CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI ORDINÁRIA Nº 3525/1998

Ementa

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS, ARRUAMENTOS, RETALHAMENTOS DE IMÓVEIS EM GERAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
18/03/1998		

Status de Vigência

Revogada parcialmente

Observações

Projeto: - Autor EXECUTIVO MUNICIPAL

Anexos

Liminar - Ação Direta de Inconstitucionalidade - Processo nº 2155554-06.2014.8.26.0000
Acórdão - Ação Direta de Inconstitucionalidade - Processo nº 2155554-06.2014.8.26.0000

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
01/06/1998	Lei Ordinária nº 3556/1998	Norma correlata
07/07/1998	Lei Ordinária nº 3569/1998	Alterada pela
05/10/1998	Lei Ordinária nº 3585/1998	Norma correlata
12/03/1999	Lei Ordinária nº 3668/1999	Norma correlata
17/06/1999	Lei Ordinária nº 3730/1999	Alterada pela
22/05/2000	Lei Ordinária nº 3875/2000	Alterada pela
26/12/2000	Lei Ordinária nº 3959/2000	Norma correlata
22/02/2001	Lei Ordinária nº 3968/2001	Norma correlata
27/12/2001	Lei Ordinária nº 4110/2001	Alterada pela
07/03/2002	Lei Ordinária nº 4116/2002	Revogada parcialmente pela
15/05/2002	Lei Ordinária nº 4190/2002	Alterada pela
11/09/2002	Lei Ordinária nº 4237/2002	Alterada pela
29/04/2005	Lei Ordinária nº 4684/2005	Norma correlata
23/12/2005	Lei Ordinária nº 4836/2005	Norma correlata
23/09/2010	Decreto do Executivo nº 10832/2010	Regulamentada pela
24/03/2014	Lei Ordinária nº 6267/2014	Alterada pela
24/11/2016	Lei Ordinária nº 6642/2016	Alterada pela
04/06/2018	Lei Ordinária nº 6942/2018	Norma correlata
14/12/2018	Lei Ordinária nº 7084/2018	Alterada pela
14/12/2018	Lei Ordinária nº 7084/2018	Revogada parcialmente pela
16/09/2021	Lei Ordinária nº 7663/2021	Alterada pela
19/08/2022	Lei Ordinária nº 7846/2022	Norma correlata
05/12/2022	Lei Complementar nº 92/2022	Norma correlata
05/12/2022	Lei Complementar nº 93/2022	Norma correlata

CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

LEI Nº 3.525 DE 18 DE MARÇO DE 1998.

"Dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamentos de imóveis em geral, e dá outras providências"

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Da Criação de Órgãos, Diretorias e Departamentos

Art. 1º Para fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

I - ÁREA URBANA: a área que estiver dentro do PERÍMETRO URBANO do Município;

II - ÁREA RURAL: a área que estiver fora do PERÍMETRO URBANO do Município;

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA: a área rural situada na ZONA RURAL que, COMPROVADAMENTE, tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento, de acordo com a instrução no 17 do INCRA (INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA);

IV - PERÍMETRO URBANO: a linha como tal definida na lei;

V - SISTEMA DE LAZER: a área arborizada reservada a atividade de recreação e ou contemplação e repouso;

VI - ÁREA INSTITUCIONAL: a área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, esportes e outros de interesse público;

VII - QUADRA: a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação, total ou parcialmente,

VIII - LOTE: a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa à via oficial de circulação de veículos;

IX - GLEBA: a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou arruamento;

X. LOTEAMENTO URBANO: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento, situados dentro do perímetro urbano;

XI - LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO: o parcelamento de gleba em grandes lotes destinados a recreação e residência;

XII - ARRUAMENTO: a abertura de qualquer via destinada à circulação de veículos terrestres e pedestres;

XIII - DESMEMBRAMENTO: o parcelamento de terra em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIV - REMEMBRAMENTO: reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

XV - RN - (REFERÊNCIA DE NÍVEL): a cota de altitude oficial, adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XVI - VIA: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central:

a) Via de Trânsito Rápido: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

b) Via Arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

c) Via Coletora. aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

d) Via Local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

e) Via Rural: estradas e rodovias;

f) Via urbana: ruas avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizadas principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão;

g) Vias e áreas de pedestres: vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres.

Art. 2º Para fins desta lei, o território do Município se compõe de:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

I - ÁREA URBANA;
II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA; e
III - ÁREA RURAL.

~~**Art. 3º** O parcelamento do solo para fins urbanos, na área urbana, caracterizado por plano de arruamento ou loteamento, ou por desmembramento de lote, ou desdobro de lote, e remembramento estarão sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, observada as disposições desta lei.~~

~~**Parágrafo único.** Na área de expansão urbana, o parcelamento do solo somente será permitido obedecidas às exigências desta lei, desde que:~~

~~a) Haja possibilidade de prolongamento da área no que diz respeito às vias e as obras de infra-estruturas;~~
~~b) Seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após o visto da Prefeitura dos projetos pertinentes.~~

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos, na área urbana, caracterizado por plano de arruamento ou loteamento, ou por desmembramento de lote, ou desdobro de lote, e remembramento estarão sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, observada as disposições desta lei. *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

Parágrafo único. Na área de expansão urbana, o parcelamento do solo somente será permitido desde que obedecidas às exigências desta lei, e desde que: *(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

a) Haja possibilidade de prolongamento da área no que diz respeito às vias e as obras de infra-estruturas; *(Alínea com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*
b) Seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após prévia análise da Prefeitura dos projetos pertinentes. *(Alínea com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

Art. 4º Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente sanados.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento de área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *"caput"* deste artigo o empreendimento que possua lotes maiores que 1.000m² (um mil) metros quadrados e testada superior a 20m (vinte metros), devendo ainda neste caso apresentar projeto de terraplenagem com cálculo de estabilidade dos taludes de corte e aterro para todos os locais em que a terraplenagem para a abertura da via atingir terreno com declividade natural a 50%, com indicação dos esforços solicitantes, os parâmetros de resistência do solo e as hipóteses de pressão neutra adotadas.

CAPÍTULO II
DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade ou não do empreendimento, instruindo-o com os seguintes documentos:

I - Certidão vintenária da matrícula do imóvel loteando obtida junto ao cartório de registro de imóveis da Comarca (atualizada);

II - Levantamento planimétrico da área a ser loteada, com a denominação, situação, limites, metragem e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente;

III - Comprovante de que a área a ser loteada está cadastrada na Prefeitura ou no INCRA.

Art. 7º A Prefeitura através de seu órgão de Planejamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, após ouvido os órgãos jurídicos, de abastecimento de água e coleta de esgoto, de coleta de lixo, de coleta de águas pluviais; tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito ao interessado, o teor desse pronunciamento.

Parágrafo único. No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado; sendo positivo, o interessado terá 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da comunicação, para atender ao exigido no artigo

seguinte e se não o fizer dentro desse prazo o processo será arquivado, perdendo sua validade.

Art. 8º No caso do artigo anterior, em sendo o parecer favorável ao prosseguimento do processo. o interessado deverá apresentar o levantamento topográfico planialtimétrico do local, por coordenadas, em quantas vias forem necessárias para a análise, na escala horizontal de 1:1000 e cortes na escala vertical 1:100, quando necessário, assinados pelo proprietário ou o seu representante legal e por profissionais devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura, contendo:

I - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

~~II - Localização dos cursos d'agua;~~

II - Localização de nascentes e cursos d'água; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

III- Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

IV - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes institucionais;

V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VI - Construções existentes;

VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VII - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicações com seus respectivos trajetos e áreas "Non aedificandi",

IX - Existência no local de ferrovias, servidões e rodovias, com seus respectivos trajetos;

X - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município;

XI - Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 9º Apresentadas as plantas e arquivo eletrônico compatível com sistema utilizado pela prefeitura com todos os requisitos determinados pelo artigo anterior, o órgão de planejamento da Prefeitura traçará as seguintes diretrizes:

I - As avenidas e vias que compõem o sistema geral de vias principais do Município;

II - Dimensionamento e localização de sistemas de lazer equivalentes a metade do total exigido por lei;

III - Dimensionamento e localização de áreas institucionais no total de 5 % (cinco por cento) do total da area a ser loteada, exigida por lei, e,

IV - Uso permitido.

§ 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.

§ 2º No caso do item II deste artigo, poderá ser ouvido o profissional responsável pelo projeto do loteamento na localização daquela metade do sistema de lazer mas, em qualquer hipótese, ela não poderá ser localizada em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentam declividade superior a 30% (trinta por cento), a menos que haja interesse paisagistico, caso em que a declividade poderá ser superior a 30% (trinta por cento) e atendendo ainda a exigência de que as áreas tenham dimensões mínimas em que possa ser inscrito um círculo de raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 10. Depois de ouvidos também o Serviço Autônomo de Água é Esgotos sobre o atendimento das exigências constantes dos artigos anteriores, o órgão competente da Prefeitura devolverá duas vias de plantas já com as indicações traçadas de acordo com o artigo anterior.

§ 1º A planta deve ser devolvida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data em que o requerente deu cumprimento ao determinado pelo artigo 8º desta lei.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 11. Até 60 (sessenta) dias após a devolução das plantas, o requerente, orientado pela diretriz, organizará o projeto de loteamento em escala e quantidade de vias compatível com as diretrizes fornecidas, assinados por profissionais devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias e sistemas de lazer complementares (metade restante);

II - divisão das quadras enumeradas;

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

IV - recuos exigidos, devidamente cotados, de edifícios e de ocupação do solo definidos por lei pertinente;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

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 e áreas públicas, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100 com todas as cotas;

VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

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

VIII - Indicação no projeto da destinação do uso de lote para fins comerciais, residenciais, industriais, especiais ou mistos; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

IX - Indicação das restrições de construções quanto a recuos dos lotes e gabaritos;

X - Indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XI - Indicação das faixas "non aedificandi" de 15 (quinze) metros ao longo das águas correntes e dormentes (a partir de sua margem), das faixas de domínio das vias rurais, ferrovias e dutos, inserindo no interior das faixas, a expressão:

"FAIXAS NON AEDIFICANDI - LEI FEDERAL 6766/79";

XII - Indicação das faixas de preservação permanente conforme o artigo 2º do Código Florestal (Lei Federal nº 4771/65 alterada pela Lei Federal nº 7803/89);

XIII - denominação do loteamento, arruamento ou desmembramento, obedecidas as seguintes normas para sua identificação;

a) VILA: quando a área loteada ou a ser desmembrada for inferior a 50.000 m²;

b) JARDIM: quando a área loteada ou a ser desmembrada estiver compreendida entre 50.000 a 500.000 m²;

c) PARQUE: quando a área loteada ou a ser desmembrada for superior a 500.000 m²;

d) BAIRRO: quando a área loteada ou a ser desmembrada for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autorizar essa denominação.

§ 1º Os loteamentos, arruamentos e desmembramentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

§ 2º É vedado atribuir-se denominação às vias e às demais áreas públicas.

§ 3º Ao longo do curso d'agua a faixa de preservação permanente a que se refere o inciso XII deste artigo, deverá ter um mínimo de 15,00 (quinze) metros de largura de cada lado, a partir de sua margem.

Art. 12. O projeto deverá ser submetido previamente ao órgão de planejamento e ao órgão jurídico, os quais, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, emitirão pareceres, depois de ouvidos os órgãos encarregados da distribuição de água e esgoto e escoamento de águas pluviais.

Art. 13. Satisfeitas as exigências do artigo anterior o proprietário retirará no órgão de planejamento as vias de plantas necessárias para apresentar às autoridades competentes para aprovação.

Art. 14. Após a aprovação dos órgãos competentes, repartições estaduais e federal, o proprietário tem que apresentar:

I - Projetos de:

a) Sistema de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento, obedecendo as medidas, normas e padrões dos órgãos competentes da Prefeitura;

b) Abastecimento de água potável, cuja rede, desde que possível tecnicamente, deverá ser implantada nos passeios públicos, inclusive as derivações prediais, obedecendo as seguintes exigências:

1) no caso do loteamento ficar em área de expansão prevista, a rede distribuidora deverá ser dimensionada de forma a se adequar ao plano existente no órgão competente da Prefeitura,

2) se o loteamento ficar fora da área prevista para expansão, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, recalque, adução, reservação e distribuição, atendendo-se expressamente aos dispositivos constantes do artigo 15 e seus parágrafos, desta lei;

c) sistema de esgotos sanitários e industriais - cuja rede, desde que possível tecnicamente, deverá ser implantada nos passeios públicos, inclusive as derivações prediais, com indicação do local de lançamento dos resíduos e forma de preservação dos efeitos deletérios, e com observância das medidas, normas e padrões do órgão público competente do município, bem como adequação ao projeto geral da cidade;

d) locação dos eixos das ruas por Coordenadas Totais;
e) locação das quadras por Coordenadas Totais;
f) especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;
g) iluminação pública;
h) sinalização viária horizontal e vertical.

II - memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto;
III - 4 (quatro) vias de minuta de compromisso de compra e venda, de acordo com o artigo 26 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 (Lei Federal);
~~IV - Termo de Compromisso e Responsabilidade no qual se obrigue a executar as obras previstas no artigo 15, a seguir.~~
IV - Termo de Compromisso e Responsabilidade no qual se obrigue a executar as obras previstas no artigo 15, a que se refere esta Lei; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*
V - projeto paisagístico contemplando a colocação de lixeiras públicas, nos passeios e logradouros públicos; *(Inciso acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*
VI - projeto de construção de equipamentos de lazer (playground) na área destinada ao sistema de lazer. *(Inciso acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

~~**Art. 15.** O proprietário fica obrigado a executar à própria custa, a partir da aprovação do loteamento, no prazo máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras em todas as vias que confrontem com os terrenos resultantes do parcelamento:~~

Art. 15. O proprietário deverá executar à própria custa, no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) meses, a partir da aprovação do loteamento de acordo com o cronograma aprovado pelo Poder Executivo, observando o disposto no parágrafo 2° deste artigo, as seguintes obras e melhoramentos públicos: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 6.642, de 24/11/2016)*

I - Abertura das vias de acordo com o projeto aprovado;
II - Demarcação e colocação dos marcos e piquetes;
III - Sistema de escoamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente, caso necessário;

~~IV - Rede de distribuição de água e as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, tratamento, reservação e distribuição;~~

~~V - Rede coletora de esgoto com respectivas derivações prediais;~~

IV - Rede de distribuição de água, que deverá ser executada nos passeios públicos, em ambos os lados das vias públicas, e, conforme o caso, recalque, adução tratamento, reservação e distribuição; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

V - Rede coletora de esgoto, que deverá ser executada nos passeios públicos, em ambos os lados das vias públicas; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

VI - Rede de instalação elétrica domiciliar e iluminação pública de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária de serviço público;

VII - Construção de guias e sarjetas, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de PPD (Pessoas Portadoras de Deficiências) de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

VIII - Pavimentação, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

~~IX - Execução de arborização em todo o loteamento, conforme projeto de paisagismo que atenda especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente, bem como a execução de calçamento de passeio público padronizado e de ajardinamento com grama nos sistemas de lazer;~~

~~IX - Execução de arborização em todo o loteamento, bem como a execução de calçamento de passeio público padronizado nos sistemas de lazer ou áreas verdes, onde os mesmos confrontem com vias públicas, com prévia apresentação de projeto paisagístico para aprovação; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*~~

~~IX - Depósito aos cofres municipais, obrigatoriamente em contas individualizadas e específicas, do valor correspondente ao custo da execução de arborização em todo o loteamento, de acordo com projeto paisagístico apresentado previamente, devidamente orçado, e regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

~~X - Caucionar em moeda corrente nacional uma verba referente a uma quantidade mínima de placas para identificação das ruas, praças e avenidas do loteamento conforme disposto na lei Municipal nº 3.408 de 25 de abril de 1.997;~~

~~IX - Depósito aos cofres municipais, obrigatoriamente em contas individuais e específicas, do valor correspondente ao custo da execução de arborização em todo loteamento da colocação de lixeiras públicas e da construção dos equipamentos de lazer (play ground) na área destinada ao sistema de lazer, de acordo com os projetos paisagísticos e técnicos apresentados previamente, devidamente orçado, e regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal;~~ *~~(Inciso com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)~~*

~~X - Depósito aos cofres municipais, obrigatoriamente em contas individualizadas e específicas, do valor correspondente ao custo da confecção da quantidade mínima de placas para identificação das ruas, praças e avenidas, devidamente orçada e aprovada pela Prefeitura Municipal, nos termos da Lei Municipal nº 3.408 de 25 de abril de 1.997;~~ *~~(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)~~*

IX - Depósito aos cofres municipais do valor correspondente ao custo da execução de arborização em todo loteamento, da colocação de lixeiras públicas e da construção dos equipamentos de lazer (play ground) na área destinada ao sistema de lazer, de acordo com os projetos paisagísticos e técnicos apresentados previamente, devidamente orçado e aprovado pela Prefeitura Municipal; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 7.084, de 14/12/2018)*

X - Depósito aos cofres municipais do valor correspondente ao custo da confecção da quantidade mínima de placas para identificação das ruas, praças e avenidas, devidamente orçado e aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos da Lei Municipal n° 3.408 de 25 de abril de 1997; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 7.084, de 14/12/2018)*

XI - Sinalização viária horizontal e vertical de segurança de trânsito conforme disposto no art. 88 da lei Federal nº 9.503 de 23 setembro de 1.997.

~~XII - Execução de calçamento de passeio público padronizado nos sistemas de lazer ou áreas verdes, onde os mesmos confrontem com vias públicas.~~ *~~(Inciso acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)~~*

XII - Execução de calçamento de passeio público padronizado nos sistemas de lazer e ou áreas verdes, onde os mesmos confrontem com vias públicas, às suas expensas. *(Inciso com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 1º Será também de responsabilidade do interessado a recuperação da vegetação nativa (quando degradadas) das faixas "non aedificandi" citadas nos itens XI (ao longo das águas correntes e dormentes) e XII e no 3º do artigo 11 desta lei com o intuito de reintegrá-las ao uso urbano na forma mais próxima àquela concebida pela natureza.

~~§ 2º A execução das obras de infra-estrutura obedecerão os seguintes prazos, contados da data do registro do loteamento: 12 (doze) meses para loteamentos cuja área total seja igual ou inferior a 250.000m² (duzentos e cinqüenta mil metros quadrados); 18 (dezoito) meses para loteamentos cuja área total situe-se entre mais de 250.000m² (duzentos e cinqüenta mil metros quadrados) e 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados; 24 (vinte e quatro) meses para loteamentos cuja área total seja superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) e 12 (doze) meses para a execução, em todos os loteamentos, das obras de distribuição de água, energia elétrica, iluminação pública, sistema coletor de esgotos e galerias de águas pluviais.~~

~~§ 3º Excetuam-se do disposto neste artigo o desmembramento de lote urbano constante de loteamento regularmente aprovado, nos casos em que a lei municipal permite o desmembramento.~~

§ 2° A execução das obras de infraestrutura, bem como das obras de distribuição de água, energia elétrica, iluminação pública, sistema coletor de esgotos e galerias de águas pluviais, atenderá ao cronograma aprovado pelo Poder Executivo e obedecerão aos seguintes prazos, contados da data do registro do loteamento: *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.642, de 24/11/2016)*

I - até 24 (vinte e quatro) meses para loteamentos cuja área total seja igual ou inferior a 250.000m^2 (duzentos e cinquenta mil metros quadrados); *(Inciso acrescido pela Lei nº 6.642, de 24/11/2016)*

II - até 36 (trinta e seis) meses para loteamentos cuja área total situe-se entre mais de 250.000m^2 (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) e 500,000m^2 (quinhentos mil metros quadrados; *(Inciso acrescido pela Lei nº 6.642, de 24/11/2016)*

III - até 48 (quarenta e oito) meses para loteamentos cuja área total seja superior a 500.000m^2 (quinhentos mil metros quadrados); *(Inciso acrescido pela Lei nº 6.642, de 24/11/2016)*

§ 3° Nos projetos de loteamentos em que o cabeamento de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, de transmissão de dados e imagens for subterrâneo, os prazos previstos nos incisos I e II do parágrafo 2° passam a ser, respectivamente, de 30 (trinta) e 42 (quarenta e dois) meses. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.642, de 24/11/2016)*

§ 4º A compensação financeira a que se refere os 8º e seguintes deste artigo, e os melhoramentos a que se refere os incisos VII, VIII, IX, X e XI deste artigo, não serão exigidos nos loteamentos aprovados para construção de casas populares financiadas pelo Sistema Nacional da Habitação e nos loteamentos populares promovidos pela Prefeitura.

§ 5º Excepcionalmente, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Serviço Autónomo de Aguas e Esgotos (SAAE), poderá ser exigido do loteador a implantação de equipamentos de combate a incêndios do tipo hidrante nas vias do empreendimento.

§ 6º Para os casos onde sejam necessárias obras para atendimento exclusivo do empreendimento, no tocante ao abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos, poderá ser fixado, a critério do órgão de abastecimento de água e esgotos, mediante Decreto do Poder Executivo, prazo exíguo para a realização das referidas obras, direta ou indiretamente, mediante o pagamento de taxa de fiscalização previamente estabelecida.

§ 7º Para a aprovação dos projetos de loteamentos e desmembramentos destinados ao lazer (chácaras de recreio) e empreendimentos comerciais e industriais, localizados fora das bacias hidrográficas a que se refere o artigo 67 desta lei, será exigida do interessado a instalação de sistema próprio de abastecimento de água e, no caso de o loteamento ou desmembramento situar-se na bacia do Rio Jundiaí, margem esquerda, será exigida a construção de emissário e o tratamento dos esgotos sanitários antes do seu lançamento ao Rio Jundiaí.

§ 8º No caso de o lançamento dos esgotos sanitários ser feito na rede pública, e haver necessidade de prolongamento de emissário de esgotos existente, ou este não comportar a absorção dos dejetos sem a ampliação do sistema, exigir-se-á do empreendedor que construa o prolongamento do emissário ou um novo emissário adequado que permita atender as necessidades da bacia onde se localize o empreendimento, ou pague ao Serviço Autônomo de Agua e Esgotos - SAAE - uma compensação financeira de valor correspondente ao custo global das obras.

§ 9º No caso de o tratamento de esgotos sanitários não estar incluído nas ETEs (Estações de Tratamento de Esgotos) projetadas pelo SAAE até o início da vigência desta lei, exigir-se-á do empreendedor a instalação de tratamento próprio ou compensação financeira, para ampliação do sistema público que permita atender exclusivamente o empreendimento pretendido.

§ 10. No caso de o lançamento dos esgotos sanitários ser feito na rede pública, sem a necessidade de novas obras imediatas, o empreendedor do parcelamento urbano ficará sujeito ao pagamento de compensação financeira em favor do SAAE, correspondente ao aumento da demanda, cujo valor será fixado em decreto do Executivo, com fundamento em estudo técnico do SAAE.

§ 11. No caso de necessidade de implantação de adutora para abastecer o empreendimento, o empreendedor arcará, perante o SAAE, com o custo total da obra de ampliação do sistema de abastecimento, que permita atender a necessidade da região onde se localize o loteamento ou desmembramento.

§ 12. No caso de haver necessidade de reservação de água para sua distribuição, será exigido do empreendedor a construção de reservatório adequado.

§ 13. No caso de o empreendimento não necessitar de reservatório de água, o empreendedor ficará sujeito ao pagamento de compensação financeira ao SAAE, correspondente ao aumento da demanda, cujo valor será fixado em Decreto do Executivo, com fundamento em estudo técnico do SAAE.

§ 14. O projeto, a instalação e operação dos sistemas referidos neste artigo, observarão as normas da entidade encarregada da prestação do respectivo serviço público e deverão ser submetidos à sua aprovação.

§ 15. A previsão das obras a que se referem os §§ 8º 9º, 11 e 12 deste artigo, e da compensação financeira a que se referem os parágrafos anteriores, deverá ser feita pelo SAAE na fixação das diretrizes para o empreendimento pretendido, que se referem os artigos 9º e seguintes desta lei.

§ 16. Os depósitos a que se referem os incisos IX e X deste artigo poderão ser feitos: *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

I - Antes da aprovação do parcelamento urbano; *(Inciso acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

II - No prazo de dois anos, a contar da data do registro do parcelamento, hipótese em que o pagamento dos respectivos valores deverão ser garantidos na forma do artigo 16 desta lei. *(Inciso acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

Art. 15-A. Para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, na forma do artigo 9º e § 2º da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Municipalidade fica autorizada a flexibilizar as exigências de obras de infraestrutura previstas no artigo 15 para fins de regularização fundiária urbana. *("Caput" do artigo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

Parágrafo único. As obras dispensadas poderão ser executadas através de Plano Comunitário de Melhoria - PCM às expensas dos interessados mediante requerimento formal junto à Municipalidade, ou conforme prescrito na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. *(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Art. 16. Os empreendedores deverão oferecer garantias à Prefeitura Municipal e ao Serviço Autônomo de Aguas e Esgotos -SAAE, da execução dos melhoramentos de que trata o artigo anterior.

