



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 186, de 13 de novembro de 1996

Dispõe sobre o parcelamento do solo

O Prefeito do Município de Leme, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta lei rege o parcelamento do solo situado em zona urbana ou de expansão urbana, que se dará por loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobramento, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - consolidar e reestruturar a malha urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

II - assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e expectativas da comunidade;

III - estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população.

Artigo 2º - Para os efeitos desta lei, considera-se:

I - 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;

II - 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;

III - fracionamento: a subdivisão de gleba ou lote em até seis lotes destinados a edificação, observadas as disposições do inciso anterior;

IV - desdobramento: a subdivisão de lote em até dois lotes destinados a edificação;

V - zona urbana: aquela delimitada por perímetro definido em lei;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

2

VI - zona de expansão urbana: a que se situa até dois quilômetros da zona urbana da sede do município, ou até quatrocentos metros das demais zonas urbanas.

Artigo 3º - 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 as exigências específicas para o caso;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

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

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Dos Loteamentos

Subseção I Dos Loteamentos em Geral

Artigo 4º - Os loteamentos deverão atender, além de outros exigidos pelas legislações federal e estadual, aos seguintes requisitos:

I - destinação de áreas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, em percentagens nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, assim dividida:

a - sistema viário: 20% (vinte por cento);
b - espaços livres de uso público: 10% (dez por cento);

c - equipamentos urbanos e comunitários: 5% (cinco por cento);

II - lotes com área mínima de 250m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), não podendo o comprimento das quadras ser superior a 205m (duzentos e cinco metros) e inferior a 80m (oitenta metros);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

3

III - reserva de faixa "non aedificandi", de no mínimo quinze metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - articularem-se as vias do loteamento com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, devendo os cruzamentos ter os alinhamentos concordados por arco de raio não inferior a 9m (nove metros), salvo em caso de cruzamento esconso.

S 1º - Não atingindo a área destinada ao sistema viário a percentagem prevista pelo inciso I, letra "a", deste artigo, a diferença será acrescida à prevista pela letra "b" do mesmo inciso.

S 2º - Quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, o disposto pelo inciso II deste artigo poderá ser alterado, mediante lei específica.

Artigo 5º - As vias do loteamento, cujas rampas não poderão exceder a 10% (dez por cento), serão classificadas em:

I - vias principais e preferenciais (avenidas), com largura mínima de 25m (vinte e cinco metros), divididos em :

a - passeios: 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);

b - leito carroçável: 8m (oito metros);

c - canteiro central: 4m (quatro metros);

II - vias de distribuição, com largura mínima de 14m (quatorze metros), divididos em:

a - passeios: largura mínima de 2m (dois metros);

b - leito carroçável: largura mínima de 8m (oito metros);

III - vias locais, de uso predominante de pedestres, com largura mínima 14m (quatorze metros), divididos em:

a - passeios: largura mínima de 3m (três metros);

b - leito carroçável: largura mínima de 8m (oito metros);

IV - passagem, de uso exclusivo de pedestres, com largura mínima de 6m (seis metros).

S 1º - As vias locais, sem saída, só serão admitidas desde que dotadas de praça de retorno na extremidade, satisfeitas as seguintes exigências:

1 - largura mínima: 14m (quatorze metros);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

4

2 - comprimento máximo: quinze vezes a largura;

3 - raio mínimo da praça de retorno: 12m (doze metros).

§ 2º - As servidões de passagem, relativas às redes de serviços públicos, que por ventura gravem as áreas a lotear, serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação e consideradas áreas "non aedificandi".

Subseção II Dos Loteamentos Fechados

Artigo 6º - Considera-se "loteamento fechado" a subdivisão em lotes, destinados a edificações para fins residenciais, de gleba com área mínima de três hectares, dotada de todos os equipamentos urbanos, fechada em todo seu perímetro e dotada de portaria de acesso para controle de entrada de pessoas e veículos.

§ 1º - A entrada de pessoas e veículos somente será permitida a:

1 - proprietários de lotes, seus familiares, empregados domésticos credenciados e visitantes autorizados;

2 - servidores públicos, no desempenho de suas funções;

3 - médicos e viaturas de serviços médico-hospitalares, quando solicitados ou por determinação superior do serviço sanitário.

