

**LEI COMPLEMENTAR Nº 2.636
DE 16 DE MARÇO DE 2.011.**

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE TERRAS PARA FINS URBANOS
NO MUNICÍPIO DE QUATÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

MARCELO DE SOUZA PÉCCHIO, Prefeito Municipal de Quatá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, Faz Saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

SEÇÃO I
Dos Objetivos

Artigo 1º - Esta Lei dispõe sobre todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbanos, no Município de Quatá, efetuado por particular ou por entidade Pública e tem como objetivos:

I - contribuir para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem estar de seus habitantes;

II - orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

III - assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Artigo 2º - A presente lei se presta a regulamentar os loteamentos e desmembramentos urbanos cujo procedimento seja realizado a partir da data de vigência desta lei, havendo legislação própria para regulamentar os casos anteriores a sua vigência.

Artigo 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, que dependerão para sua execução de prévia licença da Prefeitura, obedecidas as normas federais e estaduais pertinentes.

SEÇÃO II **Das Definições**

Artigo 4º - Para efeito da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

II - Alvará: documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Arruamento: é a implantação de logradouros públicos e/ou vias privadas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;

IV - Declividade: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

V - Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos;

VI - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação do parcelamento;

VII - Equipamentos Urbanos: os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, pavimentação, guias e sarjetas e similares;

CAPÍTULO II **Das Normas de Procedimento**

SEÇÃO I **Da Aprovação**

Artigo 5º - A aprovação de projeto de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

I - Requerimento ao Chefe do Poder Executivo Municipal;

II - Título de propriedade do imóvel ou documentação equivalente e certidão de ônus reais;

III - Três vias da planta do imóvel em escala 1:1.000 ou 1:2.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA, para obter o de acordo, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação;

Artigo 6º - A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto de loteamento e desmembramento:

I - as vias de circulação, que deverão ter continuidade com o sistema viário do Município;

II - as faixas *non aedificandi* para o escoamento das águas pluviais, redes de esgoto, etc., e aquelas junto a linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo:

a) rede de abastecimento de água, que será executado no passeio e será implantada conforme diretrizes fornecidas pela Sabesp;

b) guias, sarjetas e rede de coleta de águas pluviais;

c) rede de coleta de esgoto sanitário, que será executado no passeio e será implantada conforme diretrizes fornecidas pela Sabesp;

d) pavimentação;

e) rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

f) reserva de áreas destinadas às áreas verdes de no mínimo 20% (vinte por cento), sendo que, destes, 5% (cinco por cento) poderá ser aproveitado pelo Município para fins institucionais.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

§ 2º - A Prefeitura terá o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer as diretrizes.

Artigo 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto definitivo, em escala 1:1.000 ou 1:2.000, com curvas de nível de metro em metro, em cinco vias e o apresentará à Prefeitura. Tal projeto, elaborado e assinado por profissional devidamente registrado no CREA, e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

I - sistema viário local, respectivas áreas;

II - plantas de situação e localização, com subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;

III - afastamentos exigidos, devidamente cotados;

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação, nas seguintes escalas: horizontal: de 1:1.000 ou 1:2.000; vertical, de 1:100 ou 1:200;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

VII - memorial descritivo e justificativo do projeto;

SEÇÃO II **Da Execução**

Artigo 9º - Uma vez aprovado o Projeto, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infra-estrutura exigidos, e conforme os projetos aprovados pela Prefeitura.

§ 1º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - o termo de acordo fixar o prazo total, que não poderá exceder a dois anos, para a execução completa das obras e equipamentos urbanos do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

§ 2º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no cronograma de execução, sob pena da caducidade da aprovação.

Artigo 10 - Como garantia das obras mencionadas no inciso I, do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno, cujo valor, a juízo da Prefeitura, na época da aprovação, seja igual ou superior ao custo dos serviços a serem realizados, ou 30% (trinta por cento) dos lotes obtidos no parcelamento a ser analisado e aprovado.

§ 1º - A caução a que se refere este artigo, que deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma legal de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

§ 2º - Caso haja o oferecimento da caução através de Carta Fiança, a mesma deverá ser emitida em favor da Prefeitura Municipal de Quatá, no valor total das obras de infra-estrutura, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Quatá, com os devidos fiadores, a qual somente será liberada após o competente termo de vistoria, das obras de infra-estrutura, a ser expedida pela Prefeitura Municipal. Caso os proprietários deixem de cumprir as obrigações ficará facultado à Prefeitura Municipal requerer a execução dos bens dados em garantia.

§ 3º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e equipamentos urbanos que o loteador fica obrigado a executar, no prazo fixado no termo de acordo previsto no artigo anterior.

§ 4º - Findo o prazo referido no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los-á promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Artigo 11 - Uma vez em execução o parcelamento, o profissional da Prefeitura designado para fiscalização das obras elaborará um relatório mensal de acompanhamento das obras e serviços.