~~§ 1º Em garantia da execução dos melhoramentos os empreendedores deverão oferecer hipoteca de bens imóveis, desde que os mesmos não se situem no próprio loteamento, ou fiança bancária em favor da Prefeitura Municipal , nos valores correspondentes ao custo total das obras, devidamente avaliados pelos departamentos técnicos competentes da Prefeitura Municipal e do SAAE, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de suprir possíveis variações nos custos das obras.~~

~~§ 1º Em garantia da execução dos melhoramentos os empreendedores deverão oferecer hipoteca de bens imóveis, desde que os mesmos não se situem no próprio loteamento, ou caução em dinheiro, fiança bancária, seguro-fiança, carta de crédito em favor da Prefeitura Municipal, nos valores correspondentes ao custo total das obras, devidamente avaliados pelos departamentos técnicos competentes da Prefeitura Municipal e do SAAE, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de suprir possíveis variações nos custos das obras.~~ *~~(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)~~*

~~§ 2º A fiança bancária só poderá ser aceita se a mesma garantir, em qualquer tempo, o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo empreendedor.~~

~~§ 3º A Prefeitura Municipal não liberará os empreendedores de qualquer garantia oferecida enquanto todas as obras não estiverem concluídas satisfatoriamente.~~

~~§ 3º A Prefeitura Municipal não liberará os empreendedores de qualquer garantia oferecida enquanto todas as obras não estiverem concluídas satisfatoriamente, ficando facultada ao Poder Público a substituição das garantias, por quaisquer outras dentre as modalidades previstas no § 1º deste artigo.~~ *~~(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)~~*

~~§ 3° A Prefeitura Municipal poderá liberar parcialmente os empreendedores da garantia oferecida à medida que as obras forem satisfatoriamente concluídas, mediante comprovação dos órgãos técnicos da municipalidade.~~ *~~(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 7.084, de 14/12/2018)~~*

~~§ 4º Os bens apresentados como garantia deverão ser avaliados pelos empreendedores de acordo com as Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos - NBR 5.676, antiga NB 502 da ABNT ou outras necessárias, submetendo-se ao exame da SEPLAN os respectivos laudos.~~ *~~(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)~~*

~~§ 5º Quando a avaliação dos bens apresentados como garantia não estiver de acordo com as normas previstas ao parágrafo anterior, a SEPLAN providenciará a avaliação dos mesmos, devendo o custo respectivo ser reembolsado pelos empreendedores, desde que haja requerimento e concordância expressa nesse sentido pelos próprios empreendedores.~~ *~~(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)~~*

§ 1º Em garantia da execução dos melhoramentos, os empreendedores deverão oferecer hipoteca de bens imóveis localizados dentro do Município de Indaiatuba, que não se situem no próprio loteamento e que não sejam bens de moradia, ou fiança bancária em favor da Prefeitura Municipal, nos valores correspondentes ao custo total das obras, devidamente avaliados pelos departamentos técnicos competentes da Prefeitura Municipal e do SAAE, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de suprir possíveis variações nos custos das obras. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.190, de 15/5/2002)*

§ 2º A fiança bancária, carta de crédito e o seguro-fiança somente poderão ser aceitos se os mesmos garantirem, em qualquer tempo, o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo empreendedor. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 3º A Prefeitura Municipal deverá liberar parcialmente os empreendedores da garantia oferecida à medida que as obras forem satisfatoriamente concluídas, mediante comprovação dos Órgãos Técnicos da Municipalidade. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

§ 4º Os bens apresentados como garantia hipotecária deverão ser avaliados pelos empreendedores de acordo com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR 5.676, antiga No 502 da ABNT ou outras necessárias, submetendo-se ao exame da SEPLAN os respectivos laudos. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 5º Quando a avaliação dos bens apresentados como garantia hipotecária não estiver de acordo com as normas previstas ao parágrafo anterior, a SEPLAN providenciará a avaliação dos mesmos, devendo o custo respectivo ser reembolsado pelos empreendedores, desde que haja requerimento e concordância expressa neste sentido pelos próprios empreendedores. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

~~**Art. 17.** O Poder público só receberá e manterá os melhoramentos públicos nas vias do parcelamento urbano quando todos eles estiverem concluídos.~~

Art. 17. O Poder público só receberá e manterá os melhoramentos públicos nas vias do parcelamento urbano quando todos eles

estiverem concluídos e forem aceitos. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

Art. 18. O Termo de Recebimento dos melhoramentos públicos será outorgado pelo Prefeito Municipal.

Art. 19. Os melhoramentos públicos a que se referem os incisos I a XI do artigo 15 desta lei deverão atender suficientemente todas as necessidades do loteamento ou desmembramento urbano, inclusive das áreas institucionais e de uso comum do povo.

Parágrafo único. A execução de melhoramentos insuficientes, ainda que recebidos pelo poder público, não desobrigará a empresa empreendedora e seus sócios de complementar esses melhoramentos.

Art. 20. Os loteadores que não cumprirem as exigências desta lei ficam sujeitos à aplicação de multa de valor equivalente a R$ 1,50 (um real e cinqüenta centavos) por metro quadrado da área total do empreendimento.

~~§ 1º As obras enumeradas no artigo 15 desta lei serão realizadas na seqüência enunciada e de acordo com os projetos constantes do processo e cronograma aprovado pelas secretarias fiscalizadoras.~~

§ 1º As obras enumeradas no artigo 15 desta lei serão realizadas na sequência enunciada e de acordo com os projetos constantes do processo e cronograma devidamente aprovado pelas secretarias fiscalizadoras. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 2º No compromisso de compra e venda deverá constar ainda que o loteador se obriga a executar todas as obras constantes do artigo 15 desta lei, não podendo repassar ao comprador os custos das obras isoladamente, independente do valor do lote.

§ 3º O descumprimento no todo ou em parte do cronograma de execução dos melhoramentos públicos a que se refere esta lei, bem como a utilização de materiais em desacordo com os projetos e memoriais previamente aprovados pelos órgãos do Poder Público Municipal, acarretará as seguintes penalidades, cumulativamente a multa a que se refere o caput deste artigo, salvo na ocorrência de motivo de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovado, justificado e aceito pela SEMOP e SEPLAN: *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

I - advertência por escrito; *(Inciso acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

II - multa de 5% do valor das obras em atraso, ou do valor dos materiais utilizados inadequadamente; *(Inciso acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

III - multa de 10% do valor das obras em atraso, ou do valor dos materiais utilizados inadequadamente, no caso de segunda reincidência. *(Inciso acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

Art. 21. Assinado o Termo de Compromisso, após manifestação dos órgãos de Planejamento e Jurídico, o Prefeito Municipal baixará decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. Aprovado por decreto o loteamento, o órgão de planejamento providenciará a expedição de Alvará com a designação de APROVADO, com referência expressa a esta lei e ao decreto que o aprovou, mediante o pagamento dos respectivos emolumentos previstos no Código Tributário Municipal.

Art. 22. Aprovado o loteamento, o interessado deverá, obedecidas as exigências da Legislação Federal, proceder a sua inscrição no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia de certidão, dentro de um prazo máximo de 06 (seis) meses.

Art. 23. Verificado o não atendimento do disposto no artigo anterior, a Prefeitura cancelará a aprovação do loteamento mediante Decreto.

Art. 24. O empreendedor deverá manter no município um escritório de representação legal da loteadora com poderes para assinar compromissos de venda e compra, receber o preço de lotes compromissados à venda, dar quitação, receber citação e outorgar escritura definitiva de venda e compra dos lotes compromissados, bem como das cessões e transferências de direitos sem quaisquer ônus para o promitente-comprador, excluindo-se as taxas e emolumentos legais.

Art. 25. O não cumprimento dos disposto no artigo anterior, sujeitará o empreendedor ao pagamento de uma multa em favor da Prefeitura, de valor equivalente a R$1.000,00 (um mil reais) multiplicado pelo número de lotes que compõem o loteamento.

Art 26. Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverão figurar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Art. 27. Será da responsabilidade da Prefeitura e do SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgotos - através de seus órgãos competentes, fiscalizar a execução das obras e serviços mencionados no artigo 15, bem como fazer o recebimento das mesmas, quando estiverem concluídas, conforme os projetos aprovados, as normas técnicas e decreto a ser baixado.

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

§ 2º Os serviços de infra-estrutura serão fiscalizados direta ou indiretamente pela Prefeitura Municipal e pelo SAAE , através de seus órgãos técnicos ou firma especializada por eles designada.

~~§ 3º A Prefeitura e o SAAE cobrarão pelos serviços de fiscalização a taxa de 3,5% (três e meio por cento) sobre os valores das obras e serviços orçados pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura e do SAAE, nos termos do § 1º do art. 16 desta lei, que deverá ser recolhida a final, por ocasião da emissão da certidão de recebimento da obra.~~

§ 3º A Prefeitura e o SAAE cobrarão pelos serviços de fiscalização a taxa de 1,0% (um por cento) sobre os valores das obras e serviços orçados pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura e do SAAE, nos termos do § 1º do art. 16 desta lei, que deverá ser recolhida a final, por ocasião da emissão da certidão de recebimento da obra. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

Art. 27-A. A Prefeitura e o SAAE poderão, no exercício de ato discricionário, receber parcialmente as obras que tratam os incisos II e III do § 2º do artigo 15 desta Lei, em até 2 (duas) etapas, com a expedição dos respectivos Termos de Recebimento Parcial de Obras, observado o disposto neste artigo. *("Caput" do artigo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

§ 1º O recebimento parcial das obras dependerá da certificação, pelos órgãos técnicos e jurídicos, quanto: *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

I - ao atendimento de todas as condições de habitabilidade e funcionalidade das obras da etapa a ser entregue; *(Inciso acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

II - à segurança de pessoas e bens na ocupação da etapa concluída, em relação às obras em execução nas demais etapas do

empreendimento, que deverão ser devidamente delimitadas e restringidas quanto ao acesso; *(Inciso acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

III - à quitação, proporcionalmente à etapa concluída, dos valores devidos à Prefeitura e ao SAAE pelo loteador em razão da aprovação do empreendimento, com exceção da compensação financeira devida ao SAAE, que deverá ser recolhida no recebimento total do empreendimento; *(Inciso acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

IV - à manutenção das garantias prestadas, proporcionalmente às etapas remanescentes. *(Inciso acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

§ 2º O recebimento parcial das obras pelo Poder Público não desobrigará o empreendedor de concluir e cumprir todas as exigências avençadas no Termo de Compromisso, Assunção de Reponsabilidade e de Execução de Obras de Infraestrutura e no decreto de aprovação do empreendimento. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

§ 3º O empreendedor será responsável pela manutenção das obras recebidas parcialmente até a entrega definitiva do loteamento. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

§ 4º O prazo de garantia civil das obras passará a contar a partir do recebimento de cada etapa entregue do empreendimento. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

§ 5º O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação do disposto neste artigo. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 7.663, de 16/9/2021)*

Art. 28. Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 29. 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.

Art. 30. Decorrido o prazo estabelecido por esta lei, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços de infra-estrutura exigidas, a Prefeitura usará dos meios judiciais para compelir o loteador a cumprir a sua obrigação de fazer.

§ 1º Na hipótese de o empreendedor não cumprir a condenação judicial e a obrigação se converter em perdas e danos, a Prefeitura recorrerá às garantias oferecidas pelo loteador para o fim de ela mesma executar os melhoramentos públicos no loteamento.

~~§ 2º Na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, estas deverão ser compostas pelo custo orçado de todos os melhoramentos públicos faltantes no loteamento, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa pelo descumprimento desta legislação.~~

§ 2º Na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, estas deverão ser compostas pelo custo orçado de todos os melhoramentos públicos faltantes no loteamento, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa pelo descumprimento desta legislação, independentemente das penalidades a que se refere o art. 20 desta lei. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 3º A Prefeitura executará os melhoramentos públicos depois de receber a importância em dinheiro para esse fim, podendo antecipar a execução total ou parcial de melhoramentos essenciais, correspondentes a redes de água, esgotos sanitários e energia elétrica, quando houver ocupação parcial do loteamento.

Art. 31. A Prefeitura não aprovará construções em loteamentos nos quais ainda não estiverem concluídas as obras de infra-estrutura básica, ou sejam redes de água, energia elétrica, iluminação pública, galerias de águas pluviais e sistema coletor de esgotos.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

~~**Art. 32.** A área reservada a espaços de uso público deverá ser de no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.~~

~~**Art. 32.** A área reservada a espaços de uso público deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*~~

~~**Art. 32.** A área reservada a espaços de uso público deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada. *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

~~**Parágrafo único.** A área destinada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) e a área destinada a fins institucionais de 5% (cinco por~~

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

~~cento), em qualquer loteamento ou desmembramento submetido à aprovação da Prefeitura Municipal. *(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

Art. 32. A área reservada a espaços de uso público deverá ser de no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada. *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 1º A área destinada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) e a área destinada a fins institucionais de 5% (cinco por cento), em qualquer loteamento ou desmembramento submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 2º Nas Zonas Residenciais (ZR), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, a área institucional corresponderá de 5% (cinco por cento) e o sistema de lazer corresponderá de 10% (dez por cento). *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 3º Nas Zonas Predominantemente Residencial (ZPR1) Zonas de Interesse Histórico (ZIH) e Zones de Turismo e Lazer (ZTL), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, a área institucional corresponderá a 5,5% (cinco e meio por cento) e o sistema de lazer corresponderá a 10% (dez por cento). *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 4º Nas Zonas Predominantemente Residencial (ZPR2), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, a área institucional corresponderá a 6% (seis por cento) e o sistema de lazer corresponderá a 10% (dez por cento). *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

~~§ 5º Nas Zonas Industriais (Z1), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, o sistema de lazer corresponderá a 10% (dez por cento) e a área institucional, equivalente a 5% (cinco por cento) da área a ser loteada ou desmembrada, será avaliada na forma dos §§ 4º e 5º do art. 16 desta lei, sendo o valor depositado aos cofres municipais, obrigatoriamente em contas individualizadas e específicas, destinadas exclusivamente a aquisição de áreas em outros locais prioritários, para fins institucionais. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)* *(Revogado pela Lei nº 7.084, de 14/12/2018)*~~

~~§ 6º Fica facultado ao Poder Público Municipal, observada a densidade ocupacional da região, e nas hipóteses previstas nos parágrafos 2º a 4º deste artigo, optar pelos depósitos aos cofres públicos municipais, obrigatoriamente em contas individualizadas e específicas, do valor equivalente a reserva das áreas institucionais, avaliadas na forma dos §§ 4º e 5º do artigo 16 desta lei, destinada única e exclusivamente a aquisição de áreas em outros~~

~~locais prioritários, para a mesma finalidade institucional.~~ ~~*(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*~~ *(Revogado pela Lei nº 7.084, de 14/12/2018)*

~~**Art. 33.** A área destinada a sistema de lazer será de no mínimo 10% (dez por cento) e a área destinada a fins institucionais, de no mínimo 5% (cinco por cento), em qualquer loteamento ou desmembramento submetido à aprovação da Prefeitura Municipal.~~

~~**Art. 33.** A área destinada a sistemas de lazer será de 10% (dez por cento) e a área destinada a fins institucionais, de 5% (cinco por cento), em qualquer loteamento ou desmembramento submetido à aprovação da Prefeitura Municipal.~~ ~~*("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*~~

~~§ 1º A reserva de áreas públicas prevista neste artigo, não se aplica ao desmembramento que for considerado de pequeno porte, quando a área a ser desmembradas:~~

~~I - possuir todos os melhoramentos públicos; e~~
~~II - não resultar de desmembramento posterior ao início da vigência da Lei Federal nº 6766/79, exceto quando necessário para alienação parcial ao Poder Público.~~

~~§ 2º No caso de a área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, a diferença existente deverá ser acrescida no mínimo da área reservada para áreas institucionais.~~

CAPÍTULO IV
DOS DESMEMBRAMENTOS

(Capítulo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

Art. 33. A aprovação de desmembramentos urbanos abrangerá exclusivamente as áreas de terra que: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

I - estejam localizadas dentro do perímetro urbano de Indaiatuba; *(Inciso acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

~~II - sejam servidas por vias públicas oficiais, que integrem os bens de uso comum do povo no Município; e *(Inciso acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

II - sejam servidas por vias públicas oficiais, que integrem os bens de uso comum do povo no Município, e possuam os melhoramentos públicos previstos nos incisos III a VIII e XI do art. 15, desta lei. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.267, de 24/3/2014)*

III - estejam inscritas, para fins de lançamento do IPTU, no cadastro fiscal da Prefeitura Municipal, como áreas urbanas que atendem os requisitos legais para assim serem consideradas. *(Inciso acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

§ 1º Não serão aceitas doações de áreas particulares para fins de abertura de vias públicas que possibilitem o desmembramento urbano, quando essas vias públicas não prolonguem vias públicas preexistentes ou não tenham início ou término nas mesmas. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

§ 2º Nos desmembramentos de pequeno porte será dispensada a reserva de área destinada a sistema de lazer e de área destinada a fins institucionais a que se refere o parágrafo único do artigo 32. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

~~§ 3º Serão considerados desmembramentos de pequeno porte aqueles que abranjam uma área total não superior a 5.500,00 m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados). *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

~~§ 4º Nos desmembramentos de grande porte a Prefeitura poderá optar entre exigir que o empreendedor faça a reserva de área destinada a sistema de lazer e de área destinada a fins institucionais, ou exigir que o empreendedor deposite aos cofres municipais, em conta específica e destinada a aquisição de outras áreas para as mesmas finalidades, uma quantia em dinheiro correspondente ao valor venal dessas áreas, a título de compensação, sempre que essas áreas estiverem localizadas onde não houver interesse do Município em urbanizar, conservar e utilizar área verde ou institucional. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

~~§ 5º Nos desmembramentos promovidos pela Prefeitura Municipal, suas autarquias e fundações, ficará dispensada a reserva das áreas a que se refere o parágrafo único do artigo 32. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

§ 3° Serão considerados desmembramento de pequeno porte aqueles que abranjam uma área total não superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados). *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.267, de 24/3/2014)*

§ 4º Nos desmembramentos de grande porte a Prefeitura poderá optar entre exigir que o empreendedor faça a reserva de área destinada a sistema de lazer e de área destinada a fins institucionais, cujo percentual incidirá somente sobre a área que será destacada, ou exigir que o empreendedor deposite aos cofres municipais, em conta específica e destinada a aquisição de outras áreas para as mesmas finalidades, uma quantia em dinheiro correspondente ao valor da área a ser destacada, avaliadas na forma dos §§ 4º e 5º do art. 16, desta lei, a título de compensação, sempre que essas áreas estiverem localizadas onde não houver interesse do Município em urbanizar, conservar e utilizar área destinada a sistema de lazer ou institucional. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.237, de 11/9/2002)*

§ 5º Nos desmembramentos promovidos pela Prefeitura Municipal, suas autarquias e fundações, ou mediante acordo ou convênio para construção habitacional destinada a população de baixa renda, ficará dispensada a reserva das áreas a que se refere o parágrafo único do artigo 32. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

§ 6º Não será exigida a execução de melhoramentos públicos nos desmembramentos de pequeno porte. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

~~§ 7º Nos desmembramentos de grande porte serão exigidos os melhoramentos públicos e as garantias a que se referem os artigos 15 e 16 e seus parágrafos. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*~~

§ 7° Nos desmembramentos serão exigidos os melhoramentos públicos e as garantias a que se referem os artigos 15 e 16 e seus parágrafos *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 7.084, de 14/12/2018)*

§ 8º Nos desmembramentos de gleba urbana poderá ser dispensada a exigência dos melhoramentos públicos a que se refere o artigo 15 e seus parágrafos, desde que a gleba urbana não tenha condições, pela sua localização, de receber todos os melhoramentos públicos, e desde que o proprietário se comprometa a realizar os melhoramentos mínimos que assegurem condições de habitabilidade nos lotes resultantes do desmembramento, consistentes no fornecimento de água potável e de energia elétrica, e no destino final aos esgotos sanitários, pelos meios construtivos usuais ou pelas alternativas que tecnicamente sejam admitidas pelo SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgotos e pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

§ 9º Quando a área resultante de desmembramento tiver por objetivo a implantação de condomínio e ou parcelamento, poderá o Município optar entre a reserva imediata das áreas de lazer e institucional a que se refere o art. 32 e respectivos parágrafos desta lei, cujo percentual incidirá somente sobre a área a ser destacada, e que deverá ser gravada através de averbação na matrícula do imóvel, ou postergar a inclusão dessas áreas no futuro empreendimento, sendo que, neste caso, poderá ser exigida quaisquer das garantias previstas no art. 16 desta lei. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.237, de 11/9/2002)*

§ 10. Quando a área remanescente do desmembramento venha a ser objeto de novo parcelamento ou, ainda, destinado a implantação de condomínio e ou loteamento, será exigida a reserva de área a que se refere o art. 32 e respectivos parágrafos desta lei, podendo ser aplicado o disposto no § 4º deste artigo. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.237, de 11/9/2002)*

~~CAPÍTULO IV~~
CAPÍTULO V
DOS SISTEMAS DE LAZER E ÁREAS INSTITUCIONAIS

(Primitivo Capítulo IV renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

Art. 34. No mínimo de 10% (dez por cento) destinado ao Sistema de Lazer deverá incorporar: áreas verdes exigidas, faixas "non aedificandi" às margens de cursos d'água, áreas de preservação da vegetação salvo restrições do Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais (D.E.P.R.N.).

§ 1º não serão permitidas as incorporações, ao Sistema de Lazer, de faixas "non aedificandi" sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de vias rurais, ferrovia, canteiros do sistema viário, calçadas, área de preservação de vegetação dentro dos lotes.

§ 2º E vedada a construção de qualquer tipo de obra pública ou privada nas faixas "non aedificandi" a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º Nos loteamentos situados ao longo dos rios intermunicipais e dos Córregos Barnabé e Belchior, serão reservadas áreas para sistema de via coletora cuja largura mínima será de 50m (cinqüenta metros) de cada lado, que serão computados no mínimo dos sistemas de lazer e vias, salvo o disposto no "caput" deste artigo

Art. 35. 50% (cinqüenta por cento) do total do sistema de lazer serão localizados e dimensionados pela Prefeitura nos termos do item II do art.

9º combinado com o § 2º do art. 9º desta lei. A outra metade será localizada pelo loteador nos termos do item I do artigo 11 desta lei.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese os sistemas de lazer não serão localizados em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento), a menos que haja interesse paisagístico, caso em que a declividade poderá ser superior a 30% (trinta por cento).

Art. 36. O espaço livre decorrente da confluência de vias (praças rotatórias) só será computado como sistema de lazer quando no mesmo puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 37. A área institucional será toda ela dimensionada e localizada pela Prefeitura, na forma do item III do artigo 9º desta lei, e atendendo ainda a exigência de que as áreas tenham dimensões mínimas em que possa ser inscrito um círculo de raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 38. Áreas para uso institucional e sistemas de lazer poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura por doação, no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão de planejamento e haja interesse do Município.

Parágrafo único. As áreas referidas no "caput" deste artigo, serão consideradas quando da efetiva aprovação do loteamento.

~~CAPÍTULO V~~
CAPÍTULO VI
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

(Primitivo Capítulo V renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

Art. 39. Fica proibida a abertura de vias sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 40. A Prefeitura não aprovará projetos para edificação e nem poderá fazer extensão de melhoramentos em vias não oficializadas legalmente.

Art. 41. Os órgãos competentes da Prefeitura não poderão executar serviços ou melhoramentos em vias não oficializadas.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Art. 42. As vias deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, com rampa máxima admitida de 15% (quinze por cento).

Art. 43. As dimensões do leito e passeio das vias deverão ajustar à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura.

Art. 44. As vias principais a que se refere o § 1º do artigo 9º desta lei, deverão constituir-se de um sistema de vias e avenidas com pistas duplas, não podendo ser inferior a 9,00m (nove metros) de largura do leito de cada pista, 4,00m (quatro metros) a largura dos passeios e 7,00m (sete metros) a largura dos canteiros,

~~**Parágrafo único.** Nos loteamentos com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados), deverá ter pelo menos uma via principal (avenida) a qual será necessária e indispensável e a mesma deverá ter condições de prolongamento futuro.~~

Parágrafo único. Nos loteamentos com área superior a 100.000 m^2 (cem mil metros quadrados), a SEPLAN poderá exigir uma via principal com duas faixas de rolamento (avenida), desde que ela se mostre necessária em função das diretrizes viárias do município ou tenha condições de interligar-se ao sistema de vias principais ou de prolongar-se, no futuro, até esse sistema. *(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 3.569, de 7/7/1998)*

Art. 45. As vias coletoras deverão ter largura mínima de 18,00m (dezoito metros), com leito não inferior a 12,00m (doze metros).

Art. 46. As vias urbanas deverão ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros) com leito não inferior a 8,00m (oito metros).

Art. 47. As vias locais deverão ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros), com leito não inferior a 7,00m (sete metros), não podendo formar ângulos e devendo terminar em "culs de sac".

§ 1º A extensão das vias em "culs de sac" a partir da confluência mais próxima somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 150,00m (cento e cinquenta metros),

§ 2º As praças de retorno das vias em "culs de sac", deverão ter diâmetro mínimo de 21,00m (vinte e um metros) e só poderão ser localizadas em loteamentos RESIDENCIAIS

Art. 48. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos do terreno serão concordados por arco de círculo de raio minimo de 9,00m (nove metros).

Parágrafo único. Nos cruzamentos não perpendiculares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações a critério e análise da Prefeitura.

Art. 49. A disposição das vias, de um plano qualquer, deverá garantir a continuidade do traçado das vias vizinhas.

Art. 50. A margem das faixas de estradas de ferro e de vias rurais, vicinais ou municipais, será obrigatória a existência de via de 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo.

Art. 51. As áreas destinadas às vias poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, por doação no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão de planejamento e haja interesse do Município, respeitando-se o disposto no artigo 15.

~~CAPÍTULO VI~~
CAPÍTULO VII
DAS QUADRAS

(Primitivo Capítulo VI renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

Art. 52. O comprimento das quadras não pode ser superior a 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo os loteamentos que tenham destinação exclusivamente comercial ou industrial. *(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 4.116, de 7/3/2002)*

~~CAPÍTULO VII~~
CAPÍTULO VIII
DOS LOTES

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

(Primitivo Capítulo VII renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

Art. 53. A área mínima dos lotes residenciais dos loteamentos aprovados, baseados na presente lei, é de 250,00m²(duzentos e cinqüenta metros quadrados), sendo de frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via.

§ 1º Não serão permitidos lotes de fundo.

§ 2º Não serão permitidos lotes com testada descontínua.

§ 3º Não serão permitidos lotes de centro irregulares quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 10,00m (dez metros) por 20,00m (vinte metros).

§ 4º Não serão permitidos lotes de esquina quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 11,00m (onze metros) por 16,00m (dezesseis metros).

~~§ 5º A área mínima dos lotes residenciais poderá ser reduzida para até 120m² (cento e vinte metros quadrados), nos loteamentos aprovados para a construção de casas populares financiadas pelo Sistema Nacional da Habitação e nos loteamentos populares promovidos pela Prefeitura, cujas características especiais serão objeto de lei específica.~~

~~§ 6º Os lotes resultantes de desmembramentos em loteamentos aprovados a partir desta lei, situados em locais possíveis para tal procedimento, deverão ter frente mínima de 6,50m (seis metros e cinqüenta centímetros), respeitando-se a área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).~~

§ 5º A área mínima dos lotes residenciais poderão ser reduzidos, respeitando-se uma frente mínima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) nos loteamentos aprovados para a construção de casas populares financiadas pelo Sistema Nacional da Habitação, nos loteamentos populares promovidos pela Prefeitura e nos empreendimentos de interesse social, cujas características serão regidas pela Lei 3.585 de 05 de outubro de 1.998. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

§ 6º Nos loteamentos aprovados a partir do início da vigência desta lei, não será admitido o desmembramento de lote que resulte em dimensões inferiores às da maioria dos lotes do loteamento, exceto quando o sub-lote, nessas condições, for unificado a lote vizinho. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

~~CAPÍTULO VIII~~
CAPÍTULO IX
DAS CHÁCARAS DE RECREIO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

(Primitivo Capítulo VIII renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

Art. 54. Os loteamentos de chácaras de recreio só serão aprovados pela Prefeitura quando atender as exigências desta lei.

Art. 55. Para aprovação de loteamentos de chácaras de recreio deverão ser observadas as disposições contidas no capítulo II - Do Projeto de Loteamento e sua Aprovação, desta lei.

Art. 56. Os loteamentos de chácaras de recreio só poderão ser aprovados nas áreas do perímetro urbano, assim definido no inciso IV do art. 1º desta lei.

Art. 57. As vias deverão ter largura não inferior a 14,00m (quatorze metros), onde poderão ser reservados um mínimo de 6,00 (seis) metros de leito carroçáveis e um mínimo de 3,00 (três) metros de largura de cada lado, para as calçadas, que deverão ser gramadas.

~~**Parágrafo único.** Excetua-se do disposto neste artigo os loteamentos que tenham destinação exclusivamente comercial ou industrial.~~ *~~(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)~~(Revogado pela Lei nº 4.116, de 7/3/2002)*

Art. 58. As declividades das vias oscilarão entre 0,4% (quatro décimos por cento) a 15% (quinze por cento), assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 59. As obrigações e responsabilidades, relativas aos melhoramentos públicos a serem implantados pelo loteador, são regidos pelo disposto no artigo 15 desta lei.

Art. 60. Nos loteamentos de chácaras de recreio as disposições constantes do inciso V, do artigo 15º desta lei, poderão ser substituídas por obras alternativas, conforme diretrizes do órgão competente.

Art. 61. Os loteamentos de "Chácaras de Recreio", deverão ter lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área, não podendo em hipótese alguma ser objeto de desmembramento posterior à

aprovação do loteamento, e devendo observar ainda o disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 53 desta lei.

Art. 62. Para loteamentos de chácaras de recreio, serão admitidos superquadras com comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).

~~**CAPÍTULO IX**~~
CAPÍTULO X
CONCESSÃO DE USO
(Primitivo Capítulo IX renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

~~**Art. 63.** Fica o Poder Executivo autorizado a conceder independentemente de concorrência, a concessão administrativa de uso das áreas públicas (praças, áreas de lazer público ou áreas verdes, áreas institucionais e vias públicas) sem que suas destinações originárias sejam alteradas, nos loteamentos cujos lotes tenham área mínima de 350 (trezentos e cinqüenta) metros quadrados, pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, renovável por igual período, às sociedades civis sem fins lucrativos, que representem a maioria dos moradores e proprietários desses loteamentos, desde que:~~

Art. 63. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder, independentemente de concorrência, a concessão administrativa de uso das áreas públicas (praças, área de lazer público ou áreas verdes, áreas institucionais e vias públicas) sem que suas destinações originais sejam alteradas, pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, renovável por igual período, às sociedades civis sem fins lucrativos, que representem a maioria dos moradores e proprietários desses loteamentos, desde que: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

I - o fechamento do acesso público às vias de circulação desses loteamentos não prejudique a utilização normal do sistema viário municipal existente;

II - As áreas institucionais sejam lindeiras a outras áreas públicas existentes à época da aprovação do loteamento;

~~III - as sociedades executem, por sua própria conta e risco, os serviços de conservação das áreas objeto da concessão de uso, bem como de seus equipamentos públicos, e ainda implantem e executem nos sistemas de lazer destinados ao lazer, a construção de parques infantis e quadras poliesportivas, às suas expensas, cujos projetos devem ser aprovados pela~~

~~Municipalidade, e a construção iniciada em 02 (dois) anos após a concessão e concluída em mais 02 (dois) anos.~~

III - As sociedades executem, por sua própria conta e risco, os serviços de conservação das áreas objeto da concessão de uso, bem como de seus equipamentos públicos, e ainda implantem e executem nos sistemas de lazer, a construção de equipamentos de lazer e esportes (quadras poliesportivas, piscinas, brinquedos infantis, etc.), às suas expensas, cujos projetos devem ser aprovados pela Municipalidade, e a construção iniciada e concluída em até 02 (dois) anos após a concessão. *(Inciso com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

~~**Parágrafo único.** Ficam isentas do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, as áreas objeto de concessão administrativa de uso.~~

Parágrafo único, A manutenção dos serviços de iluminação pública, nesses loteamentos, ficará sempre sob o encargo e responsabilidade do Poder Público Municipal. *(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

Art. 64. A concessão administrativa de uso de que trata o artigo anterior será outorgada por contrato administrativo, que poderá ser rescindido unilateralmente, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de qualquer indenização por benfeitorias levantadas nas áreas objeto de concessão de uso, sempre que deixar de ser atendido qualquer um dos pressupostos fixados nos incisos I a III do art. 63 desta lei.

~~CAPÍTULO X~~
CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

(Primitivo Capítulo X renumerado pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)

~~**Art. 65**. Aplicam-se aos desmembramentos no que couber, todas as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.~~

Art. 65. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, observado o disposto no artigo 33. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 3.875, de 22/5/2000, produzindo efeitos a partir de 1º/10/1998)*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Art. 66. Qualquer desmembramento de imóveis só será autorizado desde que as partes parceladas tenham frente para a via pública e obedeçam as leis de zoneamento, de ocupação do solo, de higiene, de segurança e de preservação da saúde.

~~**Art. 67.** Ficam vedados o uso residencial e novos loteamentos, arruamentos, reloteamentos ou desmembramentos para fins residenciais fora das seguintes bacias hidrográficas utilizada pelo SAAE - Serviço Autônomo de Agua e Esgotos, para o recebimento de esgotos sanitários: bacias do Córrego do Barnabé e do Córrego São Lourenço, e as sub-bacias da margem direita do Rio Jundiaí, situadas entre a foz do Córrego São Lourenço e a foz do Córrego do Barnabé, com exceção da sub-bacia da represa do Cupini.~~

Art. 67. Ficam vedados o uso residencial e novos loteamentos e condomínios, arruamentos, reloteamentos ou desmembramentos para fins residenciais fora das seguintes bacias hidrográficas utilizadas pelo SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgotos para o recebimento de esgotos sanitários: Bacias do Córrego do Barnabé e do Córrego São Lourenço, e as sub-bacias da margem direita do Rio Jundiaí, situadas entre a foz do Córrego São Lourenço e a foz do Córrego do Barnabé, com exceção da sub-bacia da represa do Cupini. *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

§ 1º Excetua-se do disposto neste artigo os loteamentos e desmembramentos já aprovados pelo município e com registro imobiliário até o início da vigência desta lei.

§ 2º Fora das bacias hidrográficas a que se refere este artigo, e dentro do perímetro urbano, serão permitidos loteamentos de chácaras de recreio constituídos de lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), desde que as condições geológicas do terreno e as exigências técnicas permitam substituir as redes coletoras de esgotos sanitários por obras alternativas que não comprometam o lençol freático ou os cursos d'água não utilizados pelo SAAE para o recebimento de esgotos sanitários, observado o disposto no § 7º do art. 15 desta lei.

§ 3º Será permitido o uso industrial e comercial, e a implantação de novos loteamentos para fins industriais e comerciais:

§ 4º Para a aprovação de loteamentos e condomínios horizontais, para uso exclusivamente residencial, fora das bacias a que se refere o “caput” deste artigo, o loteador ficará sujeito à construção das estações de bombeamento e os adquirentes dos lotes ficarão sujeitos, permanentemente, a custearem integralmente o custo da operação e manutenção das estações de esgotos sanitários, mediante cobrança, pelo órgão público encarregado desses

serviços, de uma tarifa calculada com base no custo total dos serviços na área servida, dividida pelo volume do consumo de água de cada imóvel servido, localizada na mesma área, observando, em qualquer caso, ao disposto no artigo 15 e respectivos parágrafos desta lei. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

§ 5º Nas circunstâncias a que se refere o § 4º deste artigo, o exemplar do contrato padrão de compromisso de venda e compra, que se refere o inciso VI do artigo 18 da Lei Federal 6.766/79, deverá inserir, obrigatoriamente, no seu texto, cláusula que estabeleça a obrigação do loteador de construir as estações de bombeamento, e a obrigação do adquirente do lote, perante o Poder Público, de custear a operação e a manutenção desses equipamentos, mediante pagamento de tarifa, de conformidade com a base de cálculo prevista no parágrafo anterior. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

I - no Distrito Industrial de Indaiatuba, criado pela Lei 1.254 de 15 de agosto de 1973, observado o disposto no art. 3º desta lei;

II - na área urbana situada entre o Rio Jundiaí e o divisor de águas da margem esquerda deste rio, e entre a divisa deste município com o de Salto e a Estrada Municipal de acesso ao loteamento Itaboraí, desde que observado o disposto no § 7º do art. 15 desta lei.

~~**Art. 68.** O afastamento de esgotos sanitários de loteamentos, desmembramentos, condomínios e empreendimentos comerciais e industriais, até o seu destino final, deverá ocorrer sempre por gravidade, sem a necessidade de bombeamento ou recalque, ficando vedada a aprovação de empreendimentos que não tenham condições topográficas para atender esta condição ou de observar a vedação prescrita pelo artigo seguinte.~~

Art. 68. O afastamento de esgotos sanitários de loteamentos comerciais, industriais e mistos, até o seu destino final, deverá ocorrer sempre por gravidade, sem a necessidade de bombeamento ou recalque, ficando vedada a aprovação de empreendimentos que não tenham condições topográficas para atender esta condição ou de observar a vedação prescrita pelo artigo 69 desta lei. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 3.730, de 17/6/1999)*

Art. 69. Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos oriundos de esgotamento sanitário, mesmo após o seu tratamento em ETE (Estação de Tratamento de Esgotos), nas bacias hidrográficas que, até o início da vigência desta lei, não recebam esgotos sanitários do SAAE.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

~~**Art. 70.** Os processos de loteamentos, arruamentos, reloteamentos e desmembramentos de imóveis em geral, que estejam em tramitação e aguardando aprovação, terão que se adequar aos termos desta lei.~~

Art. 70. Ficará suspensa a tramitação de processo de aprovação de parcelamento urbano quando o seu proprietário ou o empreendedor, não tiver cumprido qualquer uma das suas obrigações na implantação de qualquer outro empreendimento imobiliário, até o efetivo cumprimento das obrigações anteriormente assumidas ou que, por disposição legal, lhe competia. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 4.110, de 27/12/2001)*

Art. 71. Nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos referentes ao loteamento, deverão constar o número do registro do mesmo, do Cartório competente, bem como os nomes dos proprietários do loteamento e dos responsáveis técnicos que se responsabilizarão pela veracidade das informações técnicas prestadas.

Parágrafo único. As informações a que se refere este artigo, deverão ser indicadas ostensivamente no local da área loteada.

Art. 72. Ao infrator do artigo 3º da presente lei, será imposta uma multa equivalente a R$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área de terra envolvida no loteamento, desmembramento, condomínio ou reloteamento de lotes.

Art. 73. Os valores previstos em moeda corrente nacional nesta lei serão corrigidos sempre, automaticamente, sempre que variar o valor da UFIR (Unidade Fiscal de Referência), utilizada pelo Governo Federal para correção de seus créditos tributários, ou de outro índice que venha a substituir este.

Art. 74. A aprovação de condomínios horizontais fica condicionada à edição de legislação municipal específica que estabeleça as exigências urbanísticas para sua implantação na zona urbana.

Parágrafo único. Considera-se condomínio horizontal para os efeitos deste artigo, a construção de mais de uma edificação principal para fins residenciais, no plano horizontal, sobre o mesmo lote, terreno ou gleba de terra.

Art. 75. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Art. 76. Revogam-se as disposições contrárias, especialmente as Leis nº 2.168 de 17 de outubro de 1.985 ; nº 2.292 de 03 de julho de 1.087 ; nº 2.640 de 26 de outubro de 1990; nº 2.683 de 12 de abril de 1991; nº 2.697 de 04 de junho de 1991, nº 3.132 de 04 de maio de 1.994; nº 3.158 de 01 de julho de 1.994, e nº 3.464 de 11 de novembro de 1.997.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 18 de março de 1.998

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ
Prefeito Municipal

LEI Nº. 3.525 DE 18 DE MARÇO DE 1998

"Dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamentos de imóveis em geral, e dá outras providências".

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ , Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1° - Para fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

I - ÁREA URBANA: a área que estiver dentro do PERÍMETRO URBANO do Município;

II - ÁREA RURAL: a área que estiver fora do PERÍMETRO URBANO do Município;

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA: a área rural situada na ZONA RURAL que, COMPROVADAMENTE, tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento, de acordo com a instrução nº 17 do INCRA (INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA);

IV - PERÍMETRO URBANO: a linha como tal definida na lei;

V - SISTEMA DE LAZER: a área arborizada reservada a atividade de recreação e ou contemplação e repouso;

VI - ÁREA INSTITUCIONAL: a área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, esportes e outros de interesse público;

VII - QUADRA: a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação, total ou parcialmente;

VIII - LOTE: a parcela de terreno contida em uma quadra com pelo menos uma divisa à via oficial de circulação de veículos;

IX - GLEBA: a área de terra que ainda não foi objeto de loteamento ou arruamento;

X - LOTEAMENTO URBANO: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento, situados dentro do perímetro urbano;

XI - LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO: o parcelamento de gleba em grandes lotes destinados a recreação e residência;

XII - ARRUAMENTO: a abertura de qualquer via destinada à circulação de veículos terrestres e pedestres;

XIII - DESMEMBRAMENTO: o parcelamento de terra em lotes destinados a edificações de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIV - REMEMBRAMENTO: reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

XV - RN - (REFERÊNCIA DE NÍVEL): a cota de altitude oficial, adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XVI - VIA: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central:

a) Via de Trânsito Rápido: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível:

b) Via Arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

c) Via Coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

d) Via Local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

e) Via Rural: estradas e rodovias;

f) Via urbana: ruas , avenidas , vielas , ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizadas principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão;

g) Vias e áreas de pedestres: vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres.

Art. 2° - Para fins desta lei, o território do Município se compõe de:

I - ÁREA URBANA;
II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA; e
III - ÁREA RURAL.

Art. 3° - O parcelamento do solo para fins urbanos, na área urbana, caracterizado por plano de arruamento ou loteamento, ou por desmembramento de lote, ou desdobro de lote, e remembramento estarão sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, observada as disposições desta lei.

Parágrafo Único - Na área de expansão urbana, o parcelamento do solo somente será permitido obedecidas às exigências desta lei, desde que:

a) Haja possibilidade de prolongamento da área no que diz respeito às vias e as obras de infra-estruturas;

b) Seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após o visto da Prefeitura dos projetos pertinentes.

Art. 4° - Nenhum parcelamento do solo será permitido em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas. Da mesma forma não será permitido o parcelamento de terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente sanados.

Art. 5° - Não será permitido o parcelamento de área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto no "caput" deste artigo o empreendimento que possua lotes maiores que 1.000m² (um mil) metros quadrados e testada superior a 20m (vinte metros), devendo ainda neste caso apresentar projeto de terraplenagem com cálculo de estabilidade dos taludes de corte e aterro para todos os locais em que a terraplenagem para a abertura da via atingir terreno com declividade natural a 50%, com indicação dos esforços solicitantes, os parâmetros de resistência do solo e as hipóteses de pressão neutra adotadas.

3 11

CAPÍTULO II
DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

Art. 6° - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade ou não do empreendimento, instruindo-o com os seguintes documentos:

I - Certidão vintenária da matrícula do imóvel loteando obtida junto ao cartório de registro de imóveis da Comarca (atualizada);

II - Levantamento planimétrico da área a ser loteada, com a denominação, situação, limites, metragem e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente;

III - Comprovante de que a área a ser loteada está cadastrada na Prefeitura ou no INCRA.

Art. 7° - A Prefeitura através de seu órgão de Planejamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, após ouvido os órgãos jurídicos, de abastecimento de água e coleta de esgoto, de coleta de lixo, de coleta de águas pluviais; tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito ao interessado, o teor desse pronunciamento.

Parágrafo Único - No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado; sendo positivo, o interessado terá 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da comunicação, para atender ao exigido no artigo seguinte e se não o fizer dentro desse prazo o processo será arquivado, perdendo sua validade.

Art. 8° - No caso do artigo anterior, em sendo o parecer favorável ao prosseguimento do processo, o interessado deverá apresentar o levantamento topográfico planialtimétrico do local, por coordenadas, em quantas vias forem necessárias para a análise, na escala horizontal de 1:1000 e cortes na escala vertical 1:100, quando necessário, assinados pelo proprietário ou o seu representante legal e por profissionais devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura, contendo:

I - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II - Localização dos cursos d'água;

III - Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

IV - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VI - Construções existentes;
VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
VIII - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicações com seus respectivos trajetos e áreas "Non aedificandi";
IX - Existência no local de ferrovias, servidões e rodovias, com seus respectivos trajetos;
X - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Municipio;
XI - Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 9º - Apresentadas as plantas e arquivo eletrônico compatível com sistema utilizado pela prefeitura com todos os requisitos determinados pelo artigo anterior, o órgão de planejamento da Prefeitura traçará as seguintes diretrizes:

I - As avenidas e vias que compõem o sistema geral de vias principais do Município;
II - Dimensionamento e localização de sistemas de lazer equivalentes a metade do total exigido por lei;
III - Dimensionamento e localização de áreas institucionais no total de 5 % (cinco por cento) do total da área a ser loteada, exigida por lei, e,
IV - Uso permitido.

§ 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.

§ 2º- No caso do item II deste artigo, poderá ser ouvido o profissional responsável pelo projeto do loteamento na localização daquela metade do sistema de lazer mas, em qualquer hipótese, ela não poderá ser localizada em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentam declividade superior a 30% (trinta por cento), a menos que haja interesse paisagistico, caso em que a declividade poderá ser superior a 30% (trinta por cento) e atendendo ainda a exigência de que as áreas tenham dimensões minimas em que possa ser inscrito um círculo de raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 10 - Depois de ouvidos também o Serviço Autônomo de Água e Esgotos sobre o atendimento das exigências constantes dos artigos anteriores, o órgão competente da Prefeitura devolverá duas vias de plantas já com as indicações traçadas de acordo com o artigo anterior.

§ 1º - A planta deve ser devolvida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data em que o requerente deu cumprimento ao determinado pelo artigo 8º desta lei.

§ 2° - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 11 - Até 60 (sessenta) dias após a devolução das plantas, o requerente, orientado pela diretriz, organizará o projeto de loteamento em escala e quantidade de vias compatível com as diretrizes fornecidas, assinados por profissionais devidamente habilitados e cadastrados na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - vias e sistemas de lazer complementares (metade restante);
II - divisão das quadras enumeradas;
III - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, medidas e áreas;
IV - recuos exigidos, devidamente cotados, de edifícios e de ocupação do solo definidos por lei pertinente;
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 e áreas públicas, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100 com todas as cotas;
VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
VIII - indicação da destinação do uso de lote para fins comerciais, residenciais, industriais, especiais ou mistos;
IX - Indicação das restrições de construções quanto a recuos dos lotes e gabaritos;
X - Indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
XI - Indicação das faixas "non aedificandi" de 15 (quinze) metros ao longo das águas correntes e dormentes (a partir de sua margem), das faixas de domínio das vias rurais, ferrovias e dutos, inserindo no interior das faixas, a expressão:
"FAIXAS NON AEDIFICANDI – LEI FEDERAL 6766/79";
XII - Indicação das faixas de preservação permanente conforme o artigo 2° do Código Florestal (Lei Federal n° 4771/65 alterada pela Lei Federal n° 7803/89);
XIII - denominação do loteamento, arruamento ou desmembramento, obedecidas as seguintes normas para sua identificação;
a) VILA: quando a área loteada ou a ser desmembrada for inferior a 50.000 m²;
b) JARDIM: quando a área loteada ou a ser desmembrada estiver compreendida entre 50.000 a 500.000 m²;
c) PARQUE: quando a área loteada ou a ser desmembrada for superior a 500.000 m²;

d) BAIRRO: quando a área loteada ou a ser desmembrada for superior a 500.000 m² e a Prefeitura autorizar essa denominação.

§ 1º- Os loteamentos, arruamentos e desmembramentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

§ 2º- É vedado atribuir-se denominação às vias e às demais áreas públicas.

§ 3° - Ao longo do curso d'agua a faixa de preservação permanente a que se refere o inciso XII deste artigo, deverá ter um mínimo de 15,00 (quinze) metros de largura de cada lado, a partir de sua margem.

Art. 12 - O projeto deverá ser submetido previamente ao órgão de planejamento e ao órgão jurídico, os quais, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, emitirão pareceres, depois de ouvidos os órgãos encarregados da distribuição de água e esgoto e escoamento de águas pluviais.

Art. 13 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior o proprietário retirará no órgão de planejamento as vias de plantas necessárias para apresentar às autoridades competentes para aprovação.

Art. 14 - Após a aprovação dos órgãos competentes, repartições estaduais e federal, o proprietário tem que apresentar:

I - Projetos de :

a) Sistema de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento, obedecendo as medidas, normas e padrões dos órgãos competentes da Prefeitura;

b) Abastecimento de água potável, cuja rede, desde que possível tecnicamente, deverá ser implantada nos passeios públicos, inclusive as derivações prediais, obedecendo as seguintes exigências:

1) no caso do loteamento ficar em área de expansão prevista, a rede distribuidora deverá ser dimensionada de forma a se adequar ao plano existente no órgão competente da Prefeitura;

2) se o loteamento ficar fora da área prevista para expansão, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, recalque, adução, reservação e distribuição, atendendo-se expressamente aos dispositivos constantes do artigo 15 e seus parágrafos, desta lei;

c) sistema de esgotos sanitários e industriais - cuja rede, desde que possível tecnicamente, deverá ser implantada nos passeios públicos, inclusive as derivações prediais, com indicação do local de lançamento dos resíduos e forma de preservação dos efeitos deletérios, e com observância das medidas, normas e padrões do órgão público competente do município, bem como adequação ao projeto geral da cidade;

d) locação dos eixos das ruas por Coordenadas Totais;

e) locação das quadras por Coordenadas Totais;

f) especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

g) iluminação pública;

h) sinalização viária horizontal e vertical.

II - memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto;

III - 4 (quatro) vias de minuta de compromisso de compra e venda, de acordo com o artigo 26 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 (Lei Federal);

IV - Termo de Compromisso e Responsabilidade no qual se obrigue a executar as obras previstas no artigo 15, a seguir.

Art. 15 - O proprietário fica obrigado a executar à própria custa, a partir da aprovação do loteamento, no prazo máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras em todas as vias que confrontem com os terrenos resultantes do parcelamento:

I - Abertura das vias de acordo com o projeto aprovado;

II - Demarcação e colocação dos marcos e piquetes;

III - Sistema de escoamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente, caso necessário;

IV - Rede de distribuição de água e as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, tratamento, reservação e distribuição;

V - Rede coletora de esgoto com respectivas derivações prediais;

VI - Rede de instalação elétrica domiciliar e iluminação pública de acordo com as especificações técnicas fornecidas pela concessionária de serviço público;

VII - Construção de guias e sarjetas, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de PPD (Pessoas Portadoras de Deficiências) de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

VIII - Pavimentação, de acordo com as especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente;

IX - Execução de arborização em todo o loteamento, conforme projeto de paisagismo que atenda especificações técnicas fornecidas pelo órgão competente, bem como a execução de calçamento de passeio público padronizado e de ajardinamento com grama nos sistemas de lazer;

X - Caucionar em moeda corrente nacional uma verba referente a uma quantidade minima de placas para identificação das ruas, praças e avenidas do loteamento conforme disposto na lei Municipal nº 3.408 de 25 de abril de 1.997;

XI - Sinalização viária horizontal e vertical de segurança de trânsito conforme disposto no art. 88 da lei Federal nº 9.503 de 23 setembro de 1.997.

