

LEI DE LOTEAMENTO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO

MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU – SP





LEI DE LOTEAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO 1: DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO 2: REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

CAPÍTULO 3: ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO

CAPÍTULO 4: ENCAMINHAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO PARA APROVAÇÃO

CAPÍTULO 5: LICENÇA PARA IMPLANTAR O LOTEAMENTO

CAPÍTULO 6: MODIFICAÇÕES DO PLANO DE LOTEAMENTO APROVADO

CAPÍTULO 7: REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE

LEI n.º 3.906/01: DISPÕE SOBRE NORMAS PARA APROVAÇÃO DE NOVOS LOTEAMENTOS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

LEI n.º 4.071/03 : DISPÕE SOBRE ACRÉSCIMO DE ARTIGO À LEI N.º 3.096, DE 2001 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS



LEI DE LOTEAMENTO

CAPÍTULO 1

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º

O objetivo principal desta Lei de Loteamento é disciplinar os loteamentos de terrenos, de maneira que eles se transformem em instrumento para o desenvolvimento orgânico e harmônico da cidade, obedecendo as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Artigo 2º

Considera-se loteamento urbano a subdivisão de áreas em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, que não seja um desmembramento e compreendendo o respectivo arruamento.

Parágrafo único: Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolongue ou se modifique os existentes.

Artigo 3º

Somente poderá ser implantado um loteamento após o Prefeito, baseado no parecer do Escritório Local de Planejamento, ter aprovado o projeto, elaborado por profissional legalmente habilitado e concedido licença para a implantação que deverá ser, obrigatoriamente, executada sob a direção de profissional legalmente habilitado em absoluta conformidade com o projeto aprovado.

Artigo 4º

Se no decurso da implantação do loteamento o profissional responsável quiser dar baixa da responsabilidade assumida por início das obras, deverá comunicar por escrito à Prefeitura essa pretensão, a qual só será concedida após vistoria procedida pela seção competente e se nenhuma infração for verificada. Feita essa vistoria e constatada a inexistência de qualquer infração, será intimado o proprietário do terreno para dentro de três dias, sob pena de embargo ou multa, apresentar novo profissional responsável à Prefeitura, para assinar as plantas e documentos correspondentes.

Artigo 5º

Durante as obras de loteamento, é obrigatório manter em local bem visível, placas de 1,20m x 0,60m no mínimo, contendo indicações dos nomes, títulos, registros, endereços de residência ou escritório dos profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução do loteamento.

Artigo 6º

A paralisação das obras de implantação de um loteamento por prazo superior a 1 ano, sem renovação da respectiva licença, torna-se obrigatório fechar as testadas do terreno e as embocaduras das vias públicas ainda não aceitas pela Prefeitura, no alinhamento dos logradouros. A Prefeitura poderá também exigir a construção dos logradouros. A Prefeitura poderá também exigir a construção dos passeios.

Artigo 7º

É obrigatório manter no local das obras de loteamento, durante toda a execução, um exemplar aprovado do projeto de loteamento completo e a licença para a implantação.

Artigo 8º

A Prefeitura não se responsabilizará pelas diferenças que venham a ser encontradas nas dimensões, áreas ou forma de lotes em relação ao projeto de loteamento aprovado.

Artigo 9º

O E.L.P. é o órgão competente para julgar e dirimir as dúvidas que venham a surgir e que não constem da presente Lei.

CAPÍTULO 2

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Artigo 1º

O loteamento de terrenos somente será permitido se sua localização ou uso estiverem de acordo com a lei de zoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.

Artigo 2º

O loteamento de terrenos inundáveis ou pantanosos somente será permitido após execução dos serviços necessários de aterro e drenagem.

Artigo 3º

Nos fundos de vales ou talvegues é obrigatória a reserva de faixa de terreno a ser determinada pela Prefeitura, sem ônus para o Município, destinada a áreas verdes, construção de vias públicas ou outros



usos públicos convenientes. Ao longo dos cursos de água é obrigatória a reserva de faixa mínima de 14 metros de largura. É obrigatória reserva de faixa de terreno com largura mínima de 15 metros ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, destinadas a via de conservação.

