

# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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. 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;

112



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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;

2 R



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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:

- 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. 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 1.000m<sup>2</sup> (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.

3 112



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

Art. 6º - 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. 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'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;

112



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

- 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 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 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 paisagístico, 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 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.



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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;
- 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 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 m<sup>2</sup>;
  - b) JARDIM: quando a área loteada ou a ser desmembrada estiver compreendida entre 50.000 a 500.000 m<sup>2</sup>;
  - c) PARQUE: quando a área loteada ou a ser desmembrada for superior a 500.000 m<sup>2</sup>;



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

d) BAIRRO: quando a área loteada ou a ser desmembrada for superior a 500.000 m<sup>2</sup> e a Prefeitura autorizar essa denominação.

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

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

§ 3<sup>o</sup> - Ao longo do curso d'água 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;

112  
7



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

- 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 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;
- 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.





# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 250.000m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados); 18 (dezoito) meses para loteamentos cuja área total situe-se entre mais de 250.000m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) e 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados); 24 (vinte e quatro) meses para loteamentos cuja área total seja superior a 500.000m<sup>2</sup> (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.

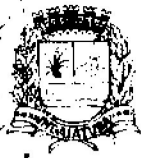
§ 3º - Excetua-se do disposto neste artigo o desmembramento de lote urbano constante de loteamento regularmente aprovado, nos casos em que a lei municipal permite o desmembramento.

§ 4º - A compensação financeira a que se refere os parágrafos 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 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.

§ 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



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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

§ 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.



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 .

§ 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.

§ 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.

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 cinquenta 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.

§ 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



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 do 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.



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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.

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.

§ 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:



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

§ 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 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.).

§ 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 - É 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,



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

cuja largura mínima será de 50m (cinquenta 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% (cinquenta 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).



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 100.000m<sup>2</sup> (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 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 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.

112





# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 250,00m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo de frente mínima de 10,00m (dez metros) para a via .

§ 1<sup>o</sup>- Não serão permitidos lotes de fundo.

§ 2<sup>o</sup>- Não serão permitidos lotes com testada descontínua.

§ 3<sup>o</sup>- 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<sup>o</sup>- 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<sup>o</sup> - A área mínima dos lotes residenciais poderá ser reduzida para até 120m<sup>2</sup> (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<sup>o</sup> - 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 cinquenta centímetros), respeitando-se a área mínima de 125m<sup>2</sup> (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.

*RR*



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 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 2.000m<sup>2</sup> (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 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 cinquenta) metros quadrados, pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos, renovável por igual período, às sociedades civis sem fins



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 Jundiá, situadas entre a foz do Córrego São Lourenço e a foz do Córrego do Barnabé, com exceção da sub-bacia da represa do Cupini.



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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 2.000m<sup>2</sup> (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:

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 Jundiá 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. 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.



# Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

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**  
**PREFEITO MUNICIPAL**