressa a esta lei e ao decreto que o aprovou, mediante o pagamento dos respectivos emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal, com fornecimento de Alvará pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável por igual período.

ARTIGO 18 - Aprovado o loteamento, o interessado deverá, obedecidas as exigências da Legislação Federal, proceder a sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis competentes, constituir o condomínio da parte não vinculada ao "Termo de Garantia e Vinculação" e encaminhar à Prefeitura cópias de certidões daquelas, bem como do "Termo de Garantia e Vinculação" já registrado no Cartório de Títulos, Documentos e Anexos, e escritura registrada das áreas institucionais em



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

forma de área de uso especial, para fim institucional, de domínio da Prefeitura Municipal.

§1º - O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um Condomínio que somente poderá ser dissolvido quando o recebimento pela Prefeitura dos serviços de infraestrutura exigidos nesta lei.

§2º - Os lotes vinculados ao "Termo de Garantia e Vinculação" não estarão sujeitos ao Imposto Territorial Urbano, enquanto assim permanecerem.

ARTIGO 19 - Atendidas as exigências do artigo anterior, poderão ser iniciada as vendas dos lotes.

ARTIGO 20 - A Garantia e Vinculação exigida pelo item III do artigo 16 desta lei, irá sendo liberada à medida que os serviços e obras exigidas pelo item II do mesmo artigo, forem sendo executados, da seguinte forma:

a) - 10% (dez por cento) do total da vinculação quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação e a terraplanagem;

b) - 10% (dez por cento) do total da vinculação quando concluídas as obras de rede distribuidora de água com as respectivas derivações fora das pistas de rolamento, conforme e caso captação, recalque, adução e reservação de água;

c) - 10% (dez por cento) do total da vinculação quando concluídas as obras de rede coletora de esgotos com as respectivas derivações ou rede dupla fora das pistas de rolamento e conforme o caso, interceptor, emissário, tratamento e destinação final;

d) - 15% (quinze por cento) do total da vinculação, quando concluídas as obras de colocação de guias, sarjetas.

e) - 20% (vinte por cento) do total da vinculação, quando concluídas as obras de rede de escoamento de águas pluviais;

f) - 35% (trinta e cinco por cento) do total da vinculação, quando concluídas as obras de pavimentação.

ARTIGO 21 - Será de responsabilidade da Prefeitura, através de seus órgãos competentes, fiscalizar a execução das obras mencionadas no artigo anterior, bem como fazer o recebimento das mesmas, quando estiverem concluídas, conforme os projetos aprovados e as normas técnicas.

§1º - Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento dos referidos serviços, o custeio e manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário ou do condômino.

§2º - Os serviços de infra-estrutura serão fiscalizados e recebidos por engenheiro ou firma de notória especialização, cobrando a Prefeitura pelos mencionados serviços de fiscalização uma taxa de até 5% (cinco por cento) dos seus valores.

ARTIGO 22 - A Prefeitura não fornecerá "HABITE-SE" à edificação nem autorizará as ligações aos serviços urbanos, enquanto não estiverem concluídas as obras de infra-estrutura constantes das letras a,b,c e g, incisos II do artigo 16 da presente lei.

ARTIGO 23 - Decorrido o prazo máximo de 5 (cinco) anos, se não tiverem sido executados os serviços de infra-estrutura exigidos nesta lei, a Prefeitura poderá mandar executar os mesmos e debitará à vista ao loteador ou condôminos, o seu custo, acrescido de 20% (vinte por cento) de taxa de administração, de 5% (cinco por cento) à título de multa por não cumprimento desta legislação.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura poderá também recorrer às áreas vinculadas no "Termo de Garantia e Vinculação" mediante ação judicial competente, para se ressarcir dos valores previstos neste artigo.

ARTIGO 24 - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverão figurar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitas pelas prescrições desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficam mantidas as exigências de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote estabelecido em documento público e devidamente transcritas em Registro de Imóveis para loteamentos aprovados pela Prefeitura, sempre que as referidas exigências sejam maiores do que as fixadas nesta Lei.

ARTIGO 25 - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

ARTIGO 26 - Desde a data da inscrição do loteamento, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças e as áreas destinadas à edifícios públicos e outros equipamentos constantes do projeto e do memorial descritivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo, quando não se efetuarem vendas de lotes.