Artigo 4º

É obrigatória reserva de área para passagem de canalizações públicas de esgotos e de águas pluviais com largura mínima de 2 metros nos fundos de lotes, cujo desnível da frente ao fundo, seja superior a 1 metro.

Artigo 5º

Nas quadras onde estejam previstos usos residenciais e comerciais e cujos cumprimentos forem maior ou igual a 300 m, deverão existir passagens para pedestres de largura mínima de 3 m e distantes entre si 150 m no máximo.

Artigo 6º

As dimensões mínimas, usos, recuos, índices urbanísticos dos lotes, deverão obedecer à Lei de Zoneamento.

Artigo 7º

As áreas reservadas ao sistema viário, equipamentos de educação, saúde, administração e equivalentes, bem como a espaços livres de uso público serão no mínimo de 35% e no máximo de 50% da área a ser loteada.

Artigo 8º

As ruas deverão obedecer às seguintes características técnicas:

- I - A declividade longitudinal mínima permitida é de 0,5% e a máxima é de 4% nas vias expressas 8% nas vias de distribuição e 10% nas vias de acesso local;
- II - Nos cruzamentos, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9 metros;
- III - O arranjo deverá garantir a continuidade do traçado das vias adjacentes e deverá harmonizar-se com a topografia do terreno;
- IV - A largura e seção transversal serão fixadas pelo E.L.P., observando-se a largura mínima de 14,50 metros.

Parágrafo único: Quando se tratar se uma rua de acesso local (tipo cul-de-sac, loop), com exceção de Zona Especial de Baixa Densidade, sua largura poderá ser reduzida a 9 metros (2 passeios de 2 m de cada um e faixa de rolamento igual a 5 metros), seu comprimento máximo será de 60 metros e deverá terminar em um balão de retorno com diâmetro de 18 metros.

CAPÍTULO 3

ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 1º

Antes da elaboração de projeto de loteamento, o interessado deverá enviar requerimento ao Prefeito, devidamente assinado, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade;
- II - prova de quitação de tributos municipais relativos ao imóvel;
- III - planta de situação do imóvel;
- IV - planta topográfica do terreno em escala 1:1.000 contendo:
 - 1) curvas de nível de metro em metro;
 - 2) indicações de vegetação natural ;
 - 3) construções existentes e acidentes que possam caracterizar o terreno.
- V . recibo da tarifa de informações necessárias ao projeto de loteamento a serem fornecidas pelo E.L.P.

Artigo 2º

O E.L.P. após recebimento do requerimento anterior, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, fornecerá:

- I - posição e caracterização das vias;
- II - usos de solo permitidos;
- III - índices urbanísticos e normas para edificações;
- IV - localização de área verde, maior ou igual a 10% da área do imóvel;
- V - localização de edifícios públicos e de equipamentos urbanos.

Parágrafo único: O E.L.P. exigirá, quando for o caso, projetos de terraplanagem, de escoamento de águas pluviais, de pavimentação de obras complementares, de rede de água e esgoto, de distribuição de energia elétrica e domiciliar de arborização, segundo especificações fornecidas pelo E.L.P.

**Artigo 3º**

O proprietário apresentará a seguir o projeto de loteamento no qual deverá constar:

- I - traçado e nomenclatura das vias públicas e localização de áreas para estacionamento;
- II - localização das áreas verdes e destinadas a edifícios públicos e equipamentos urbanos definidos pelo E.L.P.;
- III - localização e identificação numérica de quadras e lotes;
- IV - marcação das cotas dos recuos dos lotes, exigidos pela Lei de Zoneamento;
- V - área total do terreno e as áreas destinadas aos usos projetados;
- VI - locação topográfica do loteamento.