§ 1º - Será também de responsabilidade do interessado a recuperação da vegetação nativa (quando degradadas) das faixas "non aedificandi" citadas nos itens XI (ao longo das águas correntes e dormentes) e XII e no § 3º do artigo 11 desta lei.

com o intuito de reintegrá-las ao uso urbano na forma mais próxima àquela concebida pela natureza.

§ 2° - A execução das obras de infra-estrutura obedecerão os seguintes prazos, contados da data do registro do loteamento: 12 (doze) meses para loteamentos cuja área total seja igual ou inferior a 250.000m² (duzentos e cinqüenta mil metros quadrados); 18 (dezoito) meses para loteamentos cuja área total situe-se entre mais de 250.000m² (duzentos e cinqüenta mil metros quadrados) e 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados; 24 (vinte e quatro) meses para loteamentos cuja área total seja superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) e 12 (doze) meses para a execução, em todos os loteamentos, das obras de distribuição de água, energia elétrica, iluminação pública, sistema coletor de esgotos e galerias de águas pluviais.

§ 3° - Excetuam-se do disposto neste artigo o desmembramento de lote urbano constante de loteamento regularmente aprovado, nos casos em que a lei municipal permite o desmembramento.

§ 4° - A compensação financeira a que se refere os parágrafos 8° e seguintes deste artigo, e os melhoramentos a que se refere os incisos VII, VIII, IX, X e XI deste artigo, não serão exigidos nos loteamentos aprovados para construção de casas populares financiadas pelo Sistema Nacional da Habitação e nos loteamentos populares promovidos pela Prefeitura.

§ 5° - Excepcionalmente, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Serviço Autônomo de Águas e Esgotos (SAAE), poderá ser exigido do loteador a implantação de equipamentos de combate a incêndios do tipo hidrante nas vias do empreendimento.

§ 6° - Para os casos onde sejam necessárias obras para atendimento exclusivo do empreendimento, no tocante ao abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos, poderá ser fixado, a critério do órgão de abastecimento de água e esgotos, mediante Decreto do Poder Executivo, prazo exíguo para a realização das referidas obras, direta ou indiretamente, mediante o pagamento de taxa de fiscalização previamente estabelecida.

§ 7° - Para a aprovação dos projetos de loteamentos e desmembramentos destinados ao lazer (chácaras de recreio) e empreendimentos comerciais e industriais, localizados fora das bacias hidrográficas a que se refere o artigo 67 desta lei, será exigida do interessado a instalação de sistema próprio de abastecimento de água e, no caso de o loteamento ou desmembramento situar-se na

bacia do Rio Jundiaí, margem esquerda, será exigida a construção de emissário e o tratamento dos esgotos sanitários antes do seu lançamento ao Rio Jundiaí.

§ 8º - No caso de o lançamento dos esgotos sanitários ser feito na rede pública, e haver necessidade de prolongamento de emissário de esgotos existente, ou este não comportar a absorção dos dejetos sem a ampliação do sistema, exigir-se-á do empreendedor que construa o prolongamento do emissário ou um novo emissário adequado que permita atender as necessidades da bacia onde se localize o empreendimento, ou pague ao Serviço Autônomo de Água e Esgotos - SAAE - uma compensação financeira de valor correspondente ao custo global das obras.

§ 9º - No caso de o tratamento de esgotos sanitários não estar incluído nas ETEs (Estações de Tratamento de Esgotos) projetadas pelo SAAE até o início da vigência desta lei, exigir-se-á do empreendedor a instalação de tratamento próprio ou compensação financeira, para ampliação do sistema público que permita atender exclusivamente o empreendimento pretendido.

§ 10 - No caso de o lançamento dos esgotos sanitários ser feito na rede pública, sem a necessidade de novas obras imediatas, o empreendedor do parcelamento urbano ficará sujeito ao pagamento de compensação financeira em favor do SAAE, correspondente ao aumento da demanda, cujo valor será fixado em decreto do Executivo, com fundamento em estudo técnico do SAAE.

§ 11 - No caso de necessidade de implantação de adutora para abastecer o empreendimento, o empreendedor arcará, perante o SAAE, com o custo total da obra de ampliação do sistema de abastecimento, que permita atender a necessidade da região onde se localize o loteamento ou desmembramento.

§ 12 - No caso de haver necessidade de reservação de água para sua distribuição, será exigido do empreendedor a construção de reservatório adequado.

§ 13 - No caso de o empreendimento não necessitar de reservatório de água, o empreendedor ficará sujeito ao pagamento de compensação financeira ao SAAE, correspondente ao aumento da demanda, cujo valor será fixado em Decreto do Executivo, com fundamento em estudo técnico do SAAE.

§ 14 - O projeto, a instalação e operação dos sistemas referidos neste artigo, observarão as normas da entidade encarregada da prestação do respectivo serviço público e deverão ser submetidos à sua aprovação.

§ 15 - A previsão das obras a que se referem os §§ 8º, 9º, 11 e 12 deste artigo, e da compensação financeira a que se referem os parágrafos anteriores, deverá ser feita pelo SAAE na fixação das diretrizes para o empreendimento pretendido, a que se referem os artigos 9º e seguintes desta lei.

Art. 16 - Os empreendedores deverão oferecer garantias à Prefeitura Municipal e ao Serviço Autônomo de Águas e Esgotos -SAAE, da execução dos melhoramentos de que trata o artigo anterior .

§ 1° - Em garantia da execução dos melhoramentos os empreendedores deverão oferecer hipoteca de bens imóveis, desde que os mesmos não se situem no próprio loteamento, ou fiança bancária em favor da Prefeitura Municipal , nos valores correspondentes ao custo total das obras, devidamente avaliados pelos departamentos técnicos competentes da Prefeitura Municipal e do SAAE, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de suprir possíveis variações nos custos das obras.

§ 2° - A fiança bancária só poderá ser aceita se a mesma garantir, em qualquer tempo, o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo empreendedor.

§ 3° - A Prefeitura Municipal não liberará os empreendedores de qualquer garantia oferecida enquanto todas as obras não estiverem concluídas satisfatoriamente.

Art.17 - O Poder público só receberá e manterá os melhoramentos públicos nas vias do parcelamento urbano quando todos eles estiverem concluídos.

Art.18 - O Termo de Recebimento dos melhoramentos públicos será outorgado pelo Prefeito Municipal.

Art. 19 - Os melhoramentos públicos a que se referem os incisos I a XI do artigo 15 desta lei deverão atender suficientemente todas as necessidades do loteamento ou desmembramento urbano, inclusive das áreas institucionais e de uso comum do povo.

Parágrafo Único - A execução de melhoramentos insuficientes, ainda que recebidos pelo poder público, não desobrigará a empresa empreendedora e seus sócios de complementar esses melhoramentos.

Art. 20 – Os loteadores que não cumprirem as exigências desta lei ficam sujeitos à aplicação de multa de valor equivalente a R$ 1,50 (um real e cinqüenta centavos) por metro quadrado da área total do empreendimento.

§ 1° - As obras enumeradas no artigo 15 desta lei serão realizadas na seqüência enunciada e de acordo com os projetos constantes do processo e cronograma aprovado pelas secretarias fiscalizadoras.

§ 2º - No compromisso de compra e venda deverá constar ainda que o loteador se obriga a executar todas as obras constantes do artigo 15 desta lei, não

podendo repassar ao comprador os custos das obras isoladamente, independente do valor do lote.

Art. 21 - Assinado o Termo de Compromisso, após manifestação dos órgãos de Planejamento e Jurídico, o Prefeito Municipal baixará decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo Único - Aprovado por decreto o loteamento, o órgão de planejamento providenciará a expedição de Alvará com a designação de APROVADO, com referência expressa a esta lei e ao decreto que o aprovou, mediante o pagamento dos respectivos emolumentos previstos no Código Tributário Municipal.

Art. 22 - Aprovado o loteamento, o interessado deverá, obedecidas as exigências da Legislação Federal, proceder a sua inscrição no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia de certidão, dentro de um prazo máximo de 06 (seis) meses.

Art. 23 - Verificado o não atendimento do disposto no artigo anterior, a Prefeitura cancelará a aprovação do loteamento mediante Decreto.

Art. 24 - O empreendedor deverá manter no município um escritório de representação legal da loteadora com poderes para assinar compromissos de venda e compra, receber o preço de lotes compromissados à venda, dar quitação, receber citação e outorgar escritura definitiva de venda e compra dos lotes compromissados, bem como das cessões e transferências de direitos sem quaisquer ônus para o promitente-comprador, excluindo-se as taxas e emolumentos legais.

Art. 25 - O não cumprimento dos disposto no artigo anterior, sujeitará o empreendedor ao pagamento de uma multa em favor da Prefeitura, de valor equivalente a R$1.000,00 (um mil reais) multiplicado pelo número de lotes que compõem o loteamento.

Art. 26 - Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverão figurar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei.

Art. 27 - Será da responsabilidade da Prefeitura e do SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgotos - através de seus órgãos competentes, fiscalizar a execução das obras e serviços mencionados no artigo 15, bem como fazer o recebimento das mesmas, quando estiverem concluídas, conforme os projetos aprovados, as normas técnicas e decreto a ser baixado.

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

§ 2º- Os serviços de infra-estrutura serão fiscalizados direta ou indiretamente pela Prefeitura Municipal e pelo SAAE , através de seus órgãos técnicos ou firma especializada por eles designada.

§ 3º- A Prefeitura e o SAAE cobrarão pelos serviços de fiscalização a taxa de 3,5% (três e meio por cento) sobre os valores das obras e serviços orçados pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura e do SAAE, nos termos do § 1° do art. 16 desta lei, que deverá ser recolhida a final, por ocasião da emissão da certidão de recebimento da obra.

Art. 28 - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 29 - 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.

Art. 30 - Decorrido o prazo estabelecido por esta lei, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços de infra-estrutura exigidas, a Prefeitura usará dos meios judiciais para compelir o loteador a cumprir a sua obrigação de fazer.

§ 1° - Na hipótese de o empreendedor não cumprir a condenação judicial e a obrigação se converter em perdas e danos, a Prefeitura recorrerá às garantias oferecidas pelo loteador para o fim de ela mesma executar os melhoramentos públicos no loteamento.

§ 2° - Na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, estas deverão ser compostas pelo custo orçado de todos os melhoramentos públicos faltantes no loteamento, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa pelo descumprimento desta legislação.

§ 3° - A Prefeitura executará os melhoramentos públicos depois de receber a importância em dinheiro para esse fim, podendo antecipar a execução total ou parcial de melhoramentos essenciais, correspondentes a redes de água, esgotos sanitários e energia elétrica, quando houver ocupação parcial do loteamento.

Art. 31 - A Prefeitura não aprovará construções em loteamentos nos quais ainda não estiverem concluídas as obras de infra-estrutura básica, ou sejam:

112

redes de água, energia elétrica, iluminação pública, galerias de águas pluviais e sistema coletor de esgotos.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 32 - A área reservada a espaços de uso público deverá ser de no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

Art. 33 - A área destinada a sistema de lazer será de no mínimo 10% (dez por cento) e a área destinada a fins institucionais, de no mínimo 5% (cinco por cento), em qualquer loteamento ou desmembramento submetido à aprovação da Prefeitura Municipal.

§ 1° - A reserva de áreas públicas prevista neste artigo, não se aplica ao desmembramento que for considerado de pequeno porte, quando a área a ser desmembradas:

I - possuir todos os melhoramentos públicos; e

II - não resultar de desmembramento posterior ao início da vigência da Lei Federal n° 6766/79, exceto quando necessário para alienação parcial ao Poder Público.

§ 2° - No caso de a área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, a diferença existente deverá ser acrescida no mínimo da área reservada para áreas institucionais.

CAPÍTULO IV
DOS SISTEMAS DE LAZER E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 34 - No mínimo de 10% (dez por cento) destinado ao Sistema de Lazer deverá incorporar: áreas verdes exigidas, faixas "non aedificandi" às margens de cursos d´água, áreas de preservação da vegetação salvo restrições do Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais (D.E.P.R.N.).

§ 1° - não serão permitidas as incorporações, ao Sistema de Lazer, de faixas "non aedificandi" sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de vias rurais, ferrovia, canteiros do sistema viário, calçadas, área de preservação de vegetação dentro dos lotes.

§ 2° - É vedada a construção de qualquer tipo de obra pública ou privada nas faixas "non aedificandi" a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3° - Nos loteamentos situados ao longo dos rios intermunicipais e dos Córregos Barnabé e Belchior, serão reservadas áreas para sistema de via coletora,

cuja largura mínima será de 50m (cinqüenta metros) de cada lado, que serão computados no mínimo dos sistemas de lazer e vias, salvo o disposto no "caput" deste artigo .

Art. 35 - 50% (cinqüenta por cento) do total do sistema de lazer serão localizados e dimensionados pela Prefeitura nos termos do item II do art. 9º combinado com o § 2º do art. 9º desta lei. A outra metade será localizada pelo loteador nos termos do item I do artigo 11 desta lei.

Parágrafo Único - Em qualquer hipótese os sistemas de lazer não serão localizados em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento), a menos que haja interesse paisagístico, caso em que a declividade poderá ser superior a 30% (trinta por cento).

Art. 36 - O espaço livre decorrente da confluência de vias (praças rotatórias) só será computado como sistema de lazer quando no mesmo puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 37 - A área institucional será toda ela dimensionada e localizada pela Prefeitura, na forma do item III do artigo 9º desta lei, e atendendo ainda a exigência de que as áreas tenham dimensões mínimas em que possa ser inscrito um círculo de raio mínimo de 10 (dez) metros.

Art. 38 - Áreas para uso institucional e sistemas de lazer poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura por doação, no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão de planejamento e haja interesse do Município.

Parágrafo Único - As áreas referidas no "caput" deste artigo, serão consideradas quando da efetiva aprovação do loteamento.

CAPÍTULO V
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 39 - Fica proibida a abertura de vias sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 40 - A Prefeitura não aprovará projetos para edificação e nem poderá fazer extensão de melhoramentos em vias não oficializadas legalmente.

Art. 41 - Os órgãos competentes da Prefeitura não poderão executar serviços ou melhoramentos em vias não oficializadas.

Art. 42 - As vias deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, com rampa máxima admitida de 15% (quinze por cento).

Art. 43 - As dimensões do leito e passeio das vias deverão ajustar à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura.

Art. 44 - As vias principais a que se refere o § 1º do artigo 9º desta lei, deverão constituir-se de um sistema de vias e avenidas com pistas duplas, não podendo ser inferior a 9,00m (nove metros) de largura do leito de cada pista, 4,00m (quatro metros) a largura dos passeios e 7,00m (sete metros) a largura dos canteiros.

Parágrafo Único - Nos loteamentos com área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados), deverá ter pelo menos uma via principal (avenida) a qual será necessária e indispensável e a mesma deverá ter condições de prolongamento futuro.

Art. 45 - As vias coletoras deverão ter largura mínima de 18,00m (dezoito metros), com leito não inferior a 12,00m (doze metros).

Art. 46 - As vias urbanas deverão ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros) com leito não inferior a 8,00m (oito metros).

Art.47 - As vias locais deverão ter largura mínima de 14,00m (quatorze metros), com leito não inferior a 7,00m (sete metros), não podendo formar ângulos e devendo terminar em "culs de sac".

§ 1º- A extensão das vias em "culs de sac" a partir da confluência mais próxima somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 150,00m (cento e cinqüenta metros).

§ 2º- As praças de retorno das vias em "culs de sac", deverão ter diâmetro mínimo de 21,00m (vinte e um metros) e só poderão ser localizadas em loteamentos RESIDENCIAIS.

Art. 48 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos do terreno serão concordados por arco de círculo de raio mínimo de 9,00m (nove metros).

Parágrafo Único - Nos cruzamentos não perpendiculares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações a critério e análise da Prefeitura.

Art. 49 - A disposição das vias, de um plano qualquer, deverá garantir a continuidade do traçado das vias vizinhas.

Art. 50 - À margem das faixas de estradas de ferro e de vias rurais, vicinais ou municipais, será obrigatória a existência de via de 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo.

Art.51- As áreas destinadas às vias poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, por doação no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo órgão de planejamento e haja interesse do Município, respeitando-se o disposto no artigo 15.

CAPÍTULO VI
DAS QUADRAS

Art. 52 - O comprimento das quadras não pode ser superior a 300,00m (trezentos metros).

CAPÍTULO VII
DOS LOTES

Art.53 - A área mínima dos lotes residenciais dos loteamentos aprovados, baseados na presente lei, é de 250,00m²(duzentos e cinqüenta metros quadrados), sendo de frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via .

§ 1º- Não serão permitidos lotes de fundo.
§ 2º- Não serão permitidos lotes com testada descontínua.
§ 3º- Não serão permitidos lotes de centro irregulares quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 10,00m (dez metros) por 20,00m (vinte metros).
§ 4°-Não serão permitidos lotes de esquina quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 11,00m (onze metros) por 16,00m (dezesseis metros).

§ 5° - A área mínima dos lotes residenciais poderá ser reduzida para até 120m² (cento e vinte metros quadrados), nos loteamentos aprovados para a construção de casas populares financiadas pelo Sistema Nacional da Habitação e nos loteamentos populares promovidos pela Prefeitura, cujas características especiais serão objeto de lei específica.

§ 6° - Os lotes resultantes de desmembramentos em loteamentos aprovados a partir desta lei, situados em locais possíveis para tal procedimento, deverão ter frente mínima de 6,50m (seis metros e cinqüenta centímetros), respeitando-se a área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

CAPÍTULO VIII
DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 54 - Os loteamentos de chácaras de recreio só serão aprovados pela Prefeitura quando atender as exigências desta lei.

Art. 55 - Para aprovação de loteamentos de chácaras de recreio deverão ser observadas as disposições contidas no capítulo II - Do Projeto de Loteamento e sua Aprovação, desta lei.

Art. 56 - Os loteamentos de chácaras de recreio só poderão ser aprovados nas áreas do perímetro urbano, assim definido no inciso IV do art. 1º desta lei.

Art. 57 - As vias deverão ter largura não inferior a 14,00m (quatorze metros), onde poderão ser reservados um mínimo de 6,00 (seis) metros de leito carroçáveis e um mínimo de 3,00 (três) metros de largura de cada lado, para as calçadas, que deverão ser gramadas.

Art. 58 - As declividades das vias oscilarão entre 0,4% (quatro décimos por cento) a 15% (quinze por cento), assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 59 - As obrigações e responsabilidades, relativas aos melhoramentos públicos a serem implantados pelo loteador, são regidos pelo disposto no artigo 15 desta lei.

Art. 60 - Nos loteamentos de chácaras de recreio as disposições constantes do inciso V, do artigo 15° desta lei, poderão ser substituídas por obras alternativas, conforme diretrizes do órgão competente .

Art. 61 - Os loteamentos de "Chácaras de Recreio", deverão ter lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área, não podendo em hipótese alguma ser objeto de desmembramento posterior à aprovação do loteamento, e devendo observar ainda o disposto nos §§1° e 2° do artigo 53 desta lei.

Art. 62 - Para loteamentos de chácaras de recreio, serão admitidos superquadras com comprimento máximo de 400m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO IX
CONCESSÃO DE USO

Art.63 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder independentemente de concorrência, a concessão administrativa de uso das áreas públicas (praças, áreas de lazer público ou áreas verdes, áreas institucionais e vias públicas) sem que suas destinações originárias sejam alteradas, nos loteamentos cujos lotes tenham área mínima de 350 (trezentos e cinqüenta) metros quadrados, pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, renovável por igual período, às sociedades civis sem fins

lucrativos, que representem a maioria dos moradores e proprietários desses loteamentos, desde que:

I - o fechamento do acesso público às vias de circulação desses loteamentos não prejudique a utilização normal do sistema viário municipal existente;

II - As áreas institucionais sejam lindeiras a outras áreas públicas existentes à época da aprovação do loteamento;

III - as sociedades executem, por sua própria conta e risco, os serviços de conservação das áreas objeto da concessão de uso, bem como de seus equipamentos públicos, e ainda implantem e executem nos sistemas de lazer destinados ao lazer, a construção de parques infantis e quadras poliesportivas, às suas expensas, cujos projetos devem ser aprovados pela Municipalidade, e a construção iniciada em 02 (dois) anos após a concessão e concluída em mais 02 (dois) anos

Parágrafo Único - Ficam isentas do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, as áreas objeto de concessão administrativa de uso.

Art. 64 - A concessão administrativa de uso de que trata o artigo anterior será outorgada por contrato administrativo, que poderá ser rescindido unilateralmente, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de qualquer indenização por benfeitorias levantadas nas áreas objeto de concessão de uso, sempre que deixar de ser atendido qualquer um dos pressupostos fixados nos incisos I a III do art. 63 desta lei.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.65 - Aplicam-se aos desmembramentos no que couber, todas as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 66 -Qualquer desmembramento de imóveis só será autorizado desde que as partes parceladas tenham frente para a via pública e obedeçam as leis de zoneamento, de ocupação do solo, de higiene, de segurança e de preservação da saúde.

Art. 67 - Ficam vedados o uso residencial e novos loteamentos, arruamentos, reloteamentos ou desmembramentos para fins residenciais fora das seguintes bacias hidrográficas utilizada pelo SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgotos, para o recebimento de esgotos sanitários: bacias do Córrego do Barnabé e do Córrego São Lourenço, e as sub-bacias da margem direita do Rio Jundiaí, situadas entre a foz do Córrego São Lourenço e a foz do Córrego do Barnabé, com exceção da sub-bacia da represa do Cupini.

§ 1° - Excetua-se do disposto neste artigo os loteamentos e desmembramentos já aprovados pelo município e com registro imobiliário até o inicio da vigência desta lei.

§ 2° - Fora das bacias hidrográficas a que se refere este artigo, e dentro do perímetro urbano, serão permitidos loteamentos de chácaras de recreio constituídos de lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), desde que as condições geológicas do terreno e as exigências técnicas permitam substituir as redes coletoras de esgotos sanitários por obras alternativas que não comprometam o lençol freático ou os cursos d'água não utilizados pelo SAAE para o recebimento de esgotos sanitários, observado o disposto no § 7° do art. 15 desta lei.

§ 3° - Será permitido o uso industrial e comercial, e a implantação de novos loteamentos para fins industriais e comerciais:

I - no Distrito Industrial de Indaiatuba, criado pela Lei 1.254 de 15 de agosto de 1973, observado o disposto no art. 3° desta lei;

II - na área urbana situada entre o Rio Jundiaí e o divisor de águas da margem esquerda deste rio, e entre a divisa deste município com o de Salto e a Estrada Municipal de acesso ao loteamento Itaboraí, desde que observado o disposto no § 7° do art. 15 desta lei.

Art. 68 - O afastamento de esgotos sanitários de loteamentos, desmembramentos, condomínios e empreendimentos comerciais e industriais, até o seu destino final, deverá ocorrer sempre por gravidade, sem a necessidade de bombeamento ou recalque, ficando vedada a aprovação de empreendimentos que não tenham condições topográficas para atender esta condição ou de observar a vedação prescrita pelo artigo seguinte.

Art. 69 - Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos oriundos de esgotamento sanitário, mesmo após o seu tratamento em ETE (Estação de Tratamento de Esgotos), nas bacias hidrográficas que, até o início da vigência desta lei, não recebam esgotos sanitários do SAAE.

Art. 70 - Os processos de loteamentos, arruamentos, reloteamentos e desmembramentos de imóveis em geral, que estejam em tramitação e aguardando aprovação, terão que se adequar aos termos desta lei.

Art. 71 - Nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos referentes ao loteamento, deverão constar o número do registro do mesmo, do Cartório competente, bem como os nomes dos proprietários do loteamento e dos responsáveis técnicos que se responsabilizarão pela veracidade das informações técnicas prestadas.

Parágrafo Único - As informações a que se refere este artigo, deverão ser indicadas ostensivamente no local da área loteada.

Art. 72 - Ao infrator do artigo 3° da presente lei, será imposta uma multa equivalente a R$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área de terra envolvida no loteamento, desmembramento, condomínio ou reloteamento de lotes.

Art. 73 - Os valores previstos em moeda corrente nacional nesta lei serão corrigidos sempre, automaticamente, sempre que variar o valor da UFIR (Unidade Fiscal de Referência), utilizada pelo Governo Federal para correção de seus créditos tributários, ou de outro índice que venha a substituir este.

Art. 74 - A aprovação de condomínios horizontais fica condicionada à edição de legislação municipal específica que estabeleça as exigências urbanísticas para sua implantação na zona urbana.

Parágrafo Único - Considera-se condomínio horizontal para os efeitos deste artigo, a construção de mais de uma edificação principal para fins residenciais, no plano horizontal, sobre o mesmo lote, terreno ou gleba de terra.

Art. 75 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 76 - Revogam-se as disposições contrárias, especialmente as Leis nº 2.168 de 17 de outubro de 1.985 ; nº 2.292 de 03 de julho de 1.987 ; nº 2.640 de 26 de outubro de 1990; nº 2.683 de 12 de abril de 1991; nº 2.697 de 04 de junho de 1991; nº 3.132 de 04 de maio de 1.994; nº 3.158 de 01 de julho de 1.994; e nº 3.464 de 11 de novembro de 1.997.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 18 de março de 1.998.

Reinaldo Nogueira Lopes Cruz

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL