



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 2.472 DE 24 DE AGOSTO DE 1999.

(DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO PARA CHACARAS DE RECREIO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS)

JOÃO MAZIERO, Prefeito Municipal de Dois Córregos, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Todo e qualquer parcelamento de terrenos, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, para utilização como chácaras de recreio, é regulado pela presente lei, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

Artigo 2º - Esta lei tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e a criação de lotes para fins de serem utilizados como chácaras de recreio.

Artigo 3º - Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- alinhamento - é a linha divisória entre o logradouro público e os terrenos lindeiros;

- alvará de parcelamento e alvará de obras - são documentos que autorizam a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

- área livre de uso público - é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusiva ou prevalentemente a recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

- coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do lote em que está localizada, ou do terreno a ela vinculado;

- declividade - é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

- **desdobre** - é o fracionamento de um lote edificável para fins urbanos, de que resultam duas partes;

- **desmembramento** - é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novos logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

- **embargo** - é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

- **equipamentos comunitários** - são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

- **equipamentos urbanos** - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica;

- **faixa de rolamento** - é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

- **faixa não edificável** - é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

- **fracionamento** - é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos;

- **frente, ou testada, de lote** - é a divisa lindeira ao logradouro público que dá acesso ao lote;

- **gleba** - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

- **logradouro público** - é a área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada prevalentemente a circulação;

- **loteamento** - é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

- **lote edificável para fins urbanos** - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, e que preenche um ou outro dos seguintes requisitos:

a) resulta de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tem superfície não superior a 5.000 m² (cinco



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

mil metros quadrados).

- parcelamento - é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

- passeio ou calçada - é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

- pista carroçável - é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

- recuo - é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

- RN (referência de nível) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

- termo de verificação - é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

- vistoria - é a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

Artigo 40 - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou de desmembramento de gleba, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - mapa de situação da gleba, em 05 (cinco) vias, contendo:

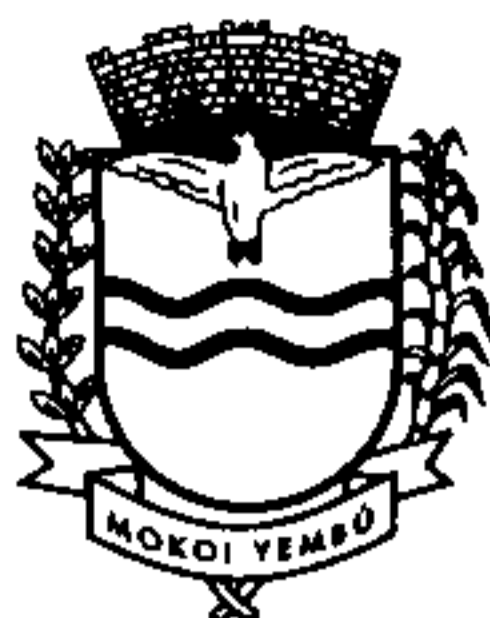
a) referências para perfeita localização da gleba a ser loteada ou desmembrada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível, R.N.;

b) localização de acidentes geográficos, vias de comunicação e equipamentos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba, com as respectivas distâncias da mesma;

c) as características de uso e ocupação das zonas contíguas, se existente legislação municipal a respeito do uso e ocupação de solo e edificações.

II - planta da gleba, na escala: 1:500 ou 1:1000, quando a área tiver até 400.000,00 metros quadrados ou, em escala diferenciada, quando esta for superior a aludida metragem, apresentada em 05 (cinco) vias, contendo,

a) divisas da área a ser loteada ou desmembrada



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

b) curvas de nível de cinco em cinco metros ou de dois em dois metros, bem como a respectiva referência de nível - R.N.;

c) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

III - certidão atualizada, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, da matrícula da gleba a ser loteada, contendo roteiro geodésico em conformidade com a planta da gleba.

Artigo 5º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o rol das obras, quando necessárias, que permitirão a execução do loteamento ou desmembramento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos à inundação e insalubres, e que deverão ser executadas antes do parcelamento;

II - a extensão e localização aproximadas das áreas livres de uso público;

III - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - as restrições legais - se houver - de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba a ser parcelada.