Artigo 4º

A locação topográfica do loteamento constará de:

- I - planta de locação topográfica, com curvas de metro em metro, contendo o traçado do sistema viário do loteamento em articulação com o sistema viário existentes ou projetado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e definindo eixos de vias, alinhamentos, nivelamentos, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais quando se tratar de vias curvas;
- II - perfis longitudinais do eixo de todas as vias, sendo o horizontal na escala 1:1000 e os verticais na escala 1:100, com indicação dos graus de declividade, da concordância de curvas, das larguras e das interseções das vias, dos marcos de alinhamento e nivelamento correspondentes, das áreas e volumes de corte e aterros;
- III - perfis transversais de todas as vias na escala 1:100, com faixa de rolamento e passeios definidos.
- IV - perfis das áreas definidas no item II do artigo 3º deste capítulo, desenhados em dois sentidos normais, sendo o horizontal na escala 1:1000 e o vertical na escala 1:100, definindo graus de declividade, aterros e cortes e dimensões respectivas;
- V - planta de locação topográfica, com curvas de nível de metro em metro, da divisão em lotes do terreno, contendo:
 - 1) dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;
 - 2) identificação numérica;
 - 3) dimensão de frente, fundos e áreas de cada lote e sua identificação;
 - 4) localização e dimensões das áreas dos outros usos projetados.
- VI - cálculos da área total do terreno e dos outros usos projetados;
- VII - tabela de dimensões e de áreas para cada lote;
- VIII - planta topográfica do terreno com curvas de nível de metro em metro, indicando o escoamento de águas pluviais e a eventual localização e dimensões das áreas que necessitam ser drenadas ou saneadas.

Parágrafo único: O projeto de loteamento deverá ser acompanhado de memorial descritivo e justificativo em todos os seus pormenores.

Artigo 5º

Os desenhos do projeto de loteamento deverão obedecer às prescrições da ABNT no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramento.

- 1) título do desenho;
- 2) número da folha;
- 3) escala;
- 4) identificação do terreno;
- 5) nome e endereço do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura;
- 6) nome e endereço do autor do projeto de loteamento e espaço para sua assinatura;
- 7) espaço para aposição pela Prefeitura dos dizeres da aprovação.

CAPÍTULO 4**ENCAMINHAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO PARA APROVAÇÃO****Artigo 1º**

Após a elaboração do projeto de loteamento, cópias de mesmo deverão ser enviadas:

- I - às autoridades sanitárias e militares competentes, conforme determina legislação federal e estadual, relativa a loteamento de terrenos, em número a ser determinado pelas mesmas;
- II - ao IBRA, quando se tratar de loteamento para fins urbanos na área rural, em número a ser determinado pelo mesmo;
- III - a Prefeitura, em número de 5 vias, sendo que por ocasião da aprovação serão retidas 2 vias pela municipalidade. Nesta ocasião deverão ser pagos os emolumentos de aprovação a serem fixados pela Prefeitura.

**Artigo 2º**

Se o E.L.P. constatar erros ou insuficiências no projeto de loteamento, convocará pelos meios usuais que forem formulados. o E.L.P. terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para aprovação do projeto de loteamento, contados a partir da data de entrega dos mesmos na Prefeitura.

Artigo 3º

Após a aprovação pelo E.L.P., o interessado deverá assinar “termo de compromisso” em que se compromete a:

- I - executar o loteamento do terreno conforme o projeto aprovado e executar os projetos discriminados pelo E.L.P.;
- II - a executar à própria custa, nos prazos fixados pela Prefeitura:
 - 1) a locação do terreno
 - 2) a abertura de vias públicas
 - 3) a terraplanagem e drenagem necessárias
 - 4) a colocação de guias e sarjetas
 - 5) a rede de escoamento de águas pluviais
 - 6) a rede de água potável ou a rede de esgotos
 - 7) a rede de iluminação pública
- III - não outorgar qualquer escritura definitiva dos lotes, antes da conclusão e da aceitação pela Prefeitura dos serviços discriminados no inciso II deste artigo;
- IV - mencionar em destaque nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, que eles só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamento e de nivelamento e depois de executados os serviços discriminados no inciso II deste artigo e de os mesmos serem aceitos oficialmente.

Parágrafo único: Quando for de interesse da Prefeitura, ela poderá executar um ou mais dos serviços mencionados no inciso II deste artigo.

