

\*

## LEI Nº 1.066 de março de 1.974

(Que dispõe sobre loteamento)

MICHEL NEME, PREFEITO MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, ESTADO DE SÃO PAULO, ETC. FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU SACIONA A SEGUINTE LEI:

### CAPITULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Artigo 1º.** 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 públicos: 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 distancia máxima de 100,00 (cem) metros os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do Município.
- II. **Área rural** é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.
- III. **Área de expansão** urbanas da cidade e vilas; é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e desenvolvimento das áreas urbanas.
- 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 da utilidades pública, tais como: educação, saúde cultura administração e culto.
- VI. **Quadra** é a área de terreno delimitado por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila lotes justapostos, de profundidade padrão.
- VII. **RN (referencia de nível)** é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar.

---

#### PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

Rua Siqueira Campos, S-64 – Cx. Postal 33 – CEP 17280-000 – Pederneiras – SP  
Fone: (14)3284-1355 – Fax: 3284-1764 – E-mail: gabinete@pederneiras.sp.gov.br

**VIII. Unidade residencial** é um grupo de residências em torno de um centro que polariza 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 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 terminem numa praça de retorno são denominadas “cul-de-sac”.
- e) Avenida parque é a via principal traçada também com finalidade paisagística e de recreação.

**Artigo 2º.** Para os fins desta lei, o território do Município se compõe de:

- I. Áreas urbanas das cidades e vias existentes;
- II. Áreas de expansão urbana;
- III. Área rural.

**Artigo 3º.** O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta lei no que se refere a vias de comunicação, sistema de água, sistema sanitário, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental.

## **CAPITULO II DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO**

**Artigo 4º.** A aprovação do loteamento deverá ser requerido à Prefeitura preliminarmente com os seguintes elementos:

I. Títulos de propriedade do imóvel a ser loteado;  
II. Cinco vias da planta do imóvel objeto de loteamento, em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) Localização dos cursos d'água eventualmente existentes;
- c) Curvas de nível de metro em metro;
- d) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação;

- e) Serviços públicos existente no local e adjacências;
- f) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

III. Cinco vias do projeto definitivo do loteamento, em plantas na escala de 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA.

Nesse projeto constarão obrigatoriamente:

---

### **PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS**

- a) Vias secundárias e áreas de recreação;
- b) Sub-divisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- c) Recuos exigidos, devidamente cotados;
- d) Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- e) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais de 1:1000 e verticais de 1:100;
- f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- g) Indicação das servidões que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

**Artigo 5º.** Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades sanitárias para que a devida aprovação, podendo, quando necessário apenas, ser encaminhado também às autoridades militares.

**Artigo 6º.** O loteador ficará obrigado a construir, às suas expensas, no loteamento, os seguintes melhoramentos: (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**I.** Abertura das vias de comunicação; (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**II.** Rede de abastecimento d'água interligada aos lotes, na parte mais destes; (redação dada pela Lei nº 2.104, de 17/12/1998).

**III.** Rede de coleta de esgoto sanitário interligada aos lotes, na parte mais baixa destes; (redação dada pela Lei nº 2.104, de 17/12/1998).

**IV.** Rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública; (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**V.** Guias e sarjetas; (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**VI.** Pavimentação asfáltica do leito carroçável das vias públicas; (redação dada pela Lei nº 2.104, de 17/12/1998).

**VII.** Rede de coleta de águas pluviais; (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**VIII.** Arborização das vias públicas. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 1º.** Para garantia da perfeita execução dos melhoramentos previstos neste artigo, o loteador deverá vincular ao Município 50% (cinquenta por cento) dos lotes, definidos por este, mediante instrumento público de hipoteca. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 2º.** O loteador executará os melhoramentos de acordo com o cronograma físico-financeiro, que terá validade máxima de dois (2) anos, contados da data da aprovação do loteamento. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS**

