PREFEITURA MUNICIPAL DE MERIDIANO
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ(MF) 45.116.092/0001-08
Rua Luiza Feltrin Guilhen, nº 1.716 - Centro - Fone: (17) 3475-1116 / Fax: (17) 3475-1124 CEP. 15625-000

LEI Nº 926, DE 23 DE AGOSTO DE 2011

(Estabelece normas sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Meridiano e dá outras providencias).

JOSÉ TORRENTE DIOGO DE FARIAS, Prefeito Municipal de Meridiano, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Meridiano, em sessão extraordinária realizada em 22 de agosto de 2011, aprovou e ele nos termos do inciso III, do art. 65 da Lei Orgânica do Município de Meridiano, sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELINARES

Art. 1º - O parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 1º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º - ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO – o espaço reservado a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como: praças, bosques;

§ 4º - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL – o espaço reservado a fins específicos de utilidade público, tais como: educação, saúde, cultura, administração;

§ 5º – LOTE – a parcela de terreno com pelo menos uma divisa lindeira à via de uso comum do povo, destinada à circulação de veículos, resultante de qualquer parcelamento, e que apresente área menor do que o módulo rural estabelecido pelo INCRA, para o Município;

§ 6º - VIA DE CIRCULAÇÃO – o espaço de uso comum do povo é destinado à circulação de veículos e de pedestres;

Art. 2º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou da expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MERIDIANO
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ(MF) 45.116.092/0001-08
Rua Luiza Feltrin Guilhen, nº 1.716 – Centro – Fone: (17) 3475-1116 / Fax: (17) 3475-1124 CEP. 15625-000

I – em terreno alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providencias para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declive igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPITULO II
DAS AREAS DE INTERESSE PUBLICO

Art. 3º - Para os efeitos da presente. lei, consideram-se áreas de interesse público:

I - aquelas possuidoras de fontes de águas minerais, vegetação densa, rios e córregos, nascentes e outras a critério da Prefeitura Municipal;

II - Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, num raio de 30 metros, com centro em cada olho ou ponto de afloramento de água.

III - outras áreas que possam ser consideradas responsáveis pela preservação dos mananciais e do meio ambiente;

IV - áreas arborizadas. bosques ou florestas nativas;

V - outras áreas que sejam necessárias à implantação de projetos de interesse público.

Parágrafo Único - Qualquer desmatamento, obra ou modificação de condições naturais nas áreas referidas no presente artigo deverá ser autorizado pela Prefeitura Municipal, mediante licença especial, após verificação no local, respeitadas as legislações federal e estadual, e desde que as mesmas não constem de nenhum plano de aproveitamento.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO.

Art. 4º - Antes da elaboração do projeto definitivo o interessado deverá apresentar a planta do imóvel em duas vias, requerer o estabelecimento de diretrizes pela Prefeitura Municipal. A planta conterá:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

III - a indicação dos arruamentos contínuos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários,

PREFEITURA MUNICIPAL DE MERIDIANO
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ(MF) 45.116.092/0001-08
Rua Luiza Feltrin Guilhen, nº 1.716 – Centro – Fone: (17) 3475-1116 / Fax: (17) 3475-1124 CEP. 15625-000

existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; .

IV - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

V - curva de nível de metro em metro de toda a gleba;

VI - outras indicações que julgar convenientes.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal, em suas diretrizes, indicará na via da planta apresentada e que será desenvolvida:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas; .

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, quando for o caso;

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados e equipamentos, comunitários e das áreas livres de uso público;

V- as áreas de interesse público, conforme estabelecido no artigo 3º, quando foro caso;

VI - os equipamentos urbanos e melhoramentos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, os quais serão:

a) execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais (guias, sarjetas e galerias) e pavimentação asfáltica;

b) rede de distribuição de energia elétrica, propícia à iluminação pública e rede domiciliar.

VII - o prazo máximo para execução inicial das obras mínimas previstas no inciso anterior, letras "a" e "b".

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, o que não eximirá o interessado de se adaptar às novas condições, caso haja alteração na legislação competente, o que lhe será comunicado desde logo.

Art. 5º - Orientado pelo traçado e diretrizes indicadas, o interessado após a aprovação ou anuência prévia dos órgãos federais e estaduais competentes, na forma da legislação aplicável, apresentará o projeto à Prefeitura Municipal, acompanhado de requerimento e instruído com os seguintes documentos:

I - título de proprietário do imóvel:

II - certidão imobiliária de ônus e alienação;

III - certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e ao proprietário.

050

Parágrafo 1º - Os elementos que compõem o projeto definitivo conterão pelo menos:

I – A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;

IV – Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V – A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – A descrição sucinta do loteamento, com as suas características.

II – As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV – A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

Art. 6º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

II – Os lotes terão área mínima de 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00 (dez) metros, salvo quando a legislação federal ou estadual determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização especifica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

III – Ao longo das águas correntes e dormentes e faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigência da legislação específica.

IV – As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

V – As quadra do loteamento deverão ter no máximo 150,00 (cento e cinqüenta) metros de comprimento, para vias com 12,00 (doze) metros de largura e

PREFEITURA MUNICIPAL DE MERIDIANO
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ(MF) 45.116.092/0001-08
Rua Luiza Feltrin Guilhen, nº 1.716 – Centro – Fone: (17) 3475-1116 / Fax: (17) 3475-1124 CEP. 15625-000

no máximo 200,00 (duzentos) metros de comprimento, para vias com 14,00 (quatorze) metros ou mais de largura.

Art. 7º - Apresentado o projeto de loteamento com todos os seus elementos, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 90 (noventa) dias para apreciar, aprovando ou rejeitando.

§ 1.° - Escoado o prazo sem decisão, o projeto reputar-se-á rejeitado.