ARTIGO 27 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade, pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO E FINS ESPECIAIS

A - DAS ÁREAS RESERVADAS

ARTIGO 28 - A área mínima reservada à espaços de uso público deverá ser de 30% (trinta por cento); e para as áreas institucionais especiais, variará de no mínimo 8% (oito por cento) e no máximo 10% (dez por cento), qualquer que seja a superfície da área a ser loteada. [\(Alterado pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica dispensado de doação de áreas de Uso Especial para fins institucionais os loteamentos de Sítios de Recreio.

Art. 28-A - Fica autorizado o Executivo Municipal a aceitar a compensação da área institucional do empreendimento habitacional, por construção de equipamento público comunitário, inclusive em outra localidade, de interesse municipal. [\(Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024\)](#)

§1º - A medida prevista neste artigo é faculdade do Executivo Municipal. [\(Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024\)](#)

§2º - A compensação de área institucional por equipamentos públicos, que se trata no caput, deverá ser regulamentada por decreto específico. [\(Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024\);](#)

§3º - A compensação da área institucional do empreendimento habitacional, por construção de equipamento público comunitário, poderá ser realizada através de implantação de infraestrutura essencial para o abastecimento de água potável e coleta, tratamento e destinação de esgoto sanitário desde que: [\(Acrescido pela Lei nº 3799, de 14/04/2025\);](#)

I - Sejam comprovadamente necessárias para atender o parcelamento do solo em questão e compatíveis com as diretrizes da Certidão de Diretrizes emitida pelo Poder Executivo Municipal; [\(Acrescido pela Lei nº 3799, de 14/04/2025\);](#)

II - Estejam devidamente integradas ao sistema público de saneamento básico, permitindo sua operação e manutenção pelo órgão competente; [\(Acrescido pela Lei nº 3799, de 14/04/2025\);](#)

III - Possuam localização e dimensões adequadas para garantir o funcionamento e a acessibilidade dos equipamentos públicos vinculados. [\(Acrescido pela Lei nº 3799, de 14/04/2025\);](#)

Art. 28-B - Por força desta lei, fica autorizado o Executivo Municipal a aprovar empreendimento habitacional sem o percentual mínimo de área institucional computada no seu quadro, desde que indicado expressamente o número desta lei e do decreto específico contendo as informações das áreas que deferiu a compensação. [\(Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

Art. 28-C a permuta de áreas institucionais deverão ser precedidas de termo de compromisso entre as partes e decreto específico para cada caso. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

§1º - O termo de compromisso a que se refere este artigo, assegurará ao empreendedor o direito de aprovar o seu empreendimento, descontando-se, no seu quadro de áreas, a área institucional doada ou permutada. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

§2º - O decreto específico de cada doação antecipada ou permutada deverá constar todas as informações acerca da proposta, tais como: (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

I- Matrícula do imóvel e sua localização aproximada; (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

II- Valor auferido para o metro quadrado de empreendimento com características similares ao apresentado pelo requerente; (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

III- Características dos objetos da doação ou permuta, tais como área, valor, localização e demais informações pertinentes; (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

IV- Outras informações que evidenciem a permuta e assegurem o não prejuízo ao erário. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

Art. 28-D - Poderá o Executivo Municipal aceitar a compensação de fração da área institucional do empreendimento habitacional por construção de equipamento público no próprio empreendimento a ser implantado ou em outra área. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

Parágrafo único - Para os cálculos dessa compensação o valor do equipamento deverá corresponder ao valor da área institucional a ser compensada, valendo-se da base de cálculo prevista no artigo 28-E desta lei. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

Art. 28-E - Os cálculos do valor da terra correspondente à área institucional para eventual permuta ou compensação ocorrerão da seguinte forma: (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

I - Avaliação do valor de mercado para o metro quadrado dos imóveis próximos com características similares aos lotes propostos no loteamento a aprovar (x); (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

II - Cálculo da metragem quadrada da área institucional (y) a ser permutada;

III - Multiplicação do inciso I pelo inciso II e (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

IV - Subtração do valor encontrado no inciso III pelo valor de custo por metro quadrado apresentado no cronograma físico financeiro do empreendimento, resultando no valor total do equipamento a construir. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

§ 1º - O equipamento público a construir e o local de sua implantação serão definidos pelo Executivo Municipal, de forma fundamentada, em decreto específico, que tratará da compensação.

