

Anteprojeto de Lei de Loteamento⁽¹⁾

Lei n.º, de de de 19.

Dispõe sobre loteamentos e dá outras providências. Faço saber que a Câmara Municipal de aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

I — **Área urbana** é a que abrange as edificações contínuas da cidade e vilas, e suas adjacências servidas por alguns destes melhoramentos: iluminação pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, executados pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização. As linhas perimétricas da área urbana acompanharão à distância máxima de 100m (cem metros) os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do Município⁽²⁾.

II — **Área rural** é a área do Município, excluídas as áreas urbanas⁽³⁾.

III — **Área de expansão urbana** da cidade e vilas é a que fôr prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas⁽⁴⁾.

IV — **Área de recreação** é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

V — **Local de uso institucional** é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração, culto.

VI — **Quadra** é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção.

— **Quadra normal** é a caracterizada por dimensões tais, que permitam uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.

(1) Este anteprojeto de lei municipal destina-se às Prefeituras do interior do Estado de São Paulo, onde já se faz sentir a falta de normas edilícias reguladoras do loteamento de terrenos para fins de edificação. A Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo confere ao Município o poder de "regulamentar as construções de qualquer natureza, loteamentos e arruamentos em terrenos particulares" (art. 16, n. VIII). A doutrina e a jurisprudência são unânimes em afirmar a competência do Município para legislar sobre loteamentos, nas zonas urbana e rural, no que se refere ao equipamento necessário ao bem-estar da população (Cf. Hely Lopes Meirelles, "Direito Municipal Brasileiro, 1.º vol. pág. 401 e "Limitações Urbanísticas ao Uso da Propriedade", in Revista dos Tribunais, 281/7 e também in Revista de Direito Administrativo, 53/1 e in Revista de Direito da Prefeitura do Distrito Federal, 8/1. Na jurisprudência, confira-se os seguintes julgados: Supremo Tribunal Federal, in Revista Trimestral de Jurisprudência, 6/623 - Tribunal de Justiça de São Paulo, in Revista dos Tribunais, 202/549 - Tribunal de Justiça do Distrito Federal, in Revista de Direito Administrativo, 50/244 e 54/143 - Tribunal de Justiça do Paraná, in Revista dos Tribunais, 285/805). A despeito disso, as Prefeituras paulistas têm-se mostrado, em sua maioria, omissas na Legislação sobre loteamentos, possivelmente em razão das dificuldades para a elaboração das normas adequadas, ou por suporem, erroneamente, que a matéria é de alçada federal e estadual. Diante dessa realidade é que o Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, se abalçou a elaborar e divulgar este anteprojeto de lei de loteamento, em bases técnicas, o qual, com pequenas adaptações, pode ser adotado pelos Municípios do interior de São Paulo.

(2) Esta definição de "área urbana" está em harmonia com o conceito de "zona urbana" dado pelo art. 110 da Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo (Lei estadual n. 1, de 18-9-1947).

(3) Para fins tributários o território do Município está dividido em zona urbana e zona rural, mas para fins urbanísticos se torna necessário considerar uma terceira zona, intermediária, denominada área de expansão urbana, comentada na nota seguinte.

(4) A área de expansão urbana se destina a receber as novas edificações fora do perímetro urbano, mas resultantes do crescimento normal e previsto da cidade ou vila. Daí porque esta lei, embora reconhecendo tratar-se de edificações em zona rural, sujeita-as às exigências urbanísticas da zona urbana, uma vez que irão integrar, de futuro, a área urbanizada.

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

VIII — **Unidade residencial** é um grupo de residências em torno de um centro que polarize a vida social de, aproximadamente, duzentas famílias.

IX — **Via de comunicação** é toda aquela que faculta a interligação das três funções: habitação, trabalho, recreação.

- a) **Via principal** é a destinada à circulação geral.
- b) **Via secundária** é a destinada à circulação local.
- c) **Rua de distribuição ou de coleta** é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais.
- d) **Rua de acesso** é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas “cul-de-sac”.
- e) **Avenida-Parque** é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

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

I — **Áreas urbanas** da cidade e vilas existentes;

II — **Área rural**;

III — **Área de expansão urbana**.

Art. 3.º — O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta lei, no que se refere a vias de comunicação, sistema de águas e sanitários, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental (Constituição Federal, art. 175).

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 4.º — A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos: ⁽⁵⁾

I — Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

II — Título de propriedade ou equivalente.

Art. 5.º — Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel, em escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

I — Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

II — Localização dos cursos d'água;

III — Curvas de nível de metro em metro;

IV — Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;

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

(5) Os elementos exigidos por esta lei são de caráter essencialmente urbanístico e não dispensam as demais exigências do Decreto-lei federal n. 58, de 10-12-1937 e as do Código Sanitário Estadual (Lei estadual n. 1.561-A, de 29-12-1951).

VI — Construções existentes;

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

VIII — Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

Art. 6.º — A Prefeitura traçará na planta apresentada:

I — As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do Município;

II — As áreas de recreação necessárias à população do Município localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III — As áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.

Art. 7.º — Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1.000, em cinco vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I — Vias secundárias e áreas de recreação complementares;

II — Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;

III — Recuos exigidos, devidamente cotados;

IV — Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V — Perfís longitudinais e transversais de tôdas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1.000; vertical de 1:100.

VI — Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII — Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

VIII — Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios.

IX — Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;

X — Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

XI — Projeto de iluminação pública;

XII — Projeto de arborização das vias de comunicação;

XIII — Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XIV — Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo único — O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

Art. 8.º — Organizado o projeto, de acôrdo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (Art. 1.º § 1.º do

Decreto-lei Federal n.º 58, de 10-12-1937), para a devida aprovação no próprio projeto ⁽⁶⁾.

Art. 9.º — Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acôrdo, no qual se obrigará a:

I — Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no art. 7.º, n. I, além das previstas no art. 6.º desta lei;

II — Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sargeteamento, e a rede de escoamento de águas pluviais;

III — Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;

IV — Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acôrdo;

V — Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 7.º, ns. I, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII desta lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais.

VI — Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo de vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

VII — Pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito da dívida ativa para cobrança executiva.

Parágrafo único — Tôdas as obras relacionadas no art. 7.º, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acôrdo, após vistoria regular.

Art. 10.º — Pagos os emolumentos devidos, e assinado o termo a que se refere o artigo 9.º desta lei, será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o art. 9.º, n. II.

Art. 11.º — Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos ns. I, II, IV, V e VI do art. 7.º deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos de lei.

Art. 12.º As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.

(6) O projeto de loteamento, antes de ser submetido à aprovação da Prefeitura, deverá ser apreciado pelas autoridades militares e sanitárias como determina o art. 1.º, § 1.º do Decreto-lei federal n. 58. De acôrdo com as Diretrizes aos Ministérios Militares, expedidas pela EMFA, em 27-5-1957, e publicadas no Diário Oficial da União de 5-6-1957, à pág. 13.920, são competentes para aprovar projetos de loteamentos os Comandos de Região Militar, de Distrito Naval e de Zona Aérea. A autoridade sanitária competente para aprovar projeto de loteamento, no Estado de São Paulo, é o Diretor da Divisão de Engenharia Sanitária do Departamento de Saúde, salvo convênio com a Prefeitura que estiver aparelhada para êsse serviço. Quanto ao registro do loteamento na Circunscrição Imobiliária, só pode ser feito depois de aprovado por tôdas as repartições competentes.

Parágrafo único — A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 13.º — Fica proibida, nas áreas urbana e rural do Município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

A) Na Área Urbana e de expansão urbana

Art. 14.º — As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 15.º — As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acôrdo com os gabaritos seguintes:

- I — Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia 2,5m;
- II — Para cada fila de veículo em movimento (Pequena velocidade) 3,0m;
- III — Para cada fila de veículo em movimento (Grande velocidade ou transporte coletivo) 3,5m;
- IV — Para cada fila de pedestres 0,80m.

Art. 16.º — As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 9m (nove metros) com leito não inferior a 6m (seis metros) e recuo mínimo de 4m das construções.

Parágrafo 1.º — A extensão das vias em “cul-de-sac”, somada à da praça de retôrno, não deverá exceder de 100m (cem metros).

Parágrafo 2.º — As praças de retôrno das vias em “cul-de-sac” deverão ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

Art. 17.º — As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

Máximas: nas vias principais	6% ;
Máximas: nas vias secundárias	10% ;
Mínimas: nas vias principais e secundárias	0,4% ;

Art. 18.º — Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas com a largura de 12m (doze metros), para vias públicas.

Art. 19.º — Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parque, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

B) Na Zona Rural

Art. 20.º — Os caminhos deverão ter largura não inferior a 10m (dez metros).

Art. 21.º — As declividades dos caminhos oscilarão entre 0,4 a 10%, assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 22.º — As construções deverão manter um recuo mínimo de 10m da margem dos caminhos.

DAS QUADRAS

Art. 23.^o — O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 24.^o — A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 80m (oitenta metros).

Art. 25.^o — As quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 150m (cento e cinquenta metros), no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de 3m (três metros) e os recuos laterais das construções terão no mínimo 4m (quatro metros).