§ 1º - O requerimento será indeferido, caso a autoridade competente constate estar a gleba em área onde o parcelamento para fins de chácaras de recreio seja proibido.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Artigo 6º - O projeto de loteamento ou desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;

III - certidão negativa de tributos municipais sobre o imóvel;

IV - desenhos, em 07 (sete) vias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

a) projeto urbanístico, contendo subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração das áreas verde e de lazer que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

b) o sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, contendo a cota do terreno natural e do leito projetado proposto, assim como as respectivas declividades, com estaqueamento no eixo das vias a cada 20 metros;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

Parágrafo Único - Em caso de desmembramento de gleba, serão apresentados os documentos mencionados nos incisos I, II, III, IV, alíneas "a" e "c" deste artigo.

Artigo 7º - No caso de fracionamento de terreno caracterizado como lote edificável para fins urbanos, nos termos do artigo 2º desta lei, o interessado poderá requerer à Prefeitura aprovação, apresentando apenas:

I - título de propriedade do imóvel a fracionar;

II - planta do imóvel a fracionar contendo:

a) indicação de vias de loteamentos confrontantes com o imóvel;

b) a subdivisão da área em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) a delimitação de faixas não edificáveis, se houver.

Artigo 8º - Sempre que haja projeto simultâneo de desmembramento ou fracionamento de terrenos e de edificações, o processo de aprovação do projeto será um só.

Artigo 9º - Os proprietários de loteamentos, desmembramentos ou quaisquer outros tipos de parcelamento, visando à implantação de chácaras de recreio, deverão, por conta própria, executar, de acordo com as normas técnicas constantes de lei municipal, as obras relacionadas no anexo I e II, que ficam fazendo parte integrante desta lei.

Artigo 10 - Aprovadas as diretrizes e estando em termos o pedido de aprovação definitiva do loteamento ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

desmembramento, a Prefeitura expedirá alvará de parcelamento, com o que os proprietários de parcelamentos ficam autorizados a procederem a feitura das obras relacionadas nos anexos I e II.

Parágrafo único - No alvará de parcelamento, será explicitado o cronograma aprovado para execução das obras.

Artigo 11 - A aprovação definitiva, em áreas urbanas de projetos de loteamento e desmembramento, dependerá da execução das obras constantes do anexo I.

§ 1º - O loteador poderá, se quiser, proceder a execução de rede coletora e Estação de tratamento de esgoto sanitário, com projeto devidamente aprovado pelo SAAEDOCO - Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Dois Córregos, ou ainda a construção em cada lote de fossa séptica.

§ 2º - Preferindo a execução de fossa séptica, esta deverá ser construída pelo adquirente do lote, no momento em que proceder a edificação no seu imóvel.

§ 3º - No contrato padrão, que irá instruir o registro do parcelamento, bem como nos contratos ou escrituras de promessa ou definitivas de compra e venda, deverá constar a obrigação dos adquirentes dos lotes, quando do levantamento de edificação, de construírem fossa séptica, de conformidade com as exigências do Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Dois Córregos - SAAEDOCO e Departamento de Saúde da Prefeitura Municipal de Dois Córregos;

§ 4º - Não prejudicará a aprovação do projeto a decisão do loteador em optar pela execução de fossa séptica, que deverá ser objeto de declaração firmada pelo mesmo, a ser juntada no processo de aprovação do parcelamento.

§ 5º - Não haverá necessidade de oferecimento de garantia do loteador quando preferir a execução da fossa séptica, cuja construção ficará a cargo do adquirente do lote.

Artigo 12 - O loteador hipotecará, como garantia da execução das obras do anexo II, conforme cronograma, um ou mais imóveis cujo valor total seja superior ao custo das obras a serem realizadas.

§ 1º - O loteador poderá preferir, quando da aprovação definitiva do parcelamento, dar, em hipoteca, 20% dos lotes em garantia da infra-estrutura referente às obras e serviços constantes do anexo II, lavrando-se a competente escritura pública de hipoteca e a registrando, simultaneamente, no ato do registro do loteamento no cartório de registro imobiliário.

§ 2º - A hipoteca deverá ser outorgada mediante escritura pública, e seu valor será fixado a juízo da Prefeitura, mediante avaliação administrativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º - As despesas de escritura e registro ficam a cargo do loteador.

§ 4º - A critério da Prefeitura, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia uma fiança bancária.

§ 5º - No ato de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços do anexo II que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma.

§ 6º - Paga a execução da rede de energia elétrica, total ou parcialmente, à Companhia Paulista de Força e Luz, deverá, o Executivo, dispensar a hipoteca quando o pagamento for total, ou liberar os lotes dados em garantia, no todo ou em parte.

Artigo 13 - Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de hipoteca mencionada no artigo anterior, a Prefeitura aprovará, em definitivo, o parcelamento, reiterando o alvará de parcelamento para a feitura das obras e serviços previstos no anexo II, caso ainda não tenha sido executado.

§ 1º - Em caso de se preferir a fiança bancária como garantia da infra-estrutura, no alvará de parcelamento e no ato da aprovação, será explicitada a sua aceitação.

§ 2º - No ato do registro de parcelamento junto a Cartório de Registro de Imóveis, também deverá ser feito o registro da hipoteca referida no "caput" deste artigo.

Artigo 14 - O loteador obrigará-se a efetuar a execução da rede de abastecimento de energia elétrica, no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da aprovação do parcelamento.

§ 1º - A execução dessa infra-estrutura será efetuada na medida em que os proprietários dos lotes iniciarem a execução a construção de seus prédios.

§ 2º - Faculta-se ao loteador solicitar a liberação gradativa dos lotes dados em garantia, e à medida em for concluída a infra-estrutura exigida, quitar-se-á parcialmente a hipoteca, na proporção de sua execução, a critério da Prefeitura.

§ 3º - Terminada a execução da rede de abastecimento de energia elétrica, os lotes serão liberados, a hipoteca quitada e cancelada.

Artigo 15 - O prazo máximo para a Prefeitura se manifestar, aprovando ou rejeitando o projeto, é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de apresentação pelo interessado de todos os elementos referidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 16 - O projeto de parcelamento de lotes para fins de utilização como chácaras de recreio será aprovado, verificada a sua conformidade com termos da presente lei.

Artigo 17 - Findo o prazo referido no artigo 15, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá executá-los, comunicando esses fatos ao Ministério Público da Comarca ou ao Delegado de Polícia local.

Artigo 18 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos e a requerimento do loteador, após a devida fiscalização, a Prefeitura expedirá o termo de verificação e liberará o loteador da garantia oferecida.

Parágrafo único - O requerimento do loteador deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento, tal como executado, que será considerada oficial.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

Artigo 19 - Nenhum parcelamento para os fins previstos nesta lei será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações antes de executados os serviços ou obras de saneamento ou escoamento de águas.

§ 1º - Os parcelamentos regrados por esta lei só poderão ser executados nas zonas de expansão urbana definidas em lei municipal, excetuados os previstos no artigo 42 desta lei.

§ 2º - Considera-se urbano, e possível de ser loteado para chácaras de recreio, qualquer fim que não o da exploração agropecuária ou extrativista, sendo ainda considerados para fins urbanos quaisquer parcelamentos que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado no Município pela autoridade federal competente.

Artigo 20 - Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% o parcelamento do solo somente será permitido se atender os seguintes requisitos:

I - área total a ser transferida ao patrimônio municipal não inferior a 40% da área a parcelar;

II - área destinada a sistema viário não superior a 15% do terreno a parcelar.

Artigo 21 - O desmatamento e a terraplanagem são permitidos apenas para execução das obras de saneamento da gleba e de abertura das vias de circulação, devendo ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação natural



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

situadas em encostas de declividade superior a 45 graus e ao longo de qualquer curso d'água.

§ 1º - Ao longo dos cursos d'água, a faixa marginal de proteção terá largura não inferior à metade da distância entre as margens do curso d'água, respeitado um mínimo absoluto de 30m (trinta metros).

§ 2º - Deverá ser observada, se for maior, a largura da faixa marginal de proteção aos cursos d'água exigida pela legislação estadual e federal.

Artigo 22 - No parcelamento previsto nesta lei, a proporção mínima entre as áreas a serem transferidas ao patrimônio municipal e a área total a parcelar é de 35%, com a seguinte discriminação:

I - o mínimo de 15% para área livre de uso público (área verde ou de lazer);

II - área de vias públicas: o necessário para atender ao disposto neste capítulo.

§ 1º - As áreas mencionadas nos incisos I deste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

§ 2º - Aplicam-se ao desmembramento de glebas as exigências mencionadas no "caput" e nos incisos I e II deste artigo.

§ 3º - As exigências deste artigo não se aplicam ao fracionamento de lotes que já sejam resultado de processo regular de parcelamento de terrenos com área não superior a 5.000m².

Artigo 23 - A dimensão mínima de lote permitida, para os fins desta lei, nos parcelamentos, fracionamentos ou desdobres será de 700 (setecentos) metros quadrados.

Parágrafo único - Será exigida a metragem mínima 7 (sete) metros de frente do lote.

Artigo 24 - Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por via pública da rede oficial existente, recaindo sobre o parcelador o ônus das obras eventualmente necessárias para a construção ou alargamento da referida via de acesso.

Artigo 25 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir um percurso de 600,00 m (seiscentos metros), no máximo, de qualquer lote até uma via com pelo menos duas faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelos eixos das vias de circulação.

§ 1º - As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a mesma seção transversal destas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Não serão exigidas vias públicas sem saída, para a garantia do percurso de 400 metros, aludida no "caput" deste artigo, a qual se aplica apenas às vias necessárias ao acesso interno de lotes das quadras do loteamento, desde que este não esteja situado nas proximidades ou dentro do perímetro urbano da cidade de Dois Córregos e da Vila de Guarapuã.

Artigo 26 - As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Artigo 27 - As vias de circulação obedecerão aos requisitos mínimos indicados no quadro do anexo III, que é parte integrante desta lei

Artigo 28 - As vias de circulação exclusivas de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - mínimo absoluto de 2,0m (dois metros);

II - declividade longitudinal não superior a 15% ou escadarias;

Artigo 29 - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 600,00 m (seiscentos metros), exceto nos casos de quadras lindeiras a ferrovias ou outras barreiras, a critério da Prefeitura.

Artigo 30 - Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatória a reserva de faixa não edificável, com largura não inferior a 30m (trinta metros) ou, se maior, com a largura mínima determinada pela legislação estadual ou federal, ficando expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.

Artigo 31 - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 15,00 (quinze) metros.

Artigo 32 - As vias de circulação de veículos e de pedestres deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas brasileiras.

§ 1º - Em nenhum caso, os movimentos de terra e as obras poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

§ 2º - Quando não for viável dar escoamento natural às águas pluviais por via pública, os lotes situados a jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para a drenagem das águas pluviais, provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

Artigo 33 - São de responsabilidade do loteador as obras e instalações de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

I - abertura das vias, respectiva terraplanagem e demarcação dos lotes e de logradouros;

II - drenagem superficial e suas conexões, se necessária, a critério do Departamento de Obras e Serviços Municipais da Prefeitura;

III - distribuição de água e abertura de fossa séptica;

IV - drenagem profunda, a critério do Departamento de Obras e Serviços Municipais da Prefeitura, (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);

V - tratamento das faixas de rolamento que assegure a prevenção de erosão, a correta drenagem de águas pluviais, o controle de lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo o tratamento mínimo absoluto à compactação, o abaulamento e o revestimento primário da pista e a compactação com pedras ou piçarra de rampas de declividade superior a 6%;

Parágrafo único - Para garantia da prevenção da erosão, a Prefeitura poderá exigir, a seu critério:

I - a plantação de gramas, na via pública, no espaço reservado ao passeio, ou no caso do loteamento ser projetado com a pavimentação de calçadas, exigência de sistemas que permitam a penetração no solo de águas pluviais, tais como placas de concreto ou paralelepípedos com juntas de grama;

II - a pavimentação com pedras ou piçarra de rampa com declividade inferior a 6%;

III - dispositivos de dissipação ou armazenagem de água pluvial, nas extremidades das vias junto aos limites da gleba a ser parcelada, tais como canaletas com ressaltos e poços de retenção;

IV - que parte das áreas destinadas a integrar o domínio do Município sejam localizadas ao longo dos fundos de vale.

Artigo 34 - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I - declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle da erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1m ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 metros;

IV - taludes de altura superior a 3m deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador.

CAPITULO IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Artigo 35 - Para efeito desta lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos de qualquer projeto, incluindo desenhos e memoriais, a ser submetido à Prefeitura.

Parágrafo único - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

Artigo 36 - Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a certidão de registro profissional no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

CAPITULO V

DO LOTEAMENTO FECHADO

Artigo 37 - Todo loteamento de chácaras de recreio que seja distanciado da zona urbana da cidade de Dois Córregos e da Vila de Guarapuã, de forma a não ser inserido no seu sistema viário, obrigatoriamente, será requerido como loteamento fechado, na forma disposta nesta lei.

Artigo 38 - Considera-se loteamento fechado:

I - aquele aprovado de acordo com as leis municipal, estadual e federal;

II - no qual a Prefeitura poderá outorgar permissão ou concessão de uso de vias públicas aos proprietários dos lotes;

III - aquele cujo perímetro da gleba loteada terá seu fechamento permitido ou concedido pela Prefeitura;

IV - no qual o acesso às vias públicas internas do loteamento será feito por um portão de entrada, controlado pelos proprietários dos lotes ou por associação representativa deles.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º - Ao requerer a aprovação do loteamento, o loteador deverá apresentar à Prefeitura o regulamento do uso e manutenção dos equipamentos comunitários, obrigando-se, desde logo, juntamente com a execução das obras exigidas pela legislação, a fazer constar dos contratos de promessa de venda ou das escrituras de venda e compra as seguintes obrigações dos adquirentes:

I - constituírem uma associação de proprietários dos lotes de chácaras de recreio do respectivo loteamento, para administrarem o loteamento fechado, obrigando-se a aprovar pelo voto de maioria e assinar o estatuto de sua constituição;

II - contribuir para a manutenção das vias, logradouros e espaços livres, com o serviço de distribuição de água potável, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e coleta de lixo;

III - obrigarem-se a assinatura do regulamento que regerá o uso das vias e espaços públicos;

§ 2º - No regulamento do uso das vias e espaços públicos, deverá constar que a concessão ou permissão de uso gera para os adquirentes dos lotes as seguintes obrigações:

I - manterem e conservarem as vias e espaços públicos, cujos usos foram concedidos ou permitidos pela Prefeitura;

II - manterem o serviço de coleta de lixo domiciliar, de entulhos de quintais e de construção, de conformidade com as determinações da Seção de Limpeza Pública e do Departamento de Saúde da Prefeitura Municipal;

III - manterem o serviço e conservarem as redes de abastecimento de energia elétrica e de iluminação públicas;

IV - manterem o serviço de distribuição de água potável e conservarem o poço semi-arteziano ou arteziano e as redes de água potável do loteamento;

V - manterem e conservarem em funcionamento a fossa séptica de cada propriedade;

VI - manterem serviços de portaria, de vigilância, segurança, rede de comunicação interna, e outros, se criados pelos proprietários ou associação representativa deles, que administrará o loteamento fechado.

Artigo 39 - Ao constituírem a associação, esta terá o direito à outorga de concessão de uso das vias e espaços públicos, em cujo teor obrigatoriamente deverão constar:

I - que a concessão de uso terá um prazo de 50 anos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

II - que a associação e os proprietários serão responsáveis solidários pelas obrigações constantes desta lei;

III - que os proprietários dos lotes terão os direitos concedidos no artigo 41 desta lei;

IV - a obrigação da Prefeitura Municipal de não indenizar os proprietários dos lotes, em caso de resilição unilateral da concessão de uso, provocada por descumprimento das obrigações previstas nesta lei.

V - impossibilidade de resilição unilateral da concessão de uso, exceto por descumprimento de obrigações das partes contratantes, na forma do disposto no artigo 44 desta lei;

Parágrafo Único - Para os fins previstos neste artigo, fica o Executivo Municipal autorizado, independentemente de concorrência, por inexigível, outorgar concessão de uso das vias de circulação, áreas verdes de lazer e todos os espaços públicos do loteamento à associação civil constituídos pelos proprietários no loteamento.

Artigo 40 - Aprovado loteamento fechado, o Executivo Municipal deverá, por decreto, outorgar a permissão de uso das vias e espaços públicos, nos termos desta lei.

Artigo 41 - Enquanto o loteamento fechado se conservar nesta condição, os proprietários dos lotes ficarão isentos ou dispensados do pagamento Imposto Predial e Territorial Urbano, taxas de conservação de vias e logradouros públicos, taxas de limpeza pública, taxa de iluminação pública, taxas ou tarifas de água e esgoto, contribuições de melhoria.

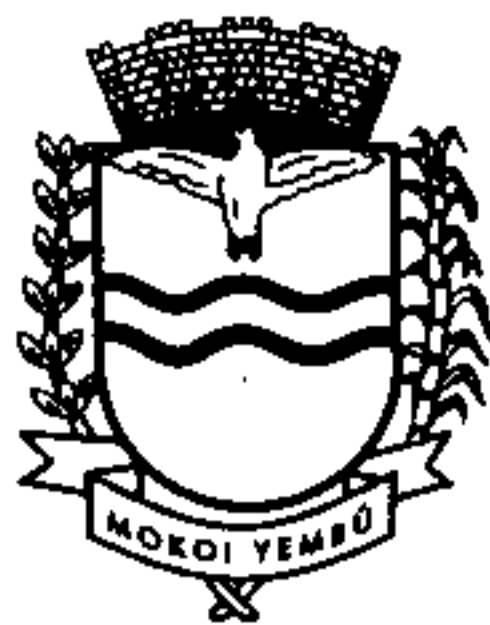
Artigo 42 - Será admissível loteamento para chácaras de recreio no perímetro urbano ou em suas proximidades.

§ 1º - Na hipótese deste artigo, o loteamento deverá obedecer:

I - às normas municipais estabelecidas para os loteamentos em geral, aplicando-se-lhe, no entanto, os artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 10, 15, 16, 19, 20, 23, 26, 30, 31, 32 e, no que couber, todos os artigos do capítulo V desta lei.

II - a dimensão mínima permitida do lote, neste caso e para fins de parcelamento para chácaras de recreio, que fica fixada em 1.000 (um mil) metros quadrados.

III - as diretrizes fixadas pela Prefeitura para a extensão e a localização aproximadas das áreas livres de uso público e de uso institucional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Ao fixar as diretrizes, a Prefeitura determinará:

I - o traçado aproximado e as seções-tipo das vias de circulação a integrarem o sistema viário básico do Município, bem como outras vias que deverão ter continuidade na rede viária do loteamento projetado;

§ 3º - Poderá o loteador, bem como os proprietários de lotes, para fins de chácaras de recreio, requerer o seu fechamento, nos termos desta lei;

§ 4º - Fica a critério da Administração Municipal, em despacho fundamentado, deferir o requerimento para o fechamento do loteamento previsto neste artigo, desde que esta providência não venha trazer prejuízo ao desenvolvimento urbano e ao sistema viário da cidade de Dois Córregos e da Vila de Guarapuã;

§ 5º - O fechamento do loteamento, neste caso, deverá ser feito, unicamente, mediante permissão de uso, vedada a concessão de uso, de forma a poder a Administração Municipal revogá-la, a qualquer tempo, mediante despacho fundamentado, sempre que venham a ocorrer as circunstâncias previstas no artigo anterior, sem direito à qualquer indenização ou composição de perdas e danos pelos proprietários do loteamento ou dos lotes, revertendo ainda ao patrimônio do Município todas as benfeitorias construídas nas áreas públicas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de pagamento de indenização, seja a título for.

§ 6º - No ato da permissão, deverão constar do decreto que o outorgar as condições previstas nos parágrafos 4º e 5º deste artigo, valendo as demais disposições constantes deste capítulo, desde que estas não contrariem aquelas.

§ 7º - aplicam-se as disposições deste artigo aos loteamentos de chácaras de recreio já existentes no perímetro urbano ou nas suas proximidades, que poderão obter o seu fechamento, desde que não ocorram as circunstâncias previstas no parágrafo 4º deste artigo.

§ 8º - Estando a gleba a ser loteada localizada fora e mesmo nas proximidades do perímetro urbano, somente após a sua inclusão na zona de expansão urbana é que será admissível o seu loteamento.

Artigo 43 - Desde que de acordo com as disposições desta lei, fica o Executivo Municipal, mediante despacho fundamentado, independentemente de concorrência, outorgar, conforme o caso, por decreto ou contrato particular, a permissão ou concessão de uso das vias e espaços públicos do loteamento, constando do ato ou contrato administrativo, e também do contrato padrão do loteamento, obrigatoriamente, todos os encargos, direitos e obrigações relativos à essa outorga.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 44 - A extinção ou dissolução da associação ou entidade concessionária ou permissionária, a alteração do destino da área loteada, o descumprimento das condições ou obrigações estatuídas nesta lei ou nos artigos ou cláusulas que constarem do decreto ou do contrato administrativo, respectivamente, que outorgar a permissão de uso ou contratar a concessão de uso, implicarão na revogação da permissão ou rescisão da concessão, a critério da Administração.

§ 1º - A revogação da permissão ou rescisão da concessão, prevista neste artigo, não importará em obrigação de pagamento de perdas e danos ao permissionário ou concessionário, revertendo ainda ao patrimônio do Município todas as benfeitorias construídas nas áreas públicas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de pagamento de indenização, seja a título for.

§ 2º - Neste caso, os proprietários dos lotes perderão ainda os benefícios constantes do artigo 41 desta lei.

§ 3º - Mediante despacho fundamentado, o Executivo Municipal, para obrigar a associação concessionária ou os proprietários permissionários a cumprirem suas obrigações, poderá optar pela ação judicial cominatória cumulada com cobrança de multa, deixando, conforme o caso, de revogar a permissão ou rescindir a concessão.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 45 - A infração a qualquer dispositivo desta lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades: multa com base no VRM - Valor de Referência do Município, criado pela Lei municipal nº 2.225, de 09 de abril de 1996, embargo, interdição do canteiro de obras ou do imóvel e demolição das partes em desacordo com as disposições desta lei.

Artigo 46 - A infração a qualquer dispositivo desta lei ou a realização de obra ou serviço, que ofereça perigo de caráter público ou à pessoa que o execute, ensejará notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado.

Artigo 47 - O decurso de prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa acarretará:

I - multa de 01 (um) VRM - Valor de Referência do Município, por apresentação de projeto para exame da Prefeitura com indicações falsas sobre o imóvel a ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

parcelado;

II - o embargo das obras, dos serviços ou do uso do imóvel até sua regularização, para os outros tipos de infração.

Artigo 48 - O desrespeito ao embargo de obras, serviços ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis sujeitará o infrator às multas especificadas no parágrafo primeiro deste artigo, por dia de prosseguimento das obras ou serviços ou de uso do imóvel a revelia do embargo, bem como a interdição do canteiro de obras ou do imóvel e, ainda, a demolição das partes em desacordo com as normas técnicas desta lei.

§ 1º - São as seguintes as multas diárias aplicáveis, conforme o tipo de infração:

I - executar obras em desacordo com as indicações apresentadas no projeto ou no alvará de parcelamento quando for o caso: 2/10 do VRM - Valor de Referência do Município;

II - executar obras em desconformidade com as normas técnicas desta lei: 2/10 do VRM - Valor de Referência do Município;

III - executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: 5/10 do VRM - Valor de Referência do Município;

IV - executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: 3/10 do VRM - Valor de Referência do Município;

V - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: 1 (um) VRM - Valor de Referência do Município;

VI - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem aprovação do parcelamento ou após o término de prazos concedidos em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente: 1 (um) VRM - Valor de Referência do Município;

§ 2º - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

Artigo 49 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO VII

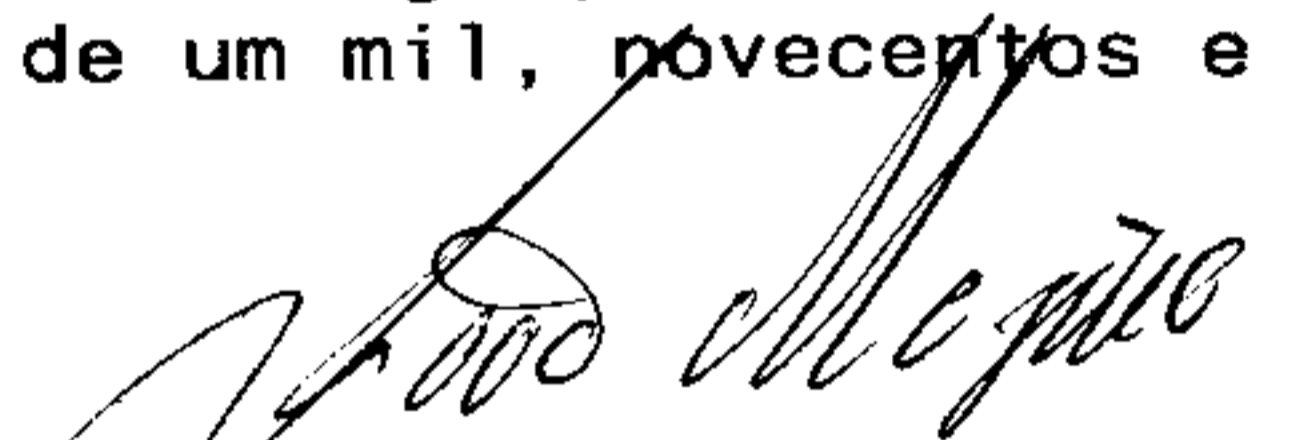
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 50 - Com exceção do disposto artigo 49 e nos incisos V, VI e § 2º do Artigo 48 desta lei, não se aplicam as disposições legais do Capítulo VI a parcelamentos iniciados ou executados anteriormente a vigência da presente lei.


