



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

SECRETARIA DO PREFEITO

E R R A T A

NA LEI QUE DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DE
LOTEAMENTOS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, ON
DE SE LÊ, LEI Nº 2.071, LEIA-SE "LEI COMPLEMENTAR
Nº 01/90".

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim,
aos 10 de setembro de 1990.

ROMEU ANTONIO BORDIGNON
Prefeito Municipal



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

LEI Nº 2.071

V. Lei Complementar 119/01
V. Lei Complementar 176/04
V. Lei Complementar 199/06

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ROMEU ANTONIO BORDIGNON, Prefeito do Município de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, etc.,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:-

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º - A presente lei, com redação em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 6766/79, no Plano Diretor Físico de Mogi Mirim (Lei 596/66) e na Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim em vigor, institui normas para execução de parcelamentos do solo urbano, loteamento e desmembramento.

Art. 2º - Os loteamentos poderão ter as seguintes finalidades:-

- I - residenciais;
- II - industriais ;
- III - recreação.

Parágrafo Único - Poderá haver loteamento misto, satisfeitas as exigências da lei.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES E DAS SIGLAS

Art. 3º - São adotadas as seguintes definições, para efeito desta lei:-

I - **Loteamento:** é 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:** é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento



ABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

- 2 -

-mento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

III - **Gleba:** é a área de terra que não foi objeto de parcelamento e portanto, não urbanizada.

IV - **Lote:** é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

V - **Logradouro:** denominação genérica de qualquer elemento de uma rede viária, praça ou jardim, sendo bens de uso comum ou especial do povo.

VI - **Espaço livre de uso Público:** área pública destinada à recreação ao ar livre.

VII - **Áreas institucionais:** áreas públicas destinadas a equipamentos públicos que requerem edificações e acesso controlado.

VIII - **Áreas não edificáveis:** áreas que não podem receber edificações, por questões de segurança ou para facilitar a operação de redes de equipamentos públicos ou ainda para preservar margens de rios, lagos ou quaisquer cursos d'água.

IX - **DOV:** Departamento de Obras e Viação.

X - **SAAE:** Serviço Autônomo de Água e Esgotos.

XI - **CESP:** Companhia Energética de São Paulo.

XII - **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas.

XIII - **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica.

XIV - **CONDEMA:** Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

XV - **DAAMA:** Departamento de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente.

TÍTULO II

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I

DA PERMISSÃO DE LOTEAR



Art. 4º - Novos loteamentos serão admitidos somente quando a gleba a ser loteada inserir-se no atual perímetro urbano do município ou zona de expansão urbana conforme definida em lei e constituírem unidades servidas pelo sistema viário do Município.

Art. 5º - Ficam proibidas doações de áreas ou de faixas de terras destinadas a interligarem glebas com o sistema viário, cuja finalidade seja o loteamento de gleba descontinua ou desligada do referido sistema viário.

Art. 6º - Não é permitido lotear ou abrir ruas em terrenos baixos e alagados, sujeitos a inundações, nem em áreas insalubres, em locais aterrados com materiais nocivos à saúde, em áreas de riscos geológicos, em locais em que o loteamento venha a prejudicar florestas, bosques ou a mata ciliar, bem como em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS

SEÇÃO I

CRITÉRIOS TÉCNICOS E PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 7º - O proprietário da gleba a ser loteada deverá apresentar à Prefeitura, pedido preliminar de parcelamento do solo, contendo as seguintes informações:

I - localização da gleba, divisa da propriedade e confrontantes;

II - número de lotes previsto;

III - conexão com o sistema viário principal do município;

IV - reservas florestais, bosques, áreas de mata ciliar, acidentes físicos, construções, obras de arte, monumentos, canalizações ou linhas de transmissão existentes, bem como os serviços públicos do local e adjacências;

V - planta (duas vias) com levantamento planimétrico e altimétrico da gleba, elaborado por profissional habilitado e ART recolhida;

VI - escritura definitiva de propriedade;



SABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

- 4 -

VII - certidões negativas de protestos e de ônus relativos a proprietário e demais interessados no empreendimento;

VIII - quitação com os impostos municipais;

IX - prova de não inadimplência em loteamento anterior.

Art. 8º - O DOV procederá ao exame da documentação, vistoria no local e encaminhará ao SAAE, consulta sobre estudos de viabilidade.

Art. 9º - O SAAE apresentará o parecer devidamente assinado pelo seu Departamento técnico e pelo seu Presidente, no qual conste o estudo de viabilidade técnica e econômica dos sistemas de abastecimento de água e coleta e condução de esgotos sanitários.

§ 1º - O loteamento só é considerado viável se as redes de água e de esgoto sanitário forem técnica e economicamente viáveis e se puderem interligar-se aos sistemas urbanos respectivos.

§ 2º - Ficam impedidas as seguintes soluções: fossas sépticas, lançamento de dejetos "in natura" em cursos d'água e complementação ou conexão dos referidos sistemas aos da cidade a cargo da Prefeitura Municipal.

§ 3º - Em seu parecer técnico, o SAAE poderá exigir a construção de reservatórios d'água elevados, para distribuição no loteamento, bem como a perfuração de poços artesianos e reserva de área que não excederá a 1.000m² (mil metros quadrados), no ponto mais alto do loteamento para futuras necessidades da Autarquia.

Art. 10 - Somente após a emissão do parecer favorável pelo SAAE é que o DOV localizará em planta, as áreas que interessam ao sistema viário principal do loteamento, as áreas de lazer ou verdes e as áreas institucionais.

Art. 11 - De posse de tais informações, será elaborado por profissional habilitado, o projeto de loteamento, de acordo com as seguintes exigências e índices:

I - área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) para lotes residenciais, de 1.000 m² (mil metros quadrados) para recreio e de 2.000m² (dois mil metros quadrados) para indústrias;

II - frente mínima de 10m (dez metros), sendo que a frente mínima dos lotes de esquina deve



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

- 5 -

ser de 12m (doze metros) (residencial); nos demais casos, a frente mínima é de 25m (vinte e cinco metros);

III - área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), apenas para os casos de conjuntos habitacionais populares, nos parcelamentos efetivamente aprovados para a construção destas unidades, com ou sem intermediação de agente financeiro; a frente mínima, nestes casos, será de 8,0m (oito metros); mas os lotes de esquina devem ter frente mínima de 10m (dez metros);

IV - o leito carroçável das ruas terá a largura de 9 a 11 metros e as calçadas ou passeios, a largura de 2,0m (dois metros); cada uma;

V - área verde ou de lazer de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total, proibida a sua distribuição na frente dos lotes;

VI - área institucional de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total;

VII - largura máxima para as quadras de 100m (cem metros) e comprimento de 200m (duzentos metros) para loteamentos residenciais.

Art. 12 - O projeto, de acordo com as prescrições desta lei, deverá ser encaminhado pelo interessado, às autoridades sanitárias e similares, antes de dar entrada na Prefeitura, para aprovação.

Art. 13 - O proprietário enviará então, à Prefeitura, para análise e aprovação do loteamento, o seguinte:

I - requerimento solicitando a aprovação do loteamento;

II - projeto arquitetônico, em cinco vias, na escala 1:1000, contendo a subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, as vias, as áreas verdes ou de lazer, as institucionais, os recuos exigidos devidamente cotados, as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças (escala horizontal - 1:1000 e vertical - 1:100, indicação de marcos de alinhamento e nivelamento e áreas não edificáveis;

III - projetos dos sistemas de abastecimento de água (indicando fonte abastecedora e volume) e de coleta e destinação de esgotos sanitários (indicando local de lançamento dos resíduos);

IV - levantamento planialtimétrico (curvas de nível de metro em metro);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

SABINETE DO PREFEITO

- 6 -

- V - projeto de arborização;
- VI - projeto de iluminação pública e domiciliar, segundo as normas da CESP;
- VII - projeto de rede de escoamento de águas pluviais;
- VIII - projeto de pavimentação das vias;
- IX - planilhas de custos e cronograma físico-financeiro dos serviços necessários ao projeto e à implantação do empreendimento, para fundamentar os cálculos dos lotes tomados em garantia.
- X - memorial justificativo.

Parágrafo Único - Os projetos em cinco vias serão elaborados e assinados por profissional habilitado, bem como, pelo proprietário, sendo acompanhados das ART's respectivas e de memoriais descritivos que, entre outros itens, estabeleçam que os materiais utilizados seguirão as normas da ABNT.

Art. 14 - Aprovado o projeto, o proprietário assinará o termo de compromisso, no qual conste a obrigatoriedade de implantação, no prazo de dois anos, improrrogáveis, dos seguintes melhoramentos:-

- I - limpeza e terraplanagem;
- II - demarcação de vias, quadras, lotes e praças;
- III - colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças;
- IV - execução das redes de água e de esgoto sanitário, de acordo com as exigências do SAAE;
- V - arborização, de acordo com as exigências do DAAMA e do CONDEMA;
- VI - rede de energia elétrica - domiciliar e pública, de acordo com as exigências da CESP;
- VII - pavimentação das vias públicas;
- VIII - rede coletora de águas pluviais;
- IX - construção de pontes com passeios nas vias que, em consequência de seus traçados, assim o exijam;

Parágrafo Único - Fica vedado ao loteador, cobrar, sob qualquer forma (parcela complementar, adicional, etc) a execução das obras de infra-estrutura do loteamento, devendo o seu custo estar incluído no preço do lote efetivamente posto a venda, sendo que o não cumprimento do disposto neste artigo, sujeitará o loteador às sanções previstas na legislação penal e civil vigentes.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

- 7 -

Art. 15 - Também constarão do termo de compromisso citado no artigo anterior, o seguinte:

I - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o município e mediante escritura pública, as vias públicas, os logradouros, as áreas verdes ou de lazer, as áreas de matas ciliares e as áreas destinadas a usos institucionais;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras;

III - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamento e nivelamento e de executados os serviços e obras discriminados nos incisos I, II, III e IV do artigo anterior; e após o loteamento ter sido aprovado e recebido pela Prefeitura.

Parágrafo Único - Todos os serviços e obras especificadas no artigo anterior, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização.

Art. 16 - Após aprovação do projeto pelo DOV, será expedido um decreto, pelo Prefeito, do qual deverá constar:-

I - classificação do loteamento;

II - zoneamento do loteamento;

III - melhoramentos obrigatórios por esta lei;

IV - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o município;

V - prazo para execução do loteamento, segundo esta lei;

VI - todas as condições e especificações necessárias.

Art. 17 - As vias, as áreas verdes ou de lazer e as institucionais só serão aceitas pela Prefeitura, mediante decreto do Prefeito, se concluídas e declaradas em conformidade com as especificações técnicas estabelecidas, após vistoria do DOV, passando ao domínio público, através de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - As áreas reservadas para lazer e as institucionais não poderão ter declividade superior a 5% (cinco por cento), devendo situar-se em local de livre acesso e que facilite os futuros frequentadores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

- 8 -

Art. 18 - Sempre que a declividade das quadras exceder a 10% (dez por cento) no sentido da profundidade dos lotes, será obrigatório o traçado de vias sanitárias, para a passagem das canalizações de esgoto e de águas pluviais.

Art. 19 - Será obrigatória a abertura de rua marginal às estradas de ferro, às rodovias ou a qualquer outro obstáculo ao traçado de vias, de extensão superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 20 - Após o pagamento, pelo interessado, da taxa de aprovação do loteamento e a assinatura do termo de compromisso, além do Decreto do Prefeito, será expedida licença para execução do loteamento, pelo DOV.

§ 1º - Tal licença vigorará pelo período de dois anos, sendo que findo este prazo, a licença deverá ser renovada, mediante apresentação à Prefeitura, do projeto de loteamento.

§ 2º - A licença será revogada, por Decreto do Prefeito, se não forem executados os serviços e obras estabelecidos nesta lei, no prazo fixado.

Art. 21 - O projeto de loteamento aprovado só poderá ser modificado, mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 22 - O loteamento aprovado não poderá ser remanejado para novo loteamento, com redução das áreas dos lotes, salvo para atender exigências dos poderes públicos.

Art. 23 - Nos contratos de compra e venda de lotes, deverão figurar obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos de lei.

SEÇÃO II

LOTEAMENTO INDUSTRIAL

Art. 24 - As glebas somente serão loteadas para fins industriais, quando compatíveis com o Plano Diretor e o zoneamento do Município.

Parágrafo Único - A situação e as demais condições da gleba deverão garantir que:-

1) as zonas residenciais existentes ou de planos aprovados não sejam molestadas;

2) haja facilidade para despejos de resíduos líquidos industriais, sem prejuízo para a coletividade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

- 9 -

3) haja reserva de área para destinação de resíduos sólidos.

Art. 25 - O loteamento industrial deverá seguir as mesmas condições estabelecidas nesta lei, além das estaduais e federais, com exceção no disposto no inciso VII, do artigo 11, desta lei.

SEÇÃO III

LOTEAMENTO DE RECREAÇÃO

Art. 26 - Os loteamentos com finalidade de recreação, deverão atender ao disposto nesta lei, nas estaduais e federais, com exceção do disposto no inciso VII, do artigo 11 e inciso VII, do artigo 14, ambos desta lei.

Parágrafo Único - Deverão ter elementos naturais ou artificiais, destinados ao esporte, à recreação ou à saúde e ao repouso.

Art. 27 - O lote, de área compatível com a finalidade prevista, não poderá ser subdividido, de forma a prejudicar o plano geral da região, previamente definido pela Prefeitura.

Parágrafo Único - Qualquer lote somente será subdividido se atender às exigências desta lei.

SEÇÃO IV

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 28 - Os denominados condomínios compreendendo parcelamento de gleba e respectiva construção nos lotes conectada com o sistema viário principal do Município por acesso controlado, fechado por muro ou alambrado em suas divisas, serão admitidos desde que atendidas as exigências desta lei, das estaduais e federais previstas para loteamentos, em especial a Lei nº 4.591, de 1.967. 1964

Parágrafo Único - A urbanização da área de lazer ou verde será de responsabilidade do condomínio.

CAPÍTULO III

DOS LOTES CAUCIONADOS

Art. 29 - Como garantia do cumprimento da execução da infra-estrutura por parte do loteador, o município caucionará no mínimo 40% (quarenta por cento) e no máximo 60% (sessenta por cento) dos lotes, que não



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

- 10 -

poderão ser comercializados, sendo que os mesmos deverão ser caucionados em cartório, mediante escritura de hipoteca.

§ 1º - A relação e identificação dos lotes caucionados deverá constar do termo de compromisso, referido no artigo 14, desta lei.

§ 2º - Os lotes deverão estar agrupados proporcionalmente, em todas as quadras, sendo que no cálculo de seu número, considerar-se-á o número inteiro imediatamente superior.

Art. 30 - Os lotes caucionados serão liberados segundo os seguintes critérios:-

I - conclusão da locação, abertura das vias e praças, terraplanagem, guias e sarjetas, marcação dos lotes e arborização: 15% (quinze por cento) do total dos lotes caucionados.

II - conclusão de redes de água pluviais: 10% (dez por cento) do total dos lotes caucionados.

III - conclusão de redes de água e esgoto (com vielas sanitárias, reservatório elevado e perfuração de poços artesianos, se exigidos): 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes caucionados.

IV - conclusão de rede de energia elétrica e iluminação pública: 15% (quinze por cento) do total dos lotes caucionados.

V - conclusão de pavimentação (e de obras de arte, se exigidas): 35% (trinta e cinco por cento) do total dos lotes caucionados.

Parágrafo Único - A liberação dos lotes caucionados far-se-á mediante Decreto do Prefeito após a apresentação de Certidões emitidas pelo SAAE e pelo DOV, das quais constem a execução das obras, bem como, os lotes a serem liberados, obedecendo os mesmos critérios do § 2º, do artigo 29, e também, pareceres emitidos pelo Departamento Jurídico e pela Divisão de Planejamento.

CAPÍTULO IV

DOS DESMEMBRAMENTOS E REAGRUPAMENTOS DE TERRENOS

Art. 31 - É obrigatória a aprovação de projeto relativo a desmembramento e a reagrupamento de terrenos; pelo DOV, após parecer favorável do SAAE.

§ 1º - O projeto será elaborado por profissional habilitado, sendo assinado por este e pelo proprietário, bem como o memorial descritivo, sendo ainda uma via ART recolhida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO — BRASIL

- 11 -

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - A aprovação do desmembramento só será permitida quando a parte restante do terreno compreender uma porção que possa constituir lote independente.

§ 3º - Só será possível desmembramento que resulte em lotes com testada voltada para vias públicas com infra-estrutura existente ou após executada pelo proprietário da área a ser desmembrada, semelhante à infra-estrutura existente no entorno, em área de aproximadamente 100m (cem metros).

Art. 32 - A construção de mais de uma edificação num mesmo lote nos casos permitidos por lei, não constitui desmembramento.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 - O prefeito responderá solidariamente ao loteador, por prejuízos causados ao município ou à população, quando tiver liberado lotes caucionados ou tiver aceito obras, sem observar o disposto nesta lei, independente de estar ou não no exercício do cargo.

Parágrafo Único - O Diretor do DCOV, o Presidente do SAAE, o Diretor do Departamento Jurídico e o Chefe da Divisão de Planejamento, conforme o caso, também incorrerão em responsabilidade civil e infração administrativa, quando prestarem informações incorretas, com relação às vistorias e exames de documentação realizados ou aprovações em desacordo com esta lei.

Art. 34 - As praças, áreas de lazer ou verdes, resultantes de novos loteamentos, deverão ser urbanizados pela Prefeitura, no prazo de até dois anos da aprovação do loteamento.

Art. 35 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 36 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mogi Mirim,
aos 30 de agosto de 1.990.

ROMEU ANTONIO BORDIGNON
Prefeito Municipal