§ 2º - O "loteamento fechado" poderá ter parte de seus lotes com frente para via pública já existente ou que pelas diretrizes fornecidas deva ser aberta para integrar o sistema viário geral.

§ 3º - Os lotes previstos pelo parágrafo anterior serão, para os efeitos desta lei, considerados como não integrantes do "loteamento fechado".

Artigo 7º - Os "loteamentos fechados" deverão atender, também, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, em percentagem nunca inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, assim dividida:

a - sistema viário interno: 20% (vinte por cento);

b - espaços livres de uso público: 15% (quinze por cento);

c - equipamentos urbanos e comunitários: 5% (cinco por cento);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

5

II - lotes com área mínima de 600m² (seiscientos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros), não podendo o comprimento das quadras ser superior a 300m (trezentos metros).

S 1º - Não atingindo a área destinada ao sistema viário a percentagem prevista pelo inciso I, letra "a", deste artigo, a diferença será acrescida à prevista pela letra "b" do mesmo inciso.

S 2º - Quando se tratar de loteamento destinado a "sítio de recreio", a área mínima dos lotes será de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

S 3º - O sistema de circulação, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, são de uso exclusivo do loteamento.

Artigo 8º - A área e a frente mínimas previstas pelo inciso II do artigo anterior, poderão ser reduzidas para até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e 12m (doze metros), desde que o loteador, além das obras previstas pelo artigo 20 e seus §§, venha a dotar o loteamento, dentro do mesmo prazo, de centro recreativo, de acordo com o projeto que deverá integrar o do loteamento.

Parágrafo único - A obra prevista por este artigo, que deverá ser condizente com o número de habitantes previsto para o loteamento, poderá ser edificada nas áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários.

Subseção III Das Vilas Particulares

Artigo 9º - Considera-se "vila particular" a subdivisão em até vinte lotes, destinados a edificações para fins residenciais, observadas, no que couber, as disposições pertinentes aos loteamentos em geral, de gleba dotada ou não de portaria, com um único acesso de entrada de pessoas e veículos.

Parágrafo único - A via de acesso, cujo comprimento não poderá exceder a 150m (cento e cinqüenta metros), e a área de circulação de veículos são de uso exclusivo da "vila particular".

Seção II Dos Demembramentos

Artigo 10 - Aos desmembramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas de projeto exigidas para o loteamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

6

Artigo 11 - Os desmembramentos de área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior à prevista pelo inciso I do artigo 4º, deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área a ser desmembrada a espaços livres de uso público.

Seção III Dos Fracionamentos e dos Desdobramentos

Artigo 12 - Aos fracionamentos e aos desdobramentos, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas de projeto exigidas para o desmembramento.

CAPÍTULO III DOS PROJETOS

Seção I Dos Projetos de Loteamento

Artigo 13 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado do título de propriedade do imóvel e planta da área a ser loteada, contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível, de metro em metro, com cotas relativa ao RN (referência de nível) da cidade;

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, contíguas.

Artigo 14 - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

7

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário 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 a espaços livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

V - o uso do solo permitido para a área a ser loteada;

VI - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser, obrigatoriamente, projetados e executados pelo loteador, às suas expensas.

S. 1º - a Prefeitura solicitará ás suas autarquias e empresas, o fornecimento das diretrizes relativas aos serviços a elas afetos, para integrarem o processo.

S. 2º - As diretrizes, que serão, obrigatoriamente, expedidas dentro do prazo de quarenta e cinco dias da data do pedido, vigorarão pelo prazo de seis meses.

Seção II Dos Projetos de Desmembramento

Artigo 15 - Aos projetos de desmembramento, aplicam-se, no que couber, as disposições relativas aos projetos de loteamento.

Seção III Dos Projetos de Fracionamento e Desdobramento

Artigo 16 - As exigências relativas aos projetos de fracionamento e desdobramento, serão previstas em regulamento.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Seção I Da Aprovação dos Projetos de Loteamento

Artigo 17 - Para aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura, que se dará após a aprovação pelos órgãos federais e estaduais competentes, deverão ser apresentados:

I - desenhos contendo:

a - levantamento planialtimétrico do imóvel;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

8

b - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c - o sistema de vias, com a respectiva hierarquia;

d - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

f - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;

g - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

h - planta de situação da área loteada, em mapa da zona urbana ou do município, com amarração em pontos fixos e de destaque, existentes nas proximidades;

i - projetos de redes de galerias de águas pluviais, de abastecimento de água e coletora de esgotos sanitários, quando exigidos;

II - memorial descritivo contendo:

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

b - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

III - certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, relativas ao imóvel;

IV - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão.

Artigo 18 - O projeto de loteamento, satisfeitas as exigências do artigo anterior, deverá ser aprovado ou rejeitado dentro do prazo de sessenta dias.

Seção II Da Aprovação dos Projetos de Desmembramento, Fracionamento e Desdobramento

Artigo 19 - Para aprovação do projeto de desmembramento, fracionamento e desdobramento, serão aplicadas,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

9

no que couber, as disposições referentes à aprovação do projeto de loteamento.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 20 - Nos loteamentos aprovados serão executadas, ás expensas do loteador, já compreendidas dentro do preço do lote, dentro do prazo de um ano, contado da data da aprovação do projeto do loteamento, as seguintes obras:

- I - rede de abastecimento de água;
- II - ligações domiciliares de água;
- III - rede coletora de esgotos sanitários;
- IV - ligações domiciliares de esgoto;
- V - rede de distribuição de energia elétrica;
- VI - galerias de águas pluviais, quando previstas nas diretrizes expedidas;

VII - guias e sarjetas;

VIII - (vetado)

§ 1º - Nos "loteamentos fechados", além das previstas por este artigo, o loteador deverá executar mais as seguintes, dentro do mesmo prazo:

- 1 - ajardinamento e arborização dos passeios;
- 2 - iluminação pública a vapor de mercúrio.

§ 2º - O prazo para execução das obras de pavimentação do sistema viário é de dois anos da data da aprovação do loteamento.

§ 3º - (vetado)

Artigo 21 - Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá:

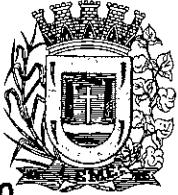
I - submete-lo ao registro imobiliário;

II - assinar termo de compromisso, se obrigando a promover a abertura das vias de circulação, de acordo com o projeto aprovado, dentro do prazo fixado pela Prefeitura, nunca inferior a sessenta dias.

Artigo 22 - Para garantia da execução das obras a que esteja obrigado nos termos do artigo anterior, o loteador hipotecará 50% (cinquenta por cento) do total dos lotes obtidos no loteamento.

§ 1º - A hipoteca prevista por este artigo poderá, a critério da Administração, sempre que o interesse público, social e econômico recomendar, recair sobre outros imóveis, em valor suficiente para garantir a execução das obras.

§ 2º - Findo o prazo para execução das obras, sem que as mesmas tenham sido efetuadas, a Administração promoverá a execução da hipoteca.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

10

Artigo 23 - As hipotecas previstas pelo artigo anterior, "caput", serão canceladas à medida em que forem sendo executadas as obras, observadas as seguintes percentagens:

I - rede de abastecimento de água: 15% (quinze por cento);

II - rede coletora de esgotos sanitários: 15% (quinze por cento);

III - ligações domiciliares de água e esgoto: 10% (dez por cento);

IV - rede de distribuição de energia elétrica: 10% (dez por cento);

V - guias e sarjetas: 5% (cinco por cento);

VI - pavimentação das vias: 25% (vinte e cinco por cento);

VII - iluminação pública a vapor de mercúrio: 10% (dez por cento);

VIII - galerias de águas pluviais: 10% (dez por cento).

Parágrafo único - Quando não houver a obrigatoriedade da execução de alguma das obras previstas por este artigo, a percentagem a ela correspondente será distribuída, proporcionalmente, entre as que forem exigidas.

Artigo 24 - As obras executadas pelo loteador passarão a integrar o patrimônio público, mediante a lavratura do termo de vistoria e recebimento.

