

LEI Nº. 4.110 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2001

“Altera dispositivos da Lei 3.525 de 18 de março de 1.998, que dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamentos de imóveis em geral, e dá outras providências.”

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando 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 - Os dispositivos abaixo indicados da Lei 3.525 de 18 de março de 1.998, que dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamentos de imóveis em geral, e dá outras providências, passam a vigorar com as seguintes redações e com os seguintes acréscimos:

“Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos, na área urbana, caracterizado por plano de arruamento ou loteamento, ou por desmembramento de lote, ou desdobro de lote, e remembramento estarão sujeitos à prévia aprovação da Prefeitura, observada as disposições desta lei.

“Parágrafo Único - Na área de expansão urbana, o parcelamento do solo somente será permitido desde que obedecidas às exigências desta lei, e desde que:

“a) Haja possibilidade de prolongamento da área no que diz respeito às vias e as obras de infra-estruturas;

“b) Seja aprovado pelo INCRA na forma da legislação em vigor, após prévia análise da Prefeitura dos projetos pertinentes.” (NR)

“Art. 14 -

“IV - Termo de Compromisso e Responsabilidade no qual se obrigue a executar as obras previstas no artigo 15, a que se refere esta Lei (NR);

“V – projeto paisagístico contemplando a colocação de lixeiras públicas, nos passeios e logradouros públicos (AC);

“VI – projeto de construção de equipamentos de lazer (playground) na área destinada ao sistema de lazer.” (AC)

“Art. 15 -

“IX – Depósito aos cofres municipais, obrigatoriamente em contas individuais e específicas, do valor correspondente ao custo da execução de arborização em todo loteamento da colocação de lixeiras públicas e da construção dos equipamentos de lazer (play ground) na área destinada ao sistema de lazer, de acordo com os projetos paisagísticos e técnicos apresentados previamente, devidamente orçado, e regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal; (NR)

XII - Execução de calçamento de passeio público padronizado nos sistemas de lazer e ou áreas verdes, onde os mesmos confrontem com vias públicas, às suas expensas. (NR)

“Art. 16 -

§ 1º - Em garantia da execução dos melhoramentos os empreendedores deverão oferecer hipoteca de bens imóveis, desde que os mesmos não se situem no próprio loteamento, ou caução em dinheiro, fiança bancária, seguro-fiança, carta de crédito em favor da Prefeitura Municipal, nos valores correspondentes ao custo total das obras, devidamente avaliados pelos departamentos técnicos competentes da Prefeitura Municipal e do SAAE, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de suprir possíveis variações nos custos das obras. (NR)

“§ 2º - A fiança bancária, carta de crédito e o seguro-fiança somente poderão ser aceitos se os mesmos garantirem, em qualquer tempo, o efetivo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo empreendedor. (NR)

“§ 3º - A Prefeitura Municipal não liberará os empreendedores de qualquer garantia oferecida enquanto todas as obras não estiverem concluídas satisfatoriamente, ficando facultada ao Poder Público a substituição das garantias, por quaisquer outras dentre as modalidades previstas no § 1º deste artigo.(NR)

“§ 4º - Os bens apresentados como garantia hipotecária deverão ser avaliados pelos empreendedores de acordo com as Normas de Avaliação de

Imóveis Urbanos – NBR 5.676, antiga NB 502 da ABNT ou outras necessárias, submetendo-se ao exame da SEPLAN os respectivos laudos.(NR)

“§ 5º - Quando a avaliação dos bens apresentados como garantia hipotecária não estiver de acordo com as normas previstas ao parágrafo anterior, a SEPLAN providenciará a avaliação dos mesmos, devendo o custo respectivo ser reembolsado pelos empreendedores, desde que haja requerimento e concordância expressa neste sentido pelos próprios empreendedores.” (NR)

“Art. 17 - O Poder público só receberá e manterá os melhoramentos públicos nas vias do parcelamento urbano quando todos eles estiverem concluídos e forem aceitos.” (NR)

“Art. 20 -

“§ 1º - As obras enumeradas no artigo 15 desta lei serão realizadas na seqüência enunciada e de acordo com os projetos constantes do processo e cronograma devidamente aprovado pelas secretarias fiscalizadoras. (NR)

“§ 3º – O descumprimento no todo ou em parte do cronograma de execução dos melhoramentos públicos a que se refere esta lei, bem como a utilização de materiais em desacordo com os projetos e memoriais previamente aprovados pelos órgãos do Poder Público Municipal, acarretará as seguintes penalidades, cumulativamente a multa a que se refere o *caput deste artigo*, salvo na ocorrência de motivo de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovado, justificado e aceito pela SEMOP e SEPLAN:

