

3031

LEI Nº 6.808
de 26 de agosto de 1974

Processo nº 28-189114

Observação: a Lei Municipal nº 9.721/87 (alterada pela Lei nº 9.749/87) incorpora à legislação do município a Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979

**DISPÕE SOBRE LOTEAMENTO E
ABERTURA DE VIAS DE CIRCULAÇÃO**

O Interventor Federal de São Carlos, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Artigo 1º - Para efeito desta Lei consideram-se as seguintes definições:

I – **via pública** – é a faixa de domínio e uso público, destinada à circulação de veículos e de pedestres;

II – **lote** – é a porção de terreno constituindo uma única propriedade e lindeira a uma via pública;

III – **quadra** – é a porção de terreno constituída por um ou mais lotes, totalmente limitada por: vias públicas de circulação, curso de água, linha de demarcação do perímetro urbano e leitos de ferrovias;

IV – **área livre de recreação** – é toda porção de terreno de propriedade e de uso público, destinada a atividades culturais, esportivas ou recreativas, ao ar livre. Não serão consideradas áreas livres de recreação: estádios com restrição de uso, clubes particulares, canteiros centrais de avenidas, com menos de 50 metros de largura, praças de giração com menos de 5.000 metros quadrados de área, terrenos destinados a templos ou qualquer instituição de caráter religioso ou beneficente, mantida por entidade particular;

V – **local de uso institucional** – é toda área destinada a fins específicos de administração e/ou de utilidade pública;

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

Artigo 2º - O loteamento, o prolongamento de vias públicas ou a abertura de novas vias, e em qualquer das Zonas do Município, deverão ser previamente aprovados pela Prefeitura e estarão sujeitas às diretrizes estabelecidas nesta Lei no que se refere ao uso e ocupação às vias de circulação, aos equipamentos e serviços de uso público, aos locais de uso institucional, à proteção às nascentes de água e aos valores paisagísticos, monumentais, históricos e florestais.

CAPÍTULO II
Dos Processos de Aprovação

SEÇÃO I
Dos Loteamentos

Artigo 3º - Para obter da Prefeitura a autorização para lotear, deverá o proprietário requerer as "Diretrizes para

Loteamento", juntando: planta de toda a propriedade do interessado, na escala de 1:200 contendo:

- I - situação em relação aos logradouros públicos aprovados e/ou já em uso;
- II - dimensões lineares e angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;
- III - indicação da posição dos marcos de divisa;
- IV - curvas de nível de 2 em 2 metros;
- V - indicação exata da posição dos marcos de RN mais próximos da propriedade;
- VI - indicação dos proprietários dos terrenos limitrofes;
- VII - localização dos cursos d'água que atravessam o terreno a ser subdividido ou que passam até 200 metros do mesmo;
- VIII - locais de interesse paisagístico, histórico ou monumental porventura existentes;
- IX - serviços e equipamentos de utilidade pública existentes no local ou adjacências, numa distância de 200 metros dos limites da gleba a ser loteada;
- X - construções existentes na gleba a ser loteada e sua destinação.

Artigo 4º - De posse dos elementos relacionados no artigo anterior, a Prefeitura, por meio de seu órgão de Planejamento, fornecerá as seguintes informações:

- I - parecer sobre a viabilidade e conveniência do assunto requerido, sob o aspecto do interesse público;
- II - esquema viário a ser obedecido;
- III - localização e dimensões das áreas destinadas a uso institucional;
- IV - localização e dimensionamento das áreas livres de recreação;
- V - localização e dimensionamento das áreas destinadas a uso comercial, garagens ou a outro uso específico;
- VI - indicação das obras e dos serviços públicos cujos projetos deverão ser fornecidos pelo interessado;
- VII - indicação das obras e serviços públicos que deverão ser executados pelo interessado e prazo para essa execução;
- VIII - prazo válido para entrega dos elementos de que trata o artigo 5º, que não poderá ser superior a 1 ano;
- IX - número de cópias e forma de apresentação dos elementos de que trata o artigo 5º.

§ 1º - A Prefeitura terá o prazo de 30 (trinta) dias para fornecer estas informações.

§ 2º - O prazo de que trata o inciso VIII deste artigo é improrrogável; em caso de vencimento, o interessado deverá requerer novamente as Diretrizes.

§ 3º - O prazo máximo de que trata o inciso VII será de 2 anos a partir da concessão do Alvará de Loteamento.

10
28 + 89 14

Artigo 5º - Obedecendo às indicações fornecidas de acordo com o artigo 4º, o interessado deverá apresentar, no prazo estabelecido pela Prefeitura, os seguintes documentos:

- I - requerimento de Aprovação de Loteamento;
- II - planta da área a ser loteada contendo:
 - a) sistema viário, devidamente cotado e referido ao sistema existente com indicação dos raios, centros de curvatura e pontos de concordância;
 - b) áreas de uso institucional e áreas de recreação devidamente cotadas;
 - c) localização dos marcos de alinhamento e nivelamento
- III - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, devidamente cotadas;
- IV - projetos dos serviços públicos de que trata o inciso VI do artigo anterior com estimativa dos custos;
- V - memorial descritivo;
- VI - modelo de contrato padrão de compromisso de compra e venda;
- VII - título de propriedade ou equivalente;
- VIII - certidões negativas dos tributos estaduais e federais porventura incidentes sobre o imóvel e certidões negativas da Dívida Ativa Municipal de todos os proprietários do imóvel.

§ 1º - Nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, todos os documentos relativos aos projetos deverão ser assinados por profissional habilitado.

§ 2º - O interessado deverá entregar o desenho da planta em papel vegetal ou cópia ozalid transparente.

§ 3º - No caso do interessado apresentar escritura de compromisso de compra e venda da propriedade, deverá apresentar, também, anuência escrita do detentor da escritura de propriedade, o qual se solidariza para todos os fins com o interessado.

Artigo 6º - A Prefeitura, através de seu órgão de Planejamento, examinará os documentos apresentados, com base na presente Lei e se estiver tudo conforme, concederá a aprovação.

Artigo 7º - Uma vez aprovado o loteamento e antes da expedição do respectivo Alvará, o interessado deverá:

- I - depositar em favor da Prefeitura, caução correspondente ao valor das obras e serviços públicos de que trata o inciso VII, do artigo 4º;
- II - registrar o Loteamento aprovado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - A caução a que se refere o inciso I do presente artigo poderá ser feita sob a forma de lotes do próprio loteamento.

§ 2º - Qualquer que seja a forma regulamentar de se fazer a caução através do penhor de lotes em favor da Prefeitura, o interessado não poderá vender estes lotes antes do levantamento da caução.

§ 3º - O interessado poderá levantar a caução desde o momento em que a Prefeitura receba, através do documento passado pelo órgão competente, as obras e os serviços (inciso VII, do artigo 4º) executados, desde que tenham sido feitos dentro do prazo previsto nesta Lei.

§ 4º - A caução poderá ser parcelada em 3 (três) partes iguais e retirada parceladamente, correspondendo cada parcela a 1/3 (um terço) do total dos serviços a serem executados.

Artigo 8º - Pagas as tarifas e obedecendo as demais exigências desta Lei, será expedido o Alvará de Loteamento, com o qual o interessado poderá dar início à execução dos serviços e à venda dos lotes.

Parágrafo Único - Antes da expedição do Alvará referido neste artigo o interessado não poderá vender ou anunciar publicamente a venda dos terrenos.

Artigo 9º - De posse do Alvará de Loteamento, o interessado terá o prazo máximo de 2 (dois) anos para transferir para a Prefeitura a propriedade das áreas de recreação e uso institucional e das vias públicas.

SEÇÃO II
De Abertura ou Prolongamento de Vias Públicas

Artigo 10 - A Prefeitura examinará, através de seu órgão de Planejamento, todos os pedidos de abertura ou prolongamento de vias públicas, podendo tomar uma das seguintes decisões:

- I - em caso de interesse público, a Prefeitura procederá às desapropriações e à execução dos serviços necessários;
- II - em caso de interesse particular, que não prejudique o interesse público, a Prefeitura poderá conceder autorização para que o interessado ou os interessados executem os serviços necessários;
- III - no caso em que o pedido prejudicar o interesse público, será simplesmente indeferido.

§ 1º - São proibidos o prolongamento ou a abertura de vias públicas sem a aprovação e autorização expressa da Prefeitura, através de seu órgão de Planejamento.

§ 2º - A Prefeitura, mesmo no caso previsto no inciso II do presente artigo, se reserva o direito de fiscalizar os serviços e de exigir que sejam executados de acordo com o projeto aprovado.

§ 3º - A autorização da Prefeitura, no caso previsto no inciso II do presente artigo, terá validade de 1 (um) ano.

Artigo 11 – No caso previsto no inciso II do artigo 10, os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

- I – títulos de propriedade dos terrenos necessários à abertura da via pública;
- II – projeto da obra solicitada contendo:
 - a) planta da situação exata em relação aos logradouros públicos aprovados e/ou já em uso;
 - b) curvas de nível do terreno natural;
 - c) curvas de nível do terreno projetado;
 - d) perfis longitudinais e transversal da via projetada;
- III – anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes à via projetada;
- IV – declaração dos proprietários da faixa, de que se comprometam a transferir sem ônus para a Prefeitura, mediante escritura pública de doação, a propriedade da via pública aberta, com todos os melhoramentos executados.

Artigo 12 – A Prefeitura examinará o projeto com base na legislação vigente e, se aprovado, expedirá o respectivo Alvará de Execução com o qual o interessado poderá dar início às obras.

CAPÍTULO III
Das Características

SEÇÃO I
Do Sistema Viário

Artigo 13 – O sistema viário deverá permitir sempre a circulação dos veículos, sem manobras de retorno e sem cruzamento que ocasiona muitos pontos de conflito ou com visibilidade precária.

Artigo 14 – As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, de acordo com as diretrizes do órgão de Planejamento da Prefeitura.

Artigo 15 – A Prefeitura, através de seu órgão de Planejamento, estabelecerá as dimensões mínimas das vias públicas, condições de abertura de ruas e demais elementos técnicos necessários para garantir o bom funcionamento do sistema viário.