Art. 26.^o — Serão admitidas super-quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 300m (trezentos metros) e comprimento máximo de 600m (seiscentos metros).

DOS LOTES

A) Na Zona urbana

Art. 27.^o — A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 300m² (trezentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10m (dez metros).

Parágrafo único — Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 12m (doze metros).

B) Na Zona Rural

Art. 28.^o — A área mínima dos lotes da zona rural será de 10.000m² (dez mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

Art. 29.^o — As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento ou, na sua falta, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura.

Parágrafo 1.^o — Essas áreas não poderão ser inferiores a 16m²/hab. (dezesseis metros quadrados por habitante).

Parágrafo 2.^o — Para o cálculo da densidade demográfica será considerada a família censitária do Município.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 30.^o — Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestais).

Art. 31.^o — Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 32.^o — A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Art. 33.º — Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 34.º — Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

Art. 35.º — As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos desta lei.

Art. 36.º — O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

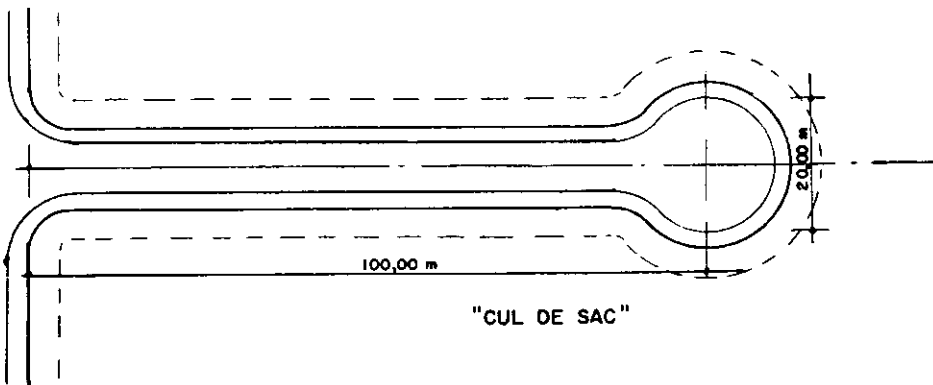
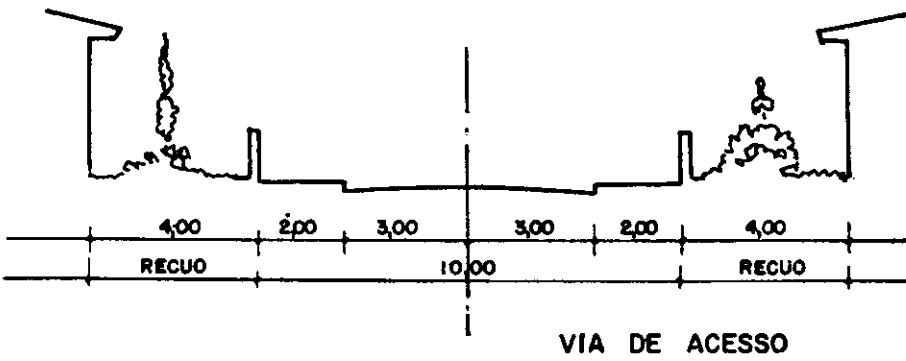
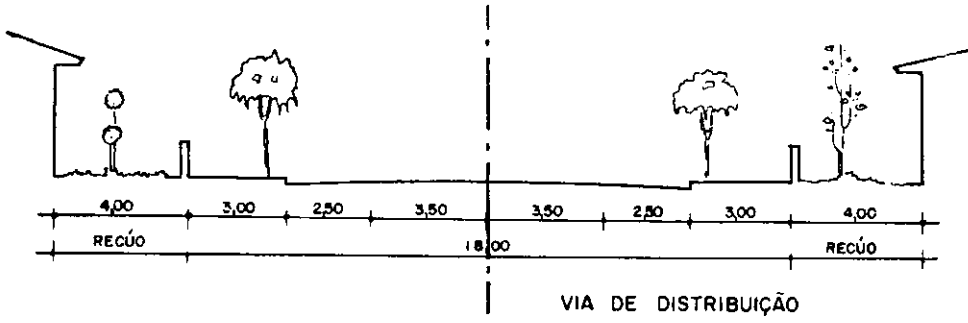
Art. 37.º — Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 38.º — Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Art. 39.º — As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Art. 40.º — Os interessados em loteamentos abertos em desacôrdo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 30 dias para adaptar o projeto às suas exigências sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 41.º — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



ESQUEMA GERAL DOS VÁRIOS ELEMENTOS QUE CONSTITUEM
O TERRITÓRIO MUNICIPAL E RESPECTIVA ORDENAÇÃO