§2º O equipamento público a construir será apresentado pelo empreendedor ou loteador com anuência expressa do proprietário por meio de projeto, planilha orçamentária, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro, devidamente assinados pelo empreendedor ou loteador ou proprietário junto de seu responsável técnico devidamente habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica, registro de responsabilidade técnica ou termo de responsabilidade técnica, sendo que: (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

I - A Secretaria Municipal de Serviços e Obras Públicas, por meio do Departamento de Engenharia, irá solicitar todos os projetos pertinentes e necessários para a construção do respectivo equipamento público; (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

I - Todos os projetos elaborados deverão conter sua respectiva anotação de responsabilidade técnica; (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

III – O orçamento elaborado deverá conter a respectiva anotação de responsabilidade técnica. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

§3º - O equipamento público a construir será calculado por meio de índices oficiais de cada composição de serviços, por meio do cômputo de material, mão de obra e equipamentos necessários, com a inclusão do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

§4º - O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas seguirão os acórdãos vigentes e não poderão conter a variável “lucro” em sua composição, uma vez que se trata de uma permuta. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

§5º - Os projetos, memoriais descritivos, cronograma físico-financeiro, relacionados a construção do equipamento público de que trata este caput deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Serviços e Obras Públicas, através de seu Departamento de Engenharia. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

Art. 28-F - A composição do BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, da construção do equipamento público deverá ser analisado e aprovado, dentro da legislação e normas pertinentes, pela Secretaria de Obras e Serviços, através de seu Departamento de Engenharia. (Acrescido pela Lei nº 3751, de 18/12/2024)

ARTIGO 29 - A área citada no artigo anterior deverá ser distribuída do seguinte modo: mínimo de 10% (dez por cento) para sistema de recreio, mínimo de 20% (vinte por cento) para vias públicas e mínimo de 10% (dez por cento) para fins institucionais.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de ser a área ocupada pelas vias públicas, inferior à 20% (vinte por cento) da área total a subdividir, a diferença existente deverá ser acrescida no mínimo da área reservada para sistema de recreio.

B - DAS ÁREAS DE SISTEMA DE RECREIO E FINS ESPECIAIS

ARTIGO 30 - As áreas destinadas a fins institucionais deverão ter obrigatoriamente declividade inferior a 15% (quinze por cento) e possuir dimensões tais que possa sempre inscrever círculos com diâmetro de 20 (vinte) a 50 (cinquenta) metros.

ARTIGO 31 - Do total das áreas destinadas a Sistema de Recreio, 50% (cinquenta por cento) deverão ter dimensões tais que possam ser inscritos círculos com diâmetros mínimo de 50 (cinquenta) metros.

ARTIGO 32 - Toda área de floresta natural deverá ser preservada para Sistema de Recreio.

ARTIGO 33 - Os espaços livres decorrentes de confluências de vias de circulação e canteiros de avenidas, somente serão computados como Sistema de Recreio quando nos mesmos puderem ser inscritos círculos com diâmetro mínimo de 6 (seis) metros.

C - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

ARTIGO 34 - Fica proibida a abertura de vias públicas de circulação sem prévia autorização da Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - O prolongamento ou modificação do Sistema Viário existente será considerado loteamento devendo ser aplicados todos os itens desta Lei.

ARTIGO 35 - A Prefeitura não aprovará projetos para edificações em vias urbanas não oficializadas legalmente, constituindo responsabilidade funcional e não observância deste artigo.

ARTIGO 36 - A prefeitura bem como as concessionárias de serviços públicos não poderão fazer extensão de melhoramentos públicos em vias não oficializadas legalmente, constituindo responsabilidade funcional a não observância deste artigo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 37 - Os órgãos competentes da Prefeitura, bem como as concessionárias de serviços públicos, não poderão prestar os referidos serviços às propriedades que não tenham frente para a via pública oficial.

ARTIGO 38 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, sendo admitida as seguintes declividades máximas, com excessão do loteamento de Sítios de Recreio.

a) - Vias de trânsito local até 10% (dez por cento)

b) - Vias de velocidade média até 8% (oito por cento)

c) - Vias de velocidade alta de 6 (seis por cento)

ARTIGO 39 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres de acordo com os seguintes gabaritos:

I - para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade): 2,75 (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e faixa de estacionamento de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

II - para cada fila de veículos em movimento (velocidade média): 3,00 (três metros) e faixa de estacionamento de 3,00 (três metros).

III - para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo): 3,50 (três metros e cinquenta centímetros), e faixa de estacionamento de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros).

IV - para cada fila de pedestres: 0,80 (oitenta centímetros).

ARTIGO 40 - As vias expressas e fechadas deverão ter pista de rolamento com 7,00 (sete metros) e acostamentos de ambos os lados com 3,50 (três metros e cinquenta centímetros)

ARTIGO 41 - As vias principais deverão constituir um sistema de avenidas com pistas duplas, não podendo ser inferior a 8,00 (oito metros) a largura do leito de cada pista, a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) a largura dos passeios; e a 3,00 (três metros) a largura dos canteiros.

ARTIGO 42 - As ruas de distribuição deverão ter largura mínima de 18,00 (dezoito metros), com leito não inferior a 11,00 (onze metros) e passeio não inferior a 3,50 (três metros e cinquenta centímetros).

ARTIGO 43 - As ruas de circulação local ou secundárias deverão ter largura mínima de 14,00 (quatorze metros), com leito não inferior a 9,00 (nove metros) e passeio com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

ARTIGO 44 - As ruas que terminarem nas divisas do loteamento podendo sofrer prolongamento, terão obrigatoriamente 14,00 (quatorze metros) no mínimo.

ARTIGO 45 - As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 11,00 (onze metros) com leito não inferior a 6,00 (seis metros) devendo terminar em "fundo de saco". [\(Alterado pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\)](#)

§ 1º - a extensão das vias em "fundo de saco" somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 220,00 (duzentos e vinte metros).

§ 2º - as praças de retorno das vias em "fundo de saco" deverão ter diâmetro mínimo de 26,00 (vinte e seis metros). [\(Alterado pela Lei nº 3373, de 5/8/2021\).](#)

ARTIGO 46º - As vias públicas não poderão ter declividade inferior a 0,5% (meio por cento).

ARTIGO 47º - Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos serão concordados por arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 (nove metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações a critério e análise da Prefeitura.

ARTIGO 48º - A disposição das ruas, de um plano qualquer, deverão garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 49º - À margem das faixas de estradas de ferro e de rodagem será obrigatória a existência de rua de 15,00 (quinze metros) de largura, no mínimo.

ARTIGO 50º - Junto às linhas de transmissão sobre torres, estando estas em seu eixo, serão previstas no mínimo vias principais com canteiros de dimensões mínima de 3,00 (três metros) para cada lado das bases das torres, ou conforme determinação técnica da concessionária de respectivo serviço.

ARTIGO 51º - Ao longo dos cursos d'água, de acordo com as previsões do plano viário e as necessidades sanitárias serão reservadas áreas para sistema de avenida, parque ou vias expressas com largura de 55,00 (cinquenta e cinco metros), vias fechadas com largura de 20,00 (vinte metros) e avenidas com 15,00 (quinze metros), no mínimo para cada lado, contados a partir das faixas de preservação, previstas no artigo 5º desta lei.

ARTIGO 52º - Ao longo das águas intermitentes ou dormentes e talvegues, será destinada área para rua ou Sistema de Recreio com 14,00 (quatorze metros) de largura no mínimo, a critério da Prefeitura.

ARTIGO 53º - Nas praças rotatórias e trevos de interligação de vias principais haverá obrigatoriamente vias de trânsito local, com largura mínima de 12,00 (doze metros), afastadas no mínimo 13,00 (treze metros) das pistas de velocidade média, sendo que os lotes somente poderão ter acesso a essas ruas secundárias, pelo seu lado externo.

§ 1º - A alça de entrelaçamento entre duas pistas de vias principais, deverá ter um desenvolvimento mínimo de 80,00 (oitenta metros), medidos no eixo da referida alça, entre os pontos de intersecção com os outros dois eixos.

§ 2º - Nos canteiros entre as pistas, não serão permitidas instalações para quaisquer fins, principalmente edificações.

ARTIGO 54º - Ao longo das rodovias, vias expressas e vias fechadas, as construções residenciais permissíveis deverão estar recuadas 30,00 (trinta metros) das faixas destinadas às pistas de alta velocidade.

CAPÍTULO IV DAS QUADRAS

ARTIGO 55º - O comprimento das quadras não poderão ser superior a 450,00 (quatrocentos e cinquenta metros) executados os loteamentos para fins industriais e Sítios de Recreios.