“I – advertência por escrito;

“II – multa de 5% do valor das obras em atraso, ou do valor dos materiais utilizados inadequadamente;

“III – multa de 10% do valor das obras em atraso, ou do valor dos materiais utilizados inadequadamente, no caso de segunda reincidência.” (AC)

“Art. 27 -

“§ 3º - A Prefeitura e o SAAE cobrarão pelos serviços de fiscalização a taxa de 1,0% (um por cento) sobre os valores das obras e serviços orçados pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura e do SAAE, nos termos do § 1º do art. 16 desta lei, que deverá ser recolhida a final, por ocasião da emissão da certidão de recebimento da obra.” (NR)

“Art. 30 -

“§ 2º - Na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, estas deverão ser compostas pelo custo orçado de todos os

melhoramentos públicos faltantes no loteamento, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa pelo descumprimento desta legislação, independentemente das penalidades a que se refere o art. 20 desta lei.” (NR)

“Art. 32 - A área reservada a espaços de uso público deverá ser de no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser loteada.

“§ 1º - A área destinada a sistema de lazer será de 10% (dez por cento) e a área destinada a fins institucionais de 5% (cinco por cento), em qualquer loteamento ou desmembramento submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes (NR).

“§ 2º - Nas Zonas Residenciais (ZR), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, a área institucional corresponderá de 5% (cinco por cento) e o sistema de lazer corresponderá de 10% (dez por cento). (AC)

“§ 3º - Nas Zonas Predominantemente Residencial (ZPR1) Zonas de Interesse Histórico (ZIH) e Zonas de Turismo e Lazer (ZTL), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, a área institucional corresponderá a 5,5% (cinco e meio por cento) e o sistema de lazer corresponderá a 10% (dez por cento). (AC)

“§ 4º - Nas Zonas Predominantemente Residencial (ZPR2), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, a área institucional corresponderá a 6% (seis por cento) e o sistema de lazer corresponderá a 10% (dez por cento). (AC)

“§ 5º - Nas Zonas Industriais (ZI), a que se refere a Lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, o sistema de lazer corresponderá a 10% (dez por cento) e a área institucional, equivalente a 5% (cinco por cento) da área a ser loteada ou desmembrada, será avaliada na forma dos §§ 4º e 5º do art. 16 desta lei, sendo o valor depositado aos cofres municipais, obrigatoriamente em contas individualizadas e específicas, destinada exclusivamente a aquisição de áreas em outros locais prioritários, para fins institucionais.” (AC)

“§ 6º - Fica facultado ao Poder Público Municipal, observada a densidade ocupacional da região, e nas hipóteses previstas nos parágrafos 2º a 4º deste artigo, optar pelos depósitos aos cofres públicos municipais,

obrigatoriamente em contas individualizadas e específicas, do valor equivalente a reserva das áreas institucionais, avaliadas na forma dos §§ 4º e 5º do artigo 16 desta lei, destinada única e exclusivamente a aquisição de áreas em outros locais prioritários, para a mesma finalidade institucional.(AC)

“Art. 33 -

“§ 5º - Nos desmembramentos promovidos pela Prefeitura Municipal, suas autarquias e fundações, ou mediante acordo ou convênio para construção habitacional destinada a população de baixa renda, ficará dispensada a reserva das áreas a que se refere o parágrafo único do artigo 32.” (NR).

“Art. 57

“Parágrafo Único – Excetua-se do disposto neste artigo os loteamentos que tenham destinação exclusivamente comercial ou industrial.”(AC)

“Art. 70 – Ficarà suspensa a tramitação de processo de aprovação de parcelamento urbano quando o seu proprietário ou o empreendedor, não tiver cumprido qualquer uma das suas obrigações na implantação de qualquer outro empreendimento imobiliário, até o efetivo cumprimento das obrigações anteriormente assumidas ou que, por disposição legal, lhe competia.”(NR).

Art. 2º – Os processos de loteamentos, arruamentos, reloteamentos e desmembramentos de imóveis em geral, em relação aos quais tenha sido expedida apenas a certidão de viabilidade de empreendimento, até a data da publicação desta lei, terão que se adequar às exigências constantes desta norma.

Art. 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 27 de dezembro de 2001.

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL