LEI N. 1916/03, DE 16 DE JUNHO DE 2003

"Altera a redação de artigos do Código de Loteamentos (Lei 674/78) e dá outras providências".

SIMÃO WELSH, Prefeito do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. O Inciso I do art. 4º da Lei Municipal n. 674/78 que institui o Código de Loteamento do Município, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º - (...)

I – LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS DE ALTA E ALTÍSSIMA DENSIDADE – assim definidos aqueles situados em zona urbana ou de expansão urbana residencial, destinados a moradias urbanas de acordo com as áreas mínimas delimitadas a seguir:

a) ALTA DENSIDADE: aqueles cujos lotes tenham área igual ou superior a 300,00 m2 (trezentos metros quadrados);

b) ALTÍSSIMA DENSIDADE: aqueles, destinados a fim social, cujos lotes tenham área igual ou superior a 200,00m2 (duzentos metros quadrados) e inferior à 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) e executados simultaneamente com loteamento de Alta Densidade.

II – (...)

III – (...)

IV – (...)

V – (...)

VI – (...)

§1º) Os loteamentos residenciais e industriais das categorias definidas nos incisos I, II, IV, V, depois de regularmente aprovados, não poderão ter sua classificação alterada, total ou parcialmente, para efeitos de novas subdivisões.

§ 2º) Os loteamentos industriais das categorias Residencial de Baixa Densidade e Industrial Pesado, depois de regularmente aprovados, somente poderão ter sua classificação alterada, total ou parcialmente, para efeito de novas subdivisões, nos seguintes casos:

a) Após decorridos, no mínimo, dez anos da implantação, já estiverem situados no contexto da área urbana;

b) Quando houver interesse social do Município na alteração da classificação.

§ 3º) Em qualquer dos casos previstos no parágrafo anterior, o proprietário ou proprietários da área ou áreas a terem sua classificação alterada, deverão cumprir com as exigências legais definidas para a categoria a qual pretenderem se enquadrar, promovendo a doação ao Município das áreas públicas, ainda que em forma de lotes urbanos, resultantes da subdivisão."

Art. 2º. Os parágrafos 1º e 2º, do Inciso VI, do art. 7º, da Lei Municipal n. 674/76, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º. – (...)

VI – (...)

§ 1º) Os equipamentos a que se refere este Inciso compreendem:

a) abertura e nivelamento das vias de circulação do empreendimento, inclusive cadastramento e ajustes de interligações destas às vias contíguas existentes;

b) colocação de marcos de concreto relativos às quadras e vias do loteamento;

c) demarcação dos lotes e vielas sanitárias;

d) sistema de abastecimento de água potável, inclusive ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes;

e) sistema de coleta, afastamento e tratamento de esgoto sanitário doméstico, inclusive ligações domiciliares e interligação aos sistemas existentes, conforme projetos específicos;

f) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações e exigências da concessionária local;

g) sistema de coleta, transporte, afastamento e disposição final das águas pluviais;

h) sistema de circulação e de vias, inclusive execução de movimento de terra e compactação, e atividades correlatas para execução da pavimentação, guias, sarjetas, sarjetões e demais equipamentos do sistema de circulação;

i) guias, sarjetas e pavimentação.

§ 2º) Será de competência do loteador a elaboração de todos os projetos para execução dos equipamentos de que trata o parágrafo anterior, obedecidas as normas e disposições legais dos órgãos responsáveis".

§ 3º) Nos loteamentos classificados nos incisos II e III do artigo 4º desta lei, e que se situem na zona rural, a Prefeitura dispensará a exigibilidade contidas nas letras: "e", "g" e "i", dadas as peculiaridades de referidos loteamentos."

Art. 3º. O Inciso I e o Inciso II, letra "b", do art. 9º da Lei 674/78, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º. (...)

I) - (...)

a) - (...)

b) - (...)

c) - (...)

§ 1º) Além das destinações acima, o loteador, se optar pela instituição de lotes sociais, nos termos das disposições do art 4º, Inciso I, desta lei, ficará, ainda, obrigado a destinar ao Município mais um percentual de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) para fins sociais e comunitários, calculados sobre a metragem quadrada da área líquida destinada aos lotes sociais.

§ 2º) Encontrado o índice (área destinada a lotes sociais x percentuais para fins sociais e comunitários), a metragem quadrada resultante será destinada ao município, na forma de lotes sociais, que integrarão o patrimônio municipal na categoria de bens dominiais.

§ 3º) Da quantidade de lotes que caberá ao Município, na forma do parágrafo 1º, acima, o Poder Público determinará a quantidade que, obrigatoriamente, deverá ser localizada numa só quadra e em continuidade ao demais lotes do empreendedor.

§ 4º) No caso da metragem resultante da aplicação do índice resultar em número que não comporte sua

totalidade em lotes, a fração será desconsiderada se inferior a 100 m2 (cem metros quadrados) e complementada pelo loteador até completar um lote social, no caso de ser superior a 100 m2 (cem metros quadrados).

II) - (...)

a) - (...)

b) - 12% (doze por cento) para áreas de recreação;"

Art. 4º. O artigo 13 da Lei 674/78, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13. O parcelamento do solo nos arruamentos e loteamentos, obedecerá os seguintes critérios:

I) – Nos loteamentos mistos e residenciais de alta e altíssima densidade, será permitida a implantação de lotes sociais, em até 70% (setenta por cento) da área bruta, observado o seguinte:

a) Nos loteamentos de alta densidade, todos os lotes de terrenos terão área mínima de 300 m2 (trezentos metros quadrados), sendo no mínimo de 12,00m de frente por 25,00m de lado; e com relação aos lotes de esquina, regulares ou irregulares, os cruzamentos das vias públicas deverão ser concordados por um arco de circulo de comprimento mínimo de 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) e raio mínimo de 5,00 metros.

b) Nas áreas destinadas aos loteamentos da categoria "Altíssima Densidade", todos os lotes de terrenos sociais terão área mínima de 200,00 m2 (duzentos metros quadrado), sendo no mínimo de 10,00 m (dez metros) de frente por 20,00 m (vinte metros) de lado; e com relação aos lotes de esquina, regulares ou irregulares, os

cruzamentos das vias públicas deverão ser concordados por um arco de círculo de comprimento mínimo de 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) e raio mínimo de 5,00 metros.

II - (...)

III - (...)

IV - Para a identificação e denominação dos loteamentos de qualquer tipo, serão observadas as seguintes normas:

a) VILA – quando a área a ser loteada, for inferior a 05 (cinco) hectares;

b) JARDIM – quando a área a ser loteada, estiver compreendida entre 05 (cinco) e 50 (cinqüenta) hectares;

c) PARQUE – quando a área a ser loteada for superior a 50 (cinqüenta) hectares".

Art. 5º. O inciso II, do art. 15 da lei 674/78, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15. (...)

I – (...)

II – O proprietário ou seu representante legal, deverá cumprir ainda os seguintes requisitos:

a) Outorgar ao Município, através de escritura pública, hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes do empreendimento, como garantia do compromisso de executar por sua conta e responsabilidade, todos os melhoramentos de que trata o parágrafo 1º, do inciso VI, do art. 7º, da presente lei, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do que for determinado pelo Município, contados da inscrição do loteamento

do Cartório de Registro de Imóveis,, com exceção das guias, sarjetas e pavimentação (inciso VI, § 1º, alínea "i" do art. 7º), cujo prazo para execução será de 36 (trinta e seis) meses.

b) Não outorgar qualquer escritura ou compromisso de venda de lotes, sem que o loteamento esteja aprovado por lei e dotado dos melhoramentos básicos exigidos por lei.

c) Outorgar por escritura pública a favor da Prefeitura, sem qualquer ônus, as áreas de recreação, fins institucionais e as destinadas a fins sociais ou comunitários, no prazo de 90 (noventa) dias após a inscrição do loteamento.

d) Mencionar com destaque nas escrituras ou compromissos de venda de lotes, no caso de exigência desta lei, que os melhoramentos constantes do art. 7º, inciso VI, § 1º, são de responsabilidade do loteador ou seu representante legal e o prazo de sua execução, considerada a data da inscrição do no registro público.

§ 1º) Em substituição da garantia estabelecida na letra "a", deste inciso, poderá o loteador ou seu representante legal, oferecer à Prefeitura, outras áreas de sua propriedade, localizadas no território da Comarca, desde que livres e desembaraçadas, e com valor acrescido de 20% (vinte por cento) em relação ao custo das obras de infra-estrutura orçada, ou então, à critério do Prefeito Municipal, oferecer garantia constituída de carta de fiança de estabelecimento bancário oficial, em valor equivalente, de modo a assegurar amplamente o reembolso do investimento, no caso de não serem cumpridas as disposições desta lei, no tocante a execução dos melhoramentos urbanos.

§ 2º) A Prefeitura fiscalizará, direta ou indiretamente a execução dos melhoramentos urbanos exigidos.

§ 3º) Todas as obras e serviços exigidos por esta lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado em vias de circulação, nas praças públicas e áreas institucionais, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem qualquer ônus, uma vez concluídas e aceitas.

§ 4º) Com a conclusão de uma ou mais obras de infra-estrutura previstas no § 1º do inciso VI, do art 7º, poderá o loteador, no caso de caução oferecida em lotes, solicitar a liberação parcial dos lotes hipotecados, somente em relação à obra concluída e aceita pelo Poder Público, de conformidade do cronograma físico."

Art. 6º. O item nº 6, do parágrafo 1º, do art. 16, da Lei 674/78, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1º...

6º) A obrigatoriedade do loteador, no ato de registro do loteamento, de hipotecar em favor da Municipalidade, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes resultantes do loteamento, ou garantia equivalente, prevista no inciso II, do art. 15, sob pena de cassação do alvará de aprovação".

Art. 7º. O art. 17, da Lei 674/78, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. Após a conclusão das obras e melhoramentos previstos no inciso VI do artigo 7º desta lei, o loteador deverá requerer da Prefeitura, a aceitação das obras executadas e a liberação da garantia oferecida.

§ 1º) Findo os prazos estipulados para execução dos melhoramentos públicos de que trata o parágrafo 1º, do

inciso VI, do art. 7º, sem que o proprietário tenha executado os melhoramentos previstos, perderá o proprietário em favor do Município a garantia oferecida, que se constituirá em bem dominial do município ou integrará o seu ativo financeiro, ficando obrigado ainda ao pagamento da quantia correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total das obras a serem executadas, à título de taxa de administração.

§ 2º) A Prefeitura poderá alienar, ou utilizar, em caso de fiança, a garantia oferecida na forma desta lei, após constituído em falta o loteador, para custeio da execução dos melhoramentos totais ou parciais, não executados pelo loteador.

§ 3º) Se o montante apurado com a alienação dos lotes, ou execução de outra garantia oferecida, não for suficiente para execução dos melhoramentos de que trata o caput deste artigo, o valor da diferença será debitado, à vista, ao loteador."

Art. 8º. As despesas com a aplicação da presente lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 9º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA, AOS 16 DE JUNHO DE 2003.

SIMÃO WELSH
PREFEITO MUNICIPAL