ARTIGO 56º - Nas quadras com mais de 220 (duzentos e vinte metros) de comprimento será tolerada passagem de 3,00 (três metros) de largura, fixos, para pedestres e os recuos laterais de construções serão no mínimo de 3 (três) metros.

As guias de frente a essas passagens não poderão ser rebaixadas, ficando expressamente vedado o trânsito de veículos através das mesmas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Não será permitido o retalhamento de imóveis que originem outros com frente exclusiva para tais passagens.

CAPÍTULO V DOS LOTES

~~**ARTIGO 57** - A área mínima dos lotes residenciais, comerciais e industriais, será de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a frente mínima de 10,00 (dez metros) para via Pública Oficial.~~

Artigo 57 - A área mínima dos lotes residenciais, comerciais e industriais será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e a frente mínima de 10,00 (dez metros) para via pública oficial. (alterado pela Lei nº 2876, 15/4/2014)



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

§ 1º - Nos lotes de esquina a frente mínima será de 07,00 metros em uma das faces voltadas para a via pública, e terá obrigatoriamente, um mínimo de 10,00 metros nas demais faces.

a) - nos lotes com área inferior a 300,00 metros quadrados a largura média mínima não poderá ser inferior a 10,00 metros.

b) - nos lotes cuja a profundidade média (dimensão maior) fôr inferior a 25,00 metros, a largura média mínima exigida será de 12,00 metros. *(Alterado pela Lei nº 1.216)*

§ 2º - não serão permitidos lotes de fundo.

§ 3º - neste loteamentos as construções deverão obedecer o recuo mínimo de 4 (quatro metros) de frente de Via Pública e 4 (quatro metros) e 2 (dois metros) para os lotes de esquina, sendo obrigatório tratamento paisagístico nestes recuos.

ARTIGO 58 - Os lotes destinados a Sítios de Recreio, deverão ter no mínimo área de 1.000,00 (mil) metros quadrados de área e frente mínima para via pública oficial de 5,00 (cinco) metros e área máxima igual ao módulo Oagrícola rural local. *(Artigo alterado pela lei n.º 2.198, de 10/09/2001 e 2214, de 23/11/2001)*

§ 1º - Nos Sítios de Recreio, as construções deverão manter um recuo mínimo de 20,00 (vinte metros) das margens das Estradas Oficiais ou Vias Públicas.

CAPÍTULO VI

DA ABERTURA DE PASSAGENS EM QUADRAS EXISTENTES

ARTIGO 59 - Só será permitida a abertura de passagens para construção de casas residenciais quando a área a retalha esteja situada na Zona Urbana e tenha frente para logradouro públicos existentes (oficialmente em 29 de Dezembro de 1951, data da promulgação da Lei. nº1.561 - A).

ARTIGO 60 - Estas passagens que não poderão atravessar as quadras de rua a rua, só serão autorizadas em terreno cuja profundidade na perpendicular à Via Pública não seja inferior a 50,00 (cinquenta metros) nem superior a 100,00 (cem metros).

ARTIGO 61 - As passagens deverão ter 12,00 (doze metros) de largura no mínimo e terminarão em praça de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 (vinte metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - Estas passagens só serão permitidas se forem possíveis as soluções de escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários sem ônus para o Município.

ARTIGO 62º - As construções serão exclusivamente residenciais não sendo permitidas edificação de apartamento e obedecerão as seguintes condições:

I - recuo mínimo de 4,00 (quatro metros) do alinhamento;

II - recuos laterais de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), de um lado, apenas quando se tratar de uma só residência e de ambos os lados quando se tratar de mais de uma, até o máximo de 4 casas.

III - recuos de 4,00 (quatro metros) da divisa do fundo admitida a construção de edícula em função da área principal.

CAPÍTULO VII

DAS EDIFICAÇÕES EM ÁREAS NÃO LOTEADAS

ARTIGO 63 - A Prefeitura somente aprovará edificações para fins residenciais, comerciais ou industriais mesmo nos chamados CONJUNTOS FECHADOS OU CONDOMÍNIOS em áreas que não foram legalmente loteadas, desde que



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

obedeçam à presente lei quanto à áreas destinadas a Sistema de Recreio e Institucionais, fazendo a reserva e doação das mesmas, inclusive para Sítios de Recreio e nos chamados condomínios horizontais.

CAPÍTULO VIII

DOS DESMEMBRAMENTOS E DAS DIVISIBILIDADE E INDIVISIBILIDADE DOS LOTES

ARTIGO 64 - Todo retalhamento, loteamento, ou desmembramento de imóvel só será autorizado, desde que tenha sido aprovado pela Prefeitura e as partes retalhadas tenham frente para Via Pública Oficial e obedeçam as leis de zoneamento, de ocupação de solo de higiene, de segurança e de preservação da saúde.

~~ARTIGO 65º - Nenhum lote para fins residencial poderá sofrer desmembramento no qual resulte parcela que tenha menos que 10,00 (dez metros) de frente para Via Pública Oficial e no mínimo de 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, inclusive para loteamento já aprovado, respeitando as leis de zoneamento.~~
~~I - no caso da casa germinada e que já tenha obtido "HABITE-SE", será permitido o desmembramento do imóvel no qual resulte parcela de pelo menos 5,00 (cinco metros) de frente e o mínimo de 125,00 (cento e vinte e cinco metros quadrados), de área.~~

ARTIGO 65 - Nenhum lote para fim residencial poderá sofrer desmembramento no qual resulte parcela que tenha menos que 10,00 (dez metros) de frente para via pública oficial e no mínimo de 200,00 (duzentos metros quadrados) de área, inclusive para loteamento já aprovado, respeitando as leis de zoneamento. (alterado pela Lei nº 2876, 15/4/2014)

I - no caso da casa geminada e que já tenha obtido "HABITE-SE", será permitido o desmembramento do imóvel no qual resulte parcela de pelo menos 5,00 (cinco metros) de frente e o mínimo de 125,00 (cento e vinte e cinco metros quadrados), de área. (alterado pela Lei nº 2876, 15/4/2014)

II - é permitido o desmembramento de área de lote para confrontantes desde que o remanescente atenda às exigências deste artigo.

~~ARTIGO 66 - Nenhum lote para fins comercial ou industrial poderá sofrer desmembramento dos quais resultem parcelas que tenham menos de 10,00 (dez metros) de frente para Via Pública Oficial e o mínimo de 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área respeitando as leis de zoneamento inclusive para loteamento já aprovados.~~

ARTIGO 66 - Nenhum lote para fins comercial ou industrial poderá sofrer desmembramento dos quais resultem parcelas que tenham menos de 10,00 (dez metros) de frente para via pública oficial e o mínimo de 200,00 (duzentos metros quadrados) de área respeitando as leis de zoneamento inclusive para loteamento já aprovados. (alterado pela Lei nº 2876, 15/4/2014).

ARTIGO 67 - Nenhum lote destinado a Sítio de Recreios poderá, sofrer desmembramento dos quais resultem parcelas que tenham menos de 40,00 (quarenta metros) de frente para Via Pública Oficial e o mínimo de 5.000 (cinco mil metros quadrados) de área, inclusive para os já existentes.

§ 1º - Todo Sítio de Recreio para ser loteado em lotes para fins urbanos deverá obedecer para aprovação todas as exigências desta Lei.

ARTIGO 68 - Na área Urbana, enquanto as vias e logradouros projetados não forem aprovados pela Prefeitura Municipal, na forma desta lei, seu proprietário será lançado para pagamento de Imposto Territorial, em relação à área das referidas Vias de Circulação e logradouros, como terrenos não edificadas, nem loteados.

ARTIGO 69 - As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 30 (trinta) meses, tendo se em vista a área do terreno a ser arruado. Findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado mediante apresentação de novo plano nos termos desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 70 - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, desde que o novo projeto não fira nenhum dos itens desta lei.

ARTIGO 71 - O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e quanto ao arruamento, desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação.

ARTIGO 72 - Os processos de loteamentos, já protocolados e em tramitação na data desta lei serão regidos pelas leis vigentes anteriores a esta.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 73 - A critério das autoridades Sanitárias e Municipal, os lotes que apresentarem partes situadas em cota inferior ao eixo da rua, terão reserva obrigatória de faixa não edificável para construção de serviços de saneamento.

ARTIGO 74 - Na implantação de loteamento destinado estritamente à construção de casa populares ou similares, por entidades de direito público, a aplicação da presente lei será feita através de decreto baixado pelo Executivo Municipal.

ARTIGO 75 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO, aos 04 de dezembro de 1979.

ALFREDO BENEDETTI
Prefeito Municipal