



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

## LEI N.º 2496 DE 11 DE NOVEMBRO DE 2005.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências

**MARCO ANTONIO DE LOURENÇO**, Prefeito do Município de Uchoa, usando de suas atribuições que lhe são conferidas pó lei faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta lei.

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 2º.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações federais e estaduais pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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 dos já existentes.

§ 3º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 6º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

**Art. 3º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências 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 declividade 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.

## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

**Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.
- II - os lotes terão área mínima de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 9 (nove) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**§ 1º.** A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da gleba destinados a área verde ou de lazer e 5% (cinco por cento) da gleba destinada à área institucional salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 5.000 m<sup>2</sup>, caso em que a percentagem será reduzida.

**§ 2º.** Em razão do local do loteamento poderão ser dispensados por decreto do chefe do executivo a área institucional

**§ 3º.** Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

§ 4º. Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art. 5º.** O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo único.** Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais e rede telefônica.

### CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 6º.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Uchoa que defina as diretrizes para o uso do solo, traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguos.

**Art. 7º.** A Prefeitura Municipal de Uchoa indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento de acordo com as diretrizes de planejamento:

- 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 - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Parágrafo único.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

**Art. 8º.** O projeto será apresentado à Prefeitura Municipal de Uchoa contendo desenhos e memorial descritivo acompanhado do título de propriedade expedido pelo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos competente, de certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao Imóvel.

**§ 1º.** Os desenhos 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 tangência 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.

**§ 2º.** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

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 existentes no loteamento e adjacências.

**§ 3º.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

### CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

**Art. 9º.** Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal de Uchoa acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos competente e de 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.

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

**Art. 10.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

### CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

**Art. 11.** O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Uchoa, à quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta lei.

**Art. 12.** Caberá aos órgãos competentes do Estado disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município ou que pertença a mais de um município;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Art. 13.** O Município de Uchoa respeitará a definição do Estado quanto as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

**Art. 14.** O prazo para que um loteamento seja aprovado pela Prefeitura Municipal de Uchoa é de 90 (noventa) dias, uma vez apresentados todos os elementos do projeto.

**Parágrafo único.** Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas.

**Art. 15.** Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

**Art. 16.** A aprovação do loteamento ficará condicionada a execução dos melhoramentos seguintes, que deverão ser realizados conforme projetos que acompanharão as plantas do loteamento:

- a) guias e sarjetas
- b) rede de galerias pluviais;
- c) rede de água;
- d) rede coletora de esgoto;
- e) pavimentação;
- f) rede de energia e iluminação pública;
- g) arborização das áreas verdes;

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

**Parágrafo Único.** Com a autorização da Câmara Municipal poderá a Prefeitura Municipal autorizar o loteamento em caráter social e emergencial, em bairros carentes, sem a exigência das alíneas “b” e “e” a que se refere este artigo.

**Art. 17.** Os projetos dos equipamentos urbanos, para serem encaminhados, deverão conter a aprovação dos órgãos públicos competentes.

**Art. 18.** Ocorrendo a hipótese de implantação parcial dos melhoramentos que trata o artigo 16 desta Lei, é facultado ao interessado solicitar a aprovação provisória do loteamento, desde que se comprometa a executar o restante da urbanização no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**§ 1º.** Neste caso, o proprietário do loteamento reservará à Prefeitura Municipal de Uchoa, por documento hábil, área de terreno que corresponda ao valor estimado dos melhoramentos a serem executados, para efeito de garantia da execução das obras restantes.

**§ 2º.** Decorrido o prazo estabelecido neste artigo e não concluídos integralmente os serviços previstos, ficará a Prefeitura Municipal de Uchoa habilitada a tomar providências necessárias para a transferência definitiva da área oferecida como garantia, ao patrimônio municipal.

**§ 3º.** A aceitação da área a que se refere o § 1º deste artigo, dependerá de avaliação prévia pela Prefeitura Municipal de Uchoa, que será realizada por Comissão especialmente designada pelo Prefeito.

**Art. 19.** A aprovação provisória estará condicionada ao recolhimento das taxas estabelecidas por lei.

**Parágrafo Único.** Em nenhuma hipótese ocorrerá a possibilidade da devolução das taxas recolhidas, mesmo na desistência do loteador em efetuar o loteamento.

**Art. 20.** Completados os serviços ou obras de urbanização, objeto do artigo 16, a Prefeitura Municipal de Uchoa procederá a liberação da área oferecida em garantia e expedirá o Alvará definitivo, após laudo de vistoria.

### CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 21.** A Prefeitura Municipal de Uchoa se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Av. Pedro de Toledo, 1.011 -- CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo -- Fone: 3826.9500

§ 1º. As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal de Uchoa para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas, na parte faltante, do loteador.

§ 2º. A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

**Art. 22.** Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 23.** O Município, poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

**Art. 24.** O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

**Art. 25.** As intimações e notificações previstas nesta lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º. Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º. Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

**Art. 26.** No tocante ao registro do loteamento ou desmembramento, dos contratos, das disposições penais e os casos omissos desta Lei, será observada a Lei Federal 6.766/79 e suas atualizações.

**Art. 27.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA**

Av. Pedro de Toledo, 1.011 – CEP: 15.890-000  
Estado de São Paulo – Fone: 3826.9500

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E COMUNIQUE-SE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA, em 11 de Novembro de 2005.

  
**MARCO ANTONIO DE LOURENÇO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Registrado no livro de Leis, e em seguida publicado no mural da prefeitura.

  
**MARCIA REGINA DE LOURENÇO**  
**DIRETORA DE GABINETE**

Site: [www.uchoa.sp.gov.br](http://www.uchoa.sp.gov.br)  
Email: [pmdeuchoa@ig.com.br](mailto:pmdeuchoa@ig.com.br)