Artigo 25 - Os lotes obtidos pelo parcelamento só poderão ser subdivididos desde que cada parte permaneça com a área mínima prevista por esta lei, exceto se a subdivisão com área inferior se destinar a incorporação a lote contíguo, deste não podendo ser destacada sem que seja observado o disposto neste artigo.

Artigo 26 - Os contratos de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, deverão fazer constar que os lotes só poderão receber edificação após a conclusão das obras de redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

Artigo 27 - Nos documentos previstos pelo artigo anterior, assim como nos compromissos ou escrituras de venda e compra, deverá constar que a execução das obras previstas pelo artigo 20 e seu § 1º é da responsabilidade do loteador, já estando seu valor incluído no preço do lote.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

11

Artigo 28 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas que venha a se verificar nos lotes, em relação ao projeto aprovado.

Artigo 29 - A Prefeitura poderá não aprovar o parcelamento de área localizada em zona de expansão urbana, ainda que somente para impedir o crescimento excessivo do número de lotes.

Artigo 30 - Os "loteamentos fechados" não poderão ser atravessados por qualquer via pública, exceto quando prevista nas diretrizes expedidas.

Artigo 31 - As despesas havidas em "loteamento fechado", com a manutenção do fechamento perimetral e dos espaços livres de uso público, serão consideradas despesas comunitárias, a serem suportadas diretamente pelos proprietários dos lotes.

Parágrafo único - Os proprietários dos lotes serão representados junto aos poderes municipais, em relação aos serviços públicos e comuns, através de representante escolhido da forma prevista em dispositivo constante do contrato-padrão ou de associação de proprietários.

Artigo 32 - Nenhuma obra ou serviço público será executada ou prestado em terrenos que sofrerem parcelamento sem licença da Prefeitura.

Artigo 33 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamento não aprovado pela Prefeitura.

Artigo 34 - São inalienáveis e impedidos de sofrer concessão de uso, ressalvadas as disposições desta lei, assim como terem alteradas sua destinação, os espaços livres de uso público previstos nos projetos de parcelamento.

Artigo 35 - A restrição prevista pelo artigo 25 será dispensada em relação a condomínios existentes na data da publicação desta lei, a fim de permitir sua extinção.

Parágrafo único - Será definido em regulamento o procedimento para a dispensa prevista por este artigo, não podendo o prazo para solicitar sua obtenção exceder a cento e oitenta dias da data da publicação desta lei.

Artigo 36 - Os loteamento que, na data da publicação desta lei, não contem ainda com nenhuma edificação, atendidas as exigências dos artigos 6º e seguintes, poderão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

12

passar à categoria de "loteamento fechado", se assim requererem seus proprietários.

Artigo 37 - (vetado)

Artigo 38 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas a Lei Complementar nº 170, de 12 de fevereiro de 1996, e demais disposições em contrário.

Leme, 13 de novembro de 1996.

Geraldo Macarenko
Prefeito Municipal





CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 186, de 13 de novembro de 1.996.

Dispõe sobre o parcelamento do solo.

O Presidente da Câmara de Vereadores do Município de Leme, faço saber que a Câmara aprovou e assim promulga os seguintes dispositivos vetados da Lei Complementar nº 186, de 13 de novembro de 1.996;

ARTIGO 20 -
I -
II -
III -
IV -
V -
VI -
VII -
VIII - pavimentação do sistema viário.

Parágrafo 1º -
Parágrafo 2º -

Parágrafo 3º - As obras de pavimentação do sistema viário, a critério da Administração, poderão ser dispensadas para parcelamento de área localizada em zona urbana ou de expansão urbana, excetuadas as da sede do município, desde que nas adjacências não haja tal melhoramento.

ARTIGO 37 - Nos loteamentos existentes e aprovados antes da promulgação desta lei, serão permitidos desdobramento, desde que as áreas resultantes passem a contar com no mínimo 125 metros quadrados; devendo os interessados regularizarem suas situações até o dia 30 de junho de 1.997, data em que terminará os benefícios deste artigo.

Leme, 09 de dezembro de 1.996.

Ademar Monteiro
Ademar Monteiro
Presidente.