§ 2.° - Ao apresentar o projeto definitivo, o interessado declarará, também, se executará de imediato o previsto no artigo 5º, inciso VI. Caso contrário, apresentará cronograma de execução em etapas, com duração máxima de quatro anos e nos termos do inciso VII, do artigo 5º, comprometendo-se também a prestar, oportunamente, a garantia que for exigida ou aceita.

Art. 8º - Para a execução em etapas, o interessado deverá fazer constar do cronograma:

I - a relação especificada e completa de todas as obras a serem executadas, com fixação dos prazos e estimativa dos custos;

II - declaração firmada por quem executaria tais obras, no valor declarado e prazos fixados, comprometendo-se à execução, sob pena de responder por perdas e danos. Para eximir-se dessa responsabilidade, o interessado deverá comunicar por escrito à Prefeitura Municipal que não lhe foi determinado o início dos serviços no prazo previsto no cronograma, quarenta e oito horas após o seu escoamento.

Parágrafo Único - O cronograma apresentado poderá ser recusado ou modificado pela Prefeitura Municipal. Nesse caso, oferecerá cronograma que melhor se adapte às necessidades e interesses do Município, com o qual deverá concordar o interessado. No caso de discordância, o projeto será rejeitado.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal exigirá do interessado, na execução do loteamento, a garantia do cumprimento do cronograma aprovado, a qual poderá ser dada mediante:

I - caução com direito à adjudicação compulsória, de tantos lotes quantos forem necessários para a efetiva execução das obras e melhoramentos que garante, conforme os prazos fixados;

II - fiança idônea, a critério da Administração;

III - emissão de notas promissórias, devidamente avalizadas, cujos garantes sejam julgados economicamente idôneos, ou titulares de domínio imobiliário no município, suficientes para o valor da garantia e nos termos que for estabelecido o respectivo termo;

IV - seguro específico, garantidor do cronograma;

V- bloqueio e recebimento de prestações vincendas dos adquirentes dos lotes, até o valor real despendido nas obras executadas pela Prefeitura Municipal para suprir a omissão do responsável;

PREFEITURA MUNICIPAL DE MERIDIANO
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ(MF) 45.116.092/0001-08
Rua Luiza Feltrin Guilhen, nº 1.716 - Centro - Fone: (17) 3475-1116 / Fax: (17) 3475-1124 CEP. 15625-000

VI - outra garantia qualquer, julgada necessária e suficiente e que possa, em melhores condições, garantir o cronograma.

Parágrafo Único - Em qualquer hipótese, a garantia será feita por termo assinado pelas partes, especificando-se todas as condições do acordo efetivado.

Art. 10 - A Prefeitura Municipal somente concordará com alteração ou cancelamento parcial de loteamento registrado, quando do ato não lhe resultar qualquer inconveniência ou prejuízo.

Art. 11 - Para os fins previstos no artigo anterior, o interessado encaminhará requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a alteração ou cancelamento parcial, acompanhado da planta da alteração e do acordo firmado entre ele e os adquirentes de lotes atingidos.

Art. 12 - Após examinado o pedido e com pareceres favoráveis dos órgãos competentes, será aprovado pelo Prefeito Municipal.

Art. 13 - Os pedidos de loteamentos serão sempre aprovados pelo Prefeito Municipal que expedirá o ato competente e, quando for o caso, aprovará o cronograma acompanhado do termo de garantia.

Art. 14 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pelas diferenças de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação à planta aprovada.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE PARCELAMENTO E SUA APROVAÇÃO.

Art. 15 - Para os casos específicos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão negativa de tributos relativos ao imóvel, assim como planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

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

II - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

§ 1.° - Os lotes resultantes de desmembramentos terão área mínima de 125,00 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 (cinco) metros, salvo quando a legislação federal ou estadual determinar maiores exigências.

§ 2.° - Aos desmembramentos aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

Art. 16 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pelas diferenças de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação à planta aprovada. .

Art. 17 - A Prefeitura Municipal poderá solicitar em qualquer das fases do processo, além dos documentos exigidos nesta lei, informações ou documentos que julgar necessário à perfeita elucidação do projeto.

§ 1.° - A solicitação prevista neste artigo será feita por notificação pessoal ou carta com "AR" ao interessado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MERIDIANO
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ(MF) 45.116.092/0001-08
Rua Luiza Feltrin Guilhen, nº 1.716 – Centro – Fone: (17) 3475-1116 / Fax: (17) 3475-1124 CEP. 15625-000

§ 2.° - Se o interessado, após a fixação do prazo, o deixar escoar sem o fornecimento do solicitado, o processo de parcelamento será sobrestado por 30 (trinta) dias, findo os quais será arquivado.

§ 3.° - O interessado poderá, após o arquivamento, solicitar o prosseguimento do processo de parcelamento, desde que cumpra a solicitação que lhe foi feita anteriormente, formulando requerimento à Prefeitura Municipal, devidamente instruído com as informações e documentos.

CAPITULO V
DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 18 – Os loteamentos destinados especificamente a urbanização ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 8,00 m (oito metros).

II - Aos loteamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, as demais disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

CAPITILO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19 - Após a aprovação do projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 20 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal,

Art. 21 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Meridiano, 23 de agosto de 2011.

JOSÉ TORRENTE DIOGO DE FARIAS
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada em livro próprio, publicada com afixação no lugar público de costume e arquivada junto ao Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Meridiano, na data supra, conforme dispõe o § 4º do art. 87 da Lei Orgânica deste Município.

HERMENEGILDO BALDIN
ASSESSOR GERAL DE ADMINISTRAÇÃO

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
RUA LUIZA FELTRIN GUILHEN, 1581 - CENTRO
TEL. (17) 3475-1101 - CEP 15625-000
MERIDIANO - SP