Parágrafo Único – Estes elementos fornecidos pelo órgão de Planejamento serão regulamentados por Lei.

SEÇÃO II
Das Quadras dos Loteamentos nas Zonas Urbanas

Artigo 16 – A maior dimensão das quadras dos loteamentos urbanos não poderá ser superior a 220 m (duzentos e vinte metros).

Parágrafo Único – Será considerada como dimensão máxima de uma quadra a maior distância entre 2 (dois) pontos de seu perímetro.

Artigo 17 – A área máxima admitida para as quadras será de 20.000 metros quadrados.

SEÇÃO III
Das Áreas de Recreação e de Uso Institucional

Artigo 18 – As Áreas de Recreação e de Uso Institucional serão determinadas para cada Loteamento, em função da densidade de construção admitida, da localização e do equipamento público necessário.

Artigo 19 – O órgão de Planejamento da Prefeitura deverá indicar, em cada caso, a localização e as dimensões das áreas públicas, especificando as de uso institucional e as recreativas.

Parágrafo Único – Uma vez aprovado o Loteamento, nem a Prefeitura nem o proprietário poderão alterar o uso dos locais indicados.

Artigo 20 – O total das áreas destinadas à recreação e a uso institucional não poderá ser inferior a:

- 12% da área total a ser loteada na 2ª Área de Expansão Urbana;
- 18% da área total a ser loteada na 3ª Área de Expansão Urbana;
- 10% da área total a ser loteada nas Zonas Industriais;
- 5% da área total a ser loteada na Zona Rural.

SEÇÃO IV
Das Obras e Serviços Públicos

Artigo 21 – Na 2ª Área de Expansão Urbana será sempre obrigatória a abertura das vias públicas e a colocação de guias e sarjetas, devendo a Prefeitura exigir também outro dos seguintes melhoramentos:

- rede de água;
- rede de esgoto sanitário;
- rede de águas pluviais;
- sistema de proteção contra erosão;
- pavimento ou estabilização do leito;
- iluminação pública.

Artigo 22 – Na 3ª Área de Expansão Urbana será sempre obrigatória a abertura das vias públicas, a colocação de guias e sarjetas, a colocação de rede de água ou de esgoto, devendo a Prefeitura exigir também outro dos melhoramentos citados no artigo anterior.

Artigo 23 – Nas Zonas Industriais será sempre obrigatória a colocação de guias e sarjetas e a instalação de rede de águas pluviais.

folha nº 14
Processo nº 28729/14

Artigo 24 – Na Zona Rural será sempre obrigatória a instalação de rede de distribuição de energia elétrica e a abertura das vias públicas.

CAPÍTULO IV
Das Disposições Gerais

Artigo 25 – A presente Lei será aplicada também no caso em que o parcelamento de terreno estiver ligado à construção de Conjunto Habitacional.

Artigo 26 – A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias públicas e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta Lei.

Artigo 27 – Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura, obedecida a legislação federal e estadual pertinente.

Artigo 28 – Na Zona Urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não tiverem a sua doação efetivada à Prefeitura, na forma da Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de impostos territoriais, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

Artigo 29 – As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, ao embargo administrativo das obras e à aplicação das seguintes sanções:

I – no caso de não transferir para a Prefeitura, no prazo previsto no artigo 9º, as áreas destinadas a vias públicas, a uso institucional e a recreação – Multa correspondente a 120% do valor atualizado das áreas não transferidas;

II – no caso de não executar os serviços de que trata o inciso VII do artigo 4º, no prazo previsto, o interessado perderá a favor da Prefeitura a caução referida no inciso I do artigo 7º;

III – no caso de outorgar qualquer escritura de compromisso antes da concessão do Alvará de Loteamento – Multa correspondente a 120% do valor atualizado dos lotes vendidos;

IV – no caso de anunciar publicamente a venda de lotes antes da expedição do Alvará de Loteamento – Multa de 5 (cinco) salários mínimos da região, reapplicável em caso de reincidência.

Artigo 30 – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras em relação às medidas constantes do Loteamento aprovado.

CAPÍTULO V
Das Disposições transitórias

3038

15-18

Processo nº 27789/11

Artigo 31 – Os processos de loteamento iniciados antes da vigência da presente Lei, serão regidos pelas disposições da Lei nº 4.411/62 ou pela presente Lei, por opção do interessado.

Artigo 32 – As disposições da Lei nº 4.411/62 continuarão sendo aplicadas nos casos dos loteamentos, parcial ou totalmente, vendidos cuja situação não esteja regularizada perante o Poder Público Municipal.

CAPÍTULO VI

Artigo 33 – Os casos omissos nesta Lei receberão parecer do órgão de Planejamento da Prefeitura e serão submetidos à aprovação da Egrégia Câmara Municipal.

Artigo 34 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 4.411/62, respeitado o disposto nos artigos 31 e 32 da presente Lei, e revogadas as demais disposições em contrário.
São Carlos, 26 de agosto de 1971.

ANTONIO TEIXEIRA VIANA
Interventor Federal