**§ 3º.** Após o prazo de dois anos a que se refere o parágrafo anterior, caso as obras não estejam concluídas, e como ressarcimento por sua realização pelo próprio Poder Público, ou por terceiro, executada será a garantia real, sem prejuízo do disposto no artigo 38, da Lei Federal nº 6.766/79, no que couber. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 4º.** Executados os melhoramentos previstos nos incisos I, II, III, IV e V, deste artigo, o Município poderá liberar a metade da garantia dada. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 5º.** Executados, vistoriados e aceitos os melhoramentos de que cuida este artigo, o Município expedirá documento liberando os lotes vinculados extinguindo-se a garantia prestada. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§6º.** O prazo previsto no §2º deste artigo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Poder Executivo, desde que haja interesse público, verificado no caso concreto. (redação incluída pela Lei Municipal nº. 3.248, de 14/05/2015)

**Artigo 7º.** Protocolado o pedido de loteamento e ou desmembramento a área que abrange o referido Projeto será automaticamente inserida no cadastro imobiliário do Município, caso ainda não esteja, passando a incidir tributos municipais, com a valoração de acordo com a Planta Genérica de Valores do município, estabelecido para localidade ou estabelecido para os imóveis das imediações. (redação dada pela Lei nº 2.148, de 16/12/1999).

**Parágrafo 1º.** Os emolumentos devidos para aprovação de loteamento e/ou desmembramentos, deverão ser pagos no ato do pedido inicial para aprovação. (redação dada pela Lei nº 2.148, de 16/12/1999).

**Parágrafo 2º.** Para expedição do competente Decreto de aprovação de loteamento e/ou desmembramento, os interessados deverão anexar certidão negativa de tributos municipais junto a essa municipalidade da área objeto do Projeto, de acordo com a matrícula do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, bem como, dos proprietários de empreendimentos ou de empresas estabelecidas no Município ou não, cujos sócios ou proprietários façam parte, relativo a tributos nesta municipalidade. (redação dada pela Lei nº 2.148, de 16/12/1999).

**Artigo 8º.** A Prefeitura poderá fiscalizar as obras a que ficou obrigado o proprietário do loteamento a executar.

**Artigo 9º.** A Prefeitura só expedirá alvará para construir no loteamento aprovado, depois de vistoriar as obras que ficaram a cargo do proprietário e aceitá-las.

### **CAPITULO III**

---

#### **PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS**

Rua Siqueira Campos, S-64 – Cx. Postal 33 – CEP 17280-000 – Pederneiras – SP  
Fone: (14)3284-1355 – Fax: 3284-1764 – E-mail: gabinete@pederneiras.sp.gov.br

## DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

**Artigo 10º.** Fica proibida, nas áreas urbana e rural do Município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

### Seção 1ª DA ÁREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

**Artigo 11º.** As vias públicas e deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

**Artigo 12º.** As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 14,00 (catorze) metros, com leito não inferior a 9,00 (nove) metros.

**Artigo 13º.** A extensão das vias em “*cul-de-sac*” não deverá ser superior a 100,00 (cem) metros.

**Artigo 14º.** As ruas projetadas e que forem prolongamento de outras já existentes e de uso público, obedecerão a largura destas, não podendo ser estreitadas, Ficará a cargo da Prefeitura, entretanto, decidir sobre a alteração dessas medidas.

**Artigo 15º.** Ainda que a rua pré-existente tenha largura inferior a 14,00 (quatorze) metros, as vias do projeto obedecerão sempre esta última medida.

**Artigo 16º.** Ao longo dos cursos d' água serão reservados áreas para sistema de avenida-parque cuja largura será fixada pela Prefeitura.

### Seção 1ª DA ZONA RURAL

~~**Artigo 17º.** Na zona rural, os caminhos deverão ter a largura de 10,00 (dez metros).~~ (revogado pela Lei Municipal nº 2.678 de 21/01/2009)

**Artigo 18º.** Os caminhos na zona rural, somente poderão ser abertos mediante autorização da Prefeitura.

**Artigo 19º.** Aprovada a abertura de um caminho, a Prefeitura, comprovada a serventia pública do mesmo, passará a considerá-lo público para fins de conservação.

## CAPITULO IV DAS QUADRAS

**Artigo 20.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

---

#### PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

Rua Siqueira Campos, S-64 – Cx. Postal 33 – CEP 17280-000 – Pederneiras – SP  
Fone: (14)3284-1355 – Fax: 3284-1764 – E-mail: gabinete@pederneiras.sp.gov.br

**Parágrafo Único:** Excetuam-se os casos em que o novos lotes sejam lindeiros a lotes já existentes, em quadras com mais de 200 (duzentos) metros de extensão. (acrescentado pela Lei nº 2.148, de 16/12/1999).

**Artigo 21.** A largura máxima admitida para as quadras normais residências será de 80,00 (oitenta) metros.

**Artigo 22.** Em quadras com mais de 100,00 (cem) metros de comprimento, haverá, quando necessário, uma passagem para uso de pedestres e obras de saneamento, com largura mínima de 5,00 (cinco) metros, não podendo os lotes terem a frente voltada para a referida passagem. ( Artigo com redação modificada pela Lei Municipal nº 2.045, de 27/11/1997)

**Artigo 23.** As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existente ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

## **CAPITULO V DOS LOTES**

**Artigo 24.** A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, sendo a frente mínima de 10,00 (dez) metros. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 1º.** Nos lotes de esquina, a frente deverá ter no mínimo 3,00 (três) metros em linha reta e mais 1/4 (um quarto) de círculo com raio mínimo de 9,00 (nove) metros. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 2º.** O resultado de desdobro de lote não poderá ser inferior a 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados de área, com testada mínima de 7,00 (sete) metros, salvo interesse social declarado no despacho de aprovação. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 3º.** Somente poderá haver desdobro com metragem inferior à prevista no parágrafo anterior desde que a área desmembrada seja unificada ao lote vizinho. (redação modificada pela Lei Municipal nº. 2.026, de 24/09/1997)

**§ 4º.** Os loteamentos aprovados antes de 24 de setembro de 1997 poderão ter seus lotes desdobrados, desde que obedecendo o disposto no artigo 4º, inciso II da Lei Federal nº. 6.766 de 19/12/1979. (acrescentado pela Lei nº 2.091, de 25/09/1998).

## **Seção 2ª DA ZONA RURAL**

---

### **PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS**

Rua Siqueira Campos, S-64 – Cx. Postal 33 – CEP 17280-000 – Pederneiras – SP  
Fone: (14)3284-1355 – Fax: 3284-1764 – E-mail: gabinete@pederneiras.sp.gov.br

**Artigo 25.** A área mínima dos lotes da zona rural será de 5.000 (cinco mil) metros quadrados, salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

## **CAPITULO VI DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO**

**Artigo 26.** As áreas verdes ou de recreação serão asseguradas à Prefeitura, nas proporções estipuladas pela legislação Federal.

## **CAPITULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 27.** Não poderão ser arruados, nem loteados, terreno que foram, a Juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação.

**Artigo 28.** Não poderão ser aprovados projetos de loteamento em terreno alagadiços, sem que sejam previamente aterrados.

**Artigo 29.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

**Artigo 30.** O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

**Artigo 31.** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

~~**Artigo 31-A** As exigências desta lei poderão ser dispensadas pelo Executivo, quando se tratar de projetos de núcleos habitacionais, desde que, no mínimo, sejam atendidas as exigências da lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979. (acrescentado pela Lei nº 2.104, de 17/12/1998). (Artigo revogado pela Lei Municipal nº 2.679, de 21/01/2009).~~

**Artigo 32.** Está lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, 06 DE MARÇO DE 1.974.

**MICHEL NEME**  
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada na Secretaria da Prefeitura Municipal, em 06 de março de 1.974.

**LÉLIA MARIA LEMOS SILVA**  
Secretária

---

### **PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS**

Rua Siqueira Campos, S-64 – Cx. Postal 33 – CEP 17280-000 – Pederneiras – SP  
Fone: (14)3284-1355 – Fax: 3284-1764 – E-mail: gabinete@pederneiras.sp.gov.br