Artigo 51 - Não se aplicam aos parcelamentos regulamentados por esta lei as disposições das leis nº 1.019 de 10 de outubro de 1977, nºs 1.135, 1.140, 1.142, 1.143, todas de 09 de maio de 1980, nº 1.199 de 25 de maio de 1981, nº 1.296 de 10 de outubro de 1983, nº 1.665 de 19 de junho de 1989, nº 1.796 de 28 de agosto de 1990, nº 1961 de 15 de setembro de 1992, nº 2.133 de 11 de abril de 1995, nº 2.197 de 12 de dezembro de 1995, bem como as demais disposições em contrário e eventual legislação geral aplicável a parcelamentos do solo para fins urbanos.

Artigo 52 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Departamento Administrativo da Prefeitura Municipal de Dois Córregos, aos vinte e quatro dias do mês de agosto do ano de um mil, novecentos e noventa e nove.


JOÃO MAZIERO
- Prefeito Municipal -

Registrada e afixada na forma de costume.
Data supra.


NIDISLEY EDUARDO ESTEVES
- Chefe de Gabinete -



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

- a) abertura das vias de circulação do loteamento;
- b) demarcação definitiva dos lotes, das quadras e logradouros;
- c) execução de obras de escoamento das águas pluviais, exigidas pela Prefeitura;
- d) execução de poço semi-artesiano ou artesiano, ou tratamento de água superficial, para fornecimento de água potável aos lotes e execução da rede de água com projeto aprovado em definitivo pelo SAAEDOCO - Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Dois Córregos;
- e) execução das obras mínimas previstas na lei federal e estadual.

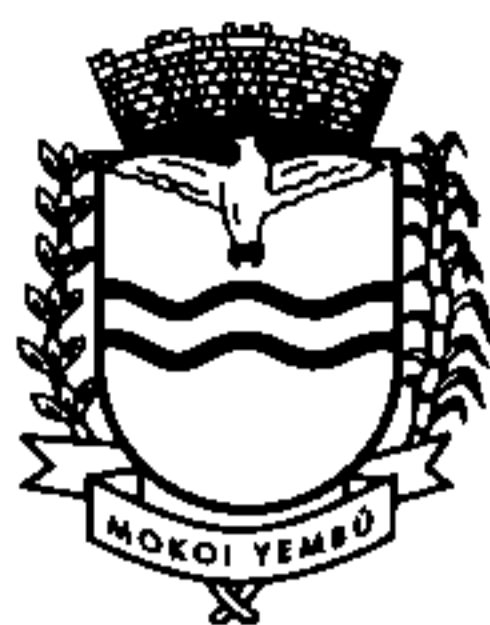


PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I I

Execução da rede de abastecimento de energia elétrica, conforme projeto aprovado na Companhia Paulista de Força e Luz ou a concessionária responsável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III

TIPOS DE VIAS REQUISITOS	TRES FAIXAS DE ROLAMENTO	DUAS FAIXAS DE ROLAMENTO
Largura mínima total da faixa de domínio(m)	14,0	10,5
Largura mínima total da pista carroçável(m)	9,0	6,0
Largura mínima de cada passeio(m)	2,0	1,0 a 2,0
Declividade longitudinal: máxima: mínima:	12% 0,5%	15% 0,5%
Declividade transversal: máxima: mínima:	3% 0,5%	3% 0,5%
Raio de curvatura mínimo, no limite da pista carroçável interno a curva(m)	23,0	19,5
Raio mínimo da concordância dos alinhamentos, nos cruzamentos regulares(m)	9,0	9,0