Artigo 4º

O projeto de loteamento, após a assinatura do termo de compromisso, será encaminhado ao Prefeito para aprovação, mediante decreto de que conste:

- 1) denominação do loteamento;
- 2) melhoramentos considerados obrigatórios e que deverão ser executados;
- 3) áreas que passam a integrar o domínio público do Município de acordo com o artigo 4º do decreto-lei n.º 271 de 28 de Fevereiro de 1.967;
- 4) prazo para execução do loteamento do terreno e dos melhoramentos;
- 5) projetos que deverão ser elaborados conforme o parágrafo único do artigo 2º do capítulo 3.

CAPÍTULO 5**LICENÇA PARA IMPLANTAR O LOTEAMENTO****Artigo 1º**

Para obter a licença de implantação do loteamento o proprietário deverá apresentar à Prefeitura:

- I - requerimento ao Prefeitura solicitando a referida licença em que conste:
 - 1) as qualificações do interessado;
 - 2) nome e endereço do profissional que executará os projetos e obras;
 - 3) prazos para início e conclusão das obras;
- II - o projeto de loteamento completo e aprovado pelas autoridades competentes;
- III - certidão registrada em cartório de registro de títulos e documentos do “termo de compromisso” referido no artigo 3º do capítulo 4;
- IV - certidão de que foram depositados no cartório competente do registro de imóveis, antes de anunciada a venda, os seguintes documentos:
 - 1) memorial do loteamento;
 - 2) planta do imóvel;
 - 3) exemplar do contrato-tipo de promessa de venda;
 - 4) certidão negativa de impostos e ônus reais, relativos ao terreno;
 - 5) certidões em nome do interessado, referentes a ações ou protestos de títulos;
 - 6) certidão comprobatória da filiação de títulos de domínio, desde 20 anos;
 - 7) aprovação pela Prefeitura Municipal e quando for necessário pelas autoridades sanitárias e militares e pelo IBRA;
- V - comprovante do pagamento dos emolumentos para implantar o loteamento;



VI - comprovante de depósito ou caução equivalente a 20% do valor do loteamento, como garantia da execução do mesmo nos prazos previstos. Esta caução poderá ser representada por garantia hipotecária de parte do imóvel.

Parágrafo único: O depósito ou caução será liberado 50% após a conclusão dos serviços de terraplanagem ou drenagem, de guias e sarjetas, da rede de escoamento das águas pluviais. Os outros 50% restantes, serão liberados após a conclusão dos demais serviços e obras.

CAPÍTULO 6 MODIFICAÇÕES DO PLANO DE LOTEAMENTO APROVADO

Artigo 1º

O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e quanto ao arruamento, antes do início ou durante a execução, desde que as modificações não prejudiquem os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos e se a Prefeitura aprovar a modificação. A planta e o memorial, quando aprovados, serão depositados no cartório de registro para outra inscrição.

Artigo 2º

Antes da elaboração dos projetos modificativos, o interessado deverá obter licença do Prefeito, a qual será baseada em parecer do E.L.P.

Artigo 3º

Para a aprovação do plano modificativo, o interessado deverá enviá-lo à Prefeitura onde será examinado pelo E.L.P. Se for aprovado, será então enviado ao Prefeito, para aprovação, através de decreto e de visto nas plantas do projeto modificativo.

LEI COMPLEMENTAR N.º 209/2000 ACRESCENTA CAPÍTULO 7

CAPÍTULO 7

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA –ZUE

Artigo 1º

Para obter a aprovação de parcelamento de solo, no território do Município de Mogi Guaçu, em Zona de Urbanização Específica- ZUE, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal, a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, mencionando nome, endereço e finalidade do empreendimento, juntando os seguintes documentos:

- I- *Declaração do INCRA, com base em legislação própria, liberando a área para o parcelamento de solo; (revogado Lei Complementar n.º 243/00)*
- II- *Planta Planialtimétrica Cadastral do Imóvel, em 04 (quatro) vias, na escala 1:100 (um por mil), contendo as divisas da área a ser parcelada, curvas de nível de metro em metro, localização dos cursos d'água e bosques, localização das vias de comunicação e acesso, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e adjacências, constando, obrigatoriamente, nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico.*
- III- *Certidão atualizada da matrícula da área, expedido pelo CRIA local;*
- IV- *Cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do responsável técnico pela elaboração dos serviços topográficos e que assina a planta específica no inciso II;*
- V- *Apresentar soluções para sistema de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, sistema de escoamento de águas pluviais e coleta e destinação final de resíduos sólidos domésticos.*

Parágrafo Único: Na planta planialtimétrica cadastral, inciso II deste artigo, deverá constar, necessariamente, acesso por via pública oficializada, conforme determina a Lei Complementar que dispõe sobre a criação de Zona Urbana Específica – ZUE.

Artigo 2º

A documentação apresentada pelo interessado, conforme artigo interior, será objeto de análise de setores competentes da Prefeitura Municipal, levando-se em consideração as exigências legais, com emissão de parecer específico, instruindo sobre a viabilização ou não da implantação do parcelamento de solo.

**Artigo 3º**

Sendo favorável os pareceres e instruções, o interessado receberá da Prefeitura Municipal, através da SPDU – Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, 01 (uma) via da Planta Planialtimétrica, mencionada no Artigo 1º, Inciso II, juntamente com as diretrizes.

Parágrafo Único: As diretrizes serão fornecidas, por escrito pela SPDU – Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e pelo SAMAE – Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto, além de outros órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Artigo 4º

Na planta Planialtimétrica de que trata o artigo anterior, serão traçadas as diretrizes, de acordo com o planejamento urbanístico municipal e interesse geral da cidade, as quais deverão se sujeitar o interessado, indicando:

- I- Rua ou estrada existente ou projetada, que compõe o sistema viário do Município, relacionadas com parcelamento de solo pretendido e a serem respeitadas;
- II- Traçado básico do sistema viário municipal;
- III- Localização, aproximada, dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público ;
- IV- Faixas sanitárias da área, necessárias ao escoamento das águas pluviais.

Artigo 5º

O interessado deverá proceder a elaboração do projeto completo, memorial descritivo e cronograma de execução dos serviços, obedecendo as diretrizes fornecidas, além das orientações desta Lei e, posteriormente , protocolá-lo na Prefeitura Municipal, em 05 (cinco) vias, a fim de submetê-los à aprovação.

§ 1º No projeto completo deverá conter:

- I- continuidade do sistema viário, conforme anotações na planta planialtimétrica;
- II- subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- III- os lotes deverão ter área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15,00m (quinze metros);
- IV- mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser destinada à áreas públicas, dos quais, 5% (cinco por cento), no mínimo, destinados à implantação de equipamentos comunitários públicos de saúde, educação, cultura e similares, 10% (dez por cento), no mínimo, destinados a espaços livres de uso público (sistema de lazer e áreas verdes) e o restante, destinado ao sistema viário, além de cumprir as demais exigências das Leis Federal e Estadual, que regem o assunto;
- V- VETADO;
- VI- Nos cruzamentos, os alinhamentos deverão ser concordados, por uma arco de círculo, com raio mínimo de 9m (nove metros);
- VII- A declividade das ruas, não poderá ser inferior a 0,5% (meio por cento) ou superior a 10%(dez por cento);
- VIII- As áreas e vias públicas, deverão Ter sua descrição independente, contendo: área, medidas e confrontações;
- IX- Nos lotes com declividade para os fundos, superior a 1,00m(um metro), deverão apresentar soluções para escoamento de águas pluviais e coleta de esgoto sanitário;
- X- A largura mínima das vias de acesso local(internas), deverá ser de 10,00 (dez metros) e, no caso de vias de distribuição secundária, se houver, a largura mínima deverá ser de 20,00m (vinte metros);
- XI- Ao longo das margens do Rio Mogi Guaçu e seus afluentes, deverão ser obedecidas, perpendicularmente ao leito do rio, além das demais exigências do Código Florestal, as seguintes limitações mínimas:
 - a) faixa de 50 metros, considerada ecológica ou de preservação permanente;
 - b) faixa de 30 metros, à partir do final da alínea “a”, “non aedificandi”, destinada à circulação;
 - c) à partir do final da alínea “b”, os lotes deverão ter área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15,00m (quinze metros);
- XII- Ao longo dos cursos d’água, exceto os que constam do Inciso X, é obrigatório reserva de faixa mínima de 15m (quinze metros), para recuperação e preservação com vegetação própria, além de cumprir o disposto nas legislações específicas;
- XIII- Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, é obrigatório a reserva de faixa “non aedificandi”, de acordo com as prescrições das respectivas legislações pertinentes;
- XIV- Efetuar a drenagem das áreas alagáveis, usando técnicas e materiais (tubulação) adequados e de forma a garantir o uso seguro do local;
- XV- Atender as diretrizes para sistema de abastecimento de água e sistema de coleta de esgoto, assim como tratamento de água e esgoto, fornecidas pelo SAMAE (se houver sistema público disponível no local ou região);
- XVI- Atender às diretrizes expedidas pela SAAMA (Secretaria da Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente);



- XVII- Apresentar sistema de acesso ao loteamento, de acordo com normas específicas do DER / Concessionária local(projeto aprovado);
- XVIII- Apresentar Licença de Instalação ou Atestado Liberatório, expedido pela CETESB; (revogado Lei Complementar n.º 243/00)
- XIX- Apresentar Licença de Instalação ou Atestado Liberatório, expedido pelo DEPRN; (revogado Lei Complementar n.º 243/00);
- XX- Apresentar os seguintes projetos específicos:
- rede de água potável e de esgoto domiciliar, nos termos do Inciso XIV;
 - rede de energia elétrica e iluminação pública;
 - sistema de escoamento e afastamento de águas pluviais, com estudos das respectivas bacias de contribuição.

§ 2º O Memorial Descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

- descrição sucinta do parcelamento de solo, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- condições urbanísticas do parcelamento de solo e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, no ato de registro do parcelamento de solo;
- enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no parcelamento de solo e adjacências.

§ 3º O cronograma de Execução dos Serviços, fará parte integrante do projeto do loteamento e deverá ser apresentado, detalhadamente, contendo todas as obras de infra estrutura.

Artigo 6º

As diretrizes de que trata o artigo anterior, desta Lei, deverão ser compromissadas pelo interessado, mediante assinatura de “Termo de Compromisso”, em que se compromete, no mínimo, o que segue:

I- Executar, antes do início da comercialização dos lotes :

- demarcação dos lotes e áreas verdes;
- abertura e terraplenagem das ruas, conforme projeto e com o tratamento de leito trafegável das mesmas, utilizando-se cascalho e as laterais com grama rasteira;
- manter as áreas públicas em estado natural e efetuar plantio de espécies nativas na região, promovendo a arborização e paisagismo, sob a orientação do SAAMA;
- executar, em conjunto com a terraplenagem e, antes do início da comercialização dos lotes, todo o sistema de escoamento e afastamento de águas pluviais aprovado.

II- Executar, no prazo de 12 (doze) meses, à partir da publicação do decreto de aprovação do parcelamento de solo:

- sistema de abastecimento de água potável, conforme disposto no Art. 5º, §1º, Inciso XIV;
- ligação da rede, poço profundo e reservatório, condizente com o consumo residencial, a serem construídos, conforme disposto no Art. 5º, §1º, Inciso XIV;
- ligação de rede distribuidora de água potável, aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio, conforme disposto no Art. 5º, §1º, Inciso XIV;
- fornecimento ao SAMAE de quantidade de hidrômetros igual ao número de lotes (padrão SAMAE), conforme disposto no Art. 5º, §1º, Inciso XIV (em caso de haver recebimento das obras pelo SAMAE);
- apresentação de projetos de fossa séptica com sumidouro, conforme normas técnicas da ABNT, e acompanhamento para todos os lotes, conforme disposto no Art. 5º, §1º, Inciso XIV;
- rede de iluminação pública, estendida a todas as ruas do parcelamento (padrão Cooperativa Rural ou ELEKTRO);
- rede de energia elétrica domiciliar, estendida a todas as ruas do loteamento (padrão Cooperativa Rural ou ELEKTRO);
- paisagismo do sistema de lazer.

Artigo 7º

Atendidas todas as exigências anteriores, inclusive assinado Termo de Compromisso, o Poder Executivo aprovará o Loteamento, mediante ato próprio.

Artigo 8º

Aprovado o loteamento, o interessado encaminhará ao Cartório de Registro de Imóveis local, para registro do loteamento, todos os documentos legais e exigíveis.

Artigo 9º

Para garantia do reembolso da execução dos projetos técnicos e de todas as obras de infra estrutura, constantes do Termo de Compromisso e referidas no Artigo 6º, desta Lei, deverá o interessado caucionar, em nome do Município de Mogi Guaçu, no mínimo, de 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes do empreendimento, ou real valor das obras, caso exceda ao valor comprometido de lotes, devendo esse caucionamento, ser averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 1º Para os fins estabelecidos neste artigo, o interessado poderá também, optar pelo caucionamento de outros imóveis, com propriedade comprovada e não integrantes do projeto do loteamento em aprovação,



desde que localizados em qualquer território do Município de Mogi Guaçu, cujo valor seja igual ao custo real de todas as obras de infra estrutura, ficando, porém, a critério exclusivo da municipalidade, a aceitação ou não de outro imóvel, como garantia;

§ 2º A caução também poderá ser representada por fiança bancária, cujo valor deverá ser suficiente à conclusão de todas as obras de infra estrutura do loteamento, cabendo ao Poder Executivo, mediante procedimento administrativo regular, fundamentado em laudo da Comissão de Avaliação, proceder a fixação de seu valor.

Artigo 10º

Cumpridas e executadas todas as obras e serviços de infra estrutura, o interessado poderá requerer à Prefeitura Municipal, a liberação da hipoteca de que trata o artigo anterior.

Parágrafo Único: A liberação da hipoteca, ocorrerá mediante ato próprio do Poder Executivo, após expedidos, pelos setores competentes da Prefeitura Municipal, os respectivos Termos de Verificação e Recebimento de Obras.

Artigo 11º

Fica reservado, às secretarias competentes da Prefeitura Municipal, o direito de exigir as modificações técnicas que a seu exclusivo critério julgar imprescindíveis para eficiência dos sistemas projetados ou que estejam em desacordo com as normas e legislação vigente.



ANEXOS COM AS LEIS COMPLEMENTARES

- Lei n.º 3.906 de 23 de julho de 2001.

DISPÕE SOBRE NORMAS PARA APROVAÇÃO DE NOVOS LOTEAMENTOS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Artigo 1º - Novos Loteamentos urbanos só poderão ser aprovados no Município de Mogi Guaçu, se os proprietários forem obrigados a :

I - Executar os seguintes melhoramentos antes do início da comercialização dos lotes :

- a-) Demarcação dos lotes e áreas verdes;
- b-) Terraplanagem das ruas e praças.

II - Executar no prazo de 12 meses, a partir da data da publicação do decreto que aprova o loteamento:

- a-) Rede distribuidora de água potável (Padrão SAMAE);
- b-) Ligação de rede com a existente (Padrão SAMAE);
- c-) Ligação de rede distribuidora de água potável aos ramais domiciliares de terreno, até atingir a área destinada ao passeio público (padrão SAMAE);
- d-) Fornecimento ao SAMAE de quantidade de hidrômetros igual ao número de lotes (Padrão SAMAE);
- e-) Rede Coletora de esgoto (padrão SAMAE);
- f-) Ligação de rede coletora de esgoto aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio (padrão SAMAE);
- g-) Emissário de esgoto, se necessário for (padrão SAMAE);
- h-) Rede de iluminação pública (padrão ELEKTRO);
- i-) Rede de energia domiciliar (padrão ELEKTRO);
- j-) Tratamento de efluentes de esgoto gerados no loteamento;
- k-) Reservatório de água potável compatível com o consumo local.

Parágrafo Único: O estabelecido na letra j poderá ser em obra equivalente no sistema de tratamento existente, ou contribuição de melhoria para tratamento de esgoto, em espécie, proporcional ao número de lotes, em fundo específico para esta finalidade.

III - No prazo de vinte e quatro (24) meses, contados da publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento:

- a-) Guias e Sarjetas (Padrão S.O .V.);
- b-) Rede de águas pluviais;
- c-) Pavimentação asfáltica (padrão S.O .V.).

Parágrafo Único: Os proprietários dos loteamentos serão obrigados também a destinar 5% (cinco por cento) da gleba à implantação de equipamentos comunitários públicos de saúde, educação, cultura, lazer e similares, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial.

Artigo 2º - Os lotes só poderão receber construções depois da execução dos melhoramentos constantes nos itens I e II do Artigo 1º desta lei.

Artigo 3º - Ficam mantidas as obrigações não previstas nesta lei e já exigidas pela Prefeitura para a aprovação de novos loteamentos urbanos.

Artigo 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis n.º 3.504, de 28 de novembro de 1997 e n.º de 28 de maio de 1998.

Mogi Guaçu, 23 de julho de 2001.



• **Lei n.º 4.071 de 23 de junho de 2003.**

DISPÕE SOBRE ACRÉSCIMO DE ARTIGO À LEI N.º 3.096, DE 2.001 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Artigo 1º - O artigo 1º da Lei 3906, de 23 de julho de 2001, que define requisitos para a aprovação de loteamentos urbanos, passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 1º - Novos Loteamentos urbanos só poderão ser aprovados no Município de Mogi Guaçu, se os proprietários forem obrigados a :

I - Executar os seguintes melhoramentos antes do início da comercialização dos lotes :

a-) Demarcação dos lotes e áreas verdes;

b-) Terraplanagem das ruas e praças.

II - Executar no prazo de 12 meses, a partir da data da publicação do decreto que aprova o loteamento:

a-) Rede distribuidora de água potável (Padrão SAMAE);

b-) Ligação de rede com a existente (Padrão SAMAE);

c-) Ligação de rede distribuidora de água potável aos ramais domiciliares de terreno, até atingir a área destinada ao passeio público (padrão SAMAE);

d-) Fornecimento ao SAMAE de quantidade de hidrômetros igual ao número de lotes (Padrão SAMAE);

e-) Rede Coletora de esgoto (padrão SAMAE);

f-) Ligação de rede coletora de esgoto aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio (padrão SAMAE);

g-) Emissário de esgoto, se necessário for (padrão SAMAE);

h-) Rede de iluminação pública (padrão ELEKTRO);

i-) Rede de energia domiciliar (padrão ELEKTRO);

j-) Tratamento de efluentes de esgoto gerados no loteamento;

k-) Reservatório de água potável compatível com o consumo local;

l-) VETADO.

III - No prazo de vinte e quatro (24) meses, contados da publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento:

a-) Guias e Sarjetas (Padrão S.O .V.);

b-) Rede de águas pluviais;

c-) Pavimentação asfáltica (padrão S.O .V.).

IV - VETADO.

V - Confeccionar placas de identificação das ruas do loteamento, após terem recebido denominação oficial (padrão S.O.V.)

§ 1º - O disposto na alínea “K” do inciso II deste artigo poderá ser cumprido mediante obra equivalente no sistema de tratamento existente ou em contribuição de melhoria para tratamento de esgoto, em espécie, proporcional ao número de lotes.

§ 2º - VETADO.

Artigo 2º - Fica acrescido à lei n.º 3906, de 23 de julho de 2001, o seguinte artigo, renumerando-se o subsequente:

Artigo 4º - Não serão aprovados loteamentos que prevejam a existência de viela sanitária.

Parágrafo Único: O disposto no “caput” deste artigo não se aplica a loteamentos cuja aprovação tenha sido requerida anteriormente à vigência desta Lei.

Artigo 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a lei n.º 4002, de 23 de outubro de 2002.

Mogi Guaçu, 23 de junho de 2003.