Artigo 12 - Realizadas todas as obras e equipamentos urbanos exigidos, mediante requerimento do interessado e após a vistoria pelo setor de fiscalização, a Prefeitura expedirá, num prazo máximo de 15 (quinze) dias, o AUTO DE VISTORIA que permitirá a liberação da área caucionada. Tratando-se das Redes de Água, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedida pelas respectivas concessionárias.

Parágrafo único – sendo a caução prestada através de Carta Fiança, a liberação da mesma se dará através de Termo de Quitação, subscrito pela Prefeitura Municipal e pelos loteadores, relatando que, tendo em vista a total execução e recebimento das obras de infraestrutura pela Municipalidade, fica autorizado o levantamento da fiança.

Artigo 13 - Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente Alvará de Licença de Conclusão das Obras de Infraestrutura.

Artigo 14 – Todas as obras e equipamentos urbanos exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

SEÇÃO III **Da Fiscalização e dos Embargos**

Artigo 15 - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Artigo 16 - Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

Parágrafo Único - Do auto de embargo constarão:

I - nome do loteamento;

II - nome dos proprietários;

III - nome dos responsáveis técnicos;

IV - razão do embargo;

V - data do embargo;

VI - assinatura do responsável pela implantação das obras.

Artigo 17 - Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Artigo 18 - Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Artigo 19 - Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Artigo 20 - A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população através dos órgãos de imprensa e através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

CAPÍTULO III **Das Normas Técnicas**

SECÇÃO I **Das Normas Gerais**

Artigo 21 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terreno baixo, alagadiço ou sujeito a inundações periódicas antes de tomadas as providências que assegurem o normal escoamento da água, conforme as normas ambientais vigentes e ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;

II - em terreno aterrado com materiais nocivos à saúde pública sem que seja previamente saneado conforme as normas ambientais vigentes e ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas feitas pela autoridade competente;

IV - em terreno cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em terreno que não tenha acesso a logradouro público;

VI - em áreas consideradas de preservação permanente pelas autoridades competentes;

VII - em área de peculiar interesse para a preservação da paisagem e do patrimônio histórico, artístico, cultural, ambiental e urbano, sem que haja regulamentação específica conforme as normas ambientais vigentes e ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;

VIII - em área de preservação de mananciais hídricos.

SECÃO II **Das Quadras e Lotes**

Artigo 23 – O comprimento das quadras não deverá ser superior a 110m (cento e dez metros), salvo as destinadas a usos especiais a critério da Prefeitura Municipal.

Artigo 24 - A área mínima de cada lote será de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros).

SECÃO III **Das Vias de Circulação**

Artigo 25 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes.

Artigo 26 - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I - a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento de 4m (quatro metros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de 8m (oito metros) de largura as duas faixas;

II - a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeios, cujas larguras deverão corresponder a, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) para a soma dos passeios e no mínimo 2,2m (dois metros e

vinte centímetros) para cada lado da via calçada e o restante poderá ser faixa de área verde (calçada ecológica).

Artigo 27 - O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;

II - declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio fio, de 0,5% a 3%.

Artigo 28 - As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais, atendidas as normas técnicas da ABNT.

§ 1º - Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

§ 2º - Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

§ 3º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado.

CAPÍTULO IV **Do Desmembramento**

Artigo 29 - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação do projeto de desmembramento, acompanhado de certidão atualizada do título da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do Artigo 18 da Lei Federal 6766/79, e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo Único - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não, serão implicitamente aprovados junto com as licenças para construção.

Artigo 30 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando os lotes resultantes do processo de desmembramento tiverem as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 31 - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto à aprovação de projeto de loteamento.

CAPÍTULO V **Da Responsabilidade Técnica**

Artigo 32 - Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 2º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão da licença, para sua execução.

CAPÍTULO VI **Das Disposições Finais**

Artigo 33 - A Prefeitura só expedirá alvará para construção, demolição, reconstrução, reforma ou ampliação de construção, em novos loteamentos, após a vistoria, aprovação da implantação dos equipamentos de infraestrutura urbana e emissão de certificado de conclusão.

Parágrafo único - Havendo a exigência no loteamento de implantação de calçada ecológica, somente será expedido o "habite-se" com a efetiva implantação da calçada pelo proprietário do lote.

Artigo 34 - Desde que atenda aos requisitos desta Lei Complementar e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, poderão ser executados quaisquer tipos de desmembramento, unificação e remembramento, quer sejam já existentes, aprovados ou novos.

Parágrafo único - Não serão consideradas as eventuais restrições previstas em memoriais descritivos de loteamentos já existentes e aprovados, devendo os mesmos também se enquadrar nesta Lei Complementar e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para fins de desmembramentos ou unificações.

Artigo 35 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 2.629/2011.

Prefeitura Municipal de Quatá, em 16 de março de 2.011.

MARCELO DE SOUZA PÉCCHIO
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Quatá, na data supra.

FÁTIMA AP. CROSCATTO LOPES PEREIRA
Secretária Administrativa