

Município de São José dos Campos  
Prefeitura

Caixa Postal 204  
Estado de São Paulo

PUBLICAÇÃO NO JORNAL  
Boletim do Município  
Nº 56 de 3/10/1970

195  
REVOGADA PELA LEI  
Nº 2263/80

1-9-01  
L E I Nº 1.576

de 25 de setembro de 1970

1.3.07

A Câmara Municipal de São José dos Campos aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições preliminares

Artigo 1º - O loteamento urbano, a abertura e o prolongamento do sistema viário, em qualquer das zonas do Município, deverão ser aprovados pela Prefeitura e estarão sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta lei no que se refere ao uso e ocupação, às vias de circulação, aos equipamentos e serviços de uso público, aos locais de uso institucional e à proteção dos valores paisagísticos, monumentais e históricos.

Parágrafo único - Além da legislação municipal, deverão ser obedecidas as normas federais e estaduais referentes à matéria.

Artigo 2º - Para os efeitos desta lei, são adotados os seguintes conceitos:

I - loteamento urbano, a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento;

II - arruamento, a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a circulação;

III - via pública, a faixa de domínio público, destinada à circulação de veículos e pedestres;

IV - lote, a porção de terreno constituindo uma unidade indivisível e lindeira a uma via pública.

V - quadra, a porção de terreno constituída por mais de um lote, totalmente limitada por via pública, curso d'água, linha de demarcação do perímetro urbano ou leito de ferrovia;

VI - espaço livre de uso público, a área destinada a praça, parque, jardim ou tratamento equivalente;

VII - área para equipamento comunitário, o terreno destinado a uso específico da administração pública;

VIII - referência de nível (RN), a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

ARTIGO 3º - As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de aproveitamento e de ocupação e de recuos obrigatórios são reguladas por lei de Zoneamento, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento e abertura de vias públicas.

## Capítulo II

Dos requisitos urbanísticos para loteamento

ARTIGO 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, equipamento comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão no mínimo de trinta e cinco por cento (35%) e, no máximo, de cinquenta por cento (50%) do total da gleba;

II - à margem de águas correntes e dormentes, de faixas de domínio público de rodovias e dutos, serão reservadas faixas com largura estabelecida na legislação competente, nunca inferior a 15 (quinze) metros;

III - as vias do loteamento deverão articular-se com o sistema viário e harmonizar-se com a topografia local;

IV - deverão ser destinadas áreas às:

a) - vias de tráfego e de passagens de canalização públicas, de esgotos e de águas pluviais nos fundos de vales;

b) - passagem de canalizações públicas de esgotos e de águas pluviais, com largura mínima de dois metros nos fundos dos lotes, cujo desnível seja superior a um metro da frente aos fundos.

c) - escola pública.

ARTIGO 5º - A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa "non aedificandi" para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outro equipamento urbano.

ARTIGO 6º - Não serão admitidos loteamentos em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações e onde as condições geológicas não sejam propícias à edificação.

## Capítulo III

Do projeto de loteamento e sua aprovação

50502

ARTIGO 7º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura que defina as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para esse fim três vias da planta do imóvel, em escala 1:1000 contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada, com a indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;

II - curvas de nível de 1m em 1m;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - dimensões lineares e angulares de toda a propriedade e da gleba a ser subdividida;

V - indicação exata da posição dos marcos de RN mais próximos da propriedade;

VI - locais de interesse histórico, paisagístico ou monumental porventura existentes;

VII - arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;

VIII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

IX - outras indicações de interesse para o empreendimento.

ARTIGO 8º - A Prefeitura, de posse dos elementos relacionados no artigo anterior, fornecerá pelo órgão competente de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e normas urbanísticas vigentes, as seguintes informações e indicações:

I - parecer sobre a viabilidade e conveniência do projeto;

II - as ruas e estradas que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido;

III - a área e a localização dos terrenos destinados a equipamento comunitário e espaço livre de uso comunitário;

IV - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e passagem de canalização de esgoto;

0 2500

V - a relação dos equipamentos urbanos/<sup>que</sup>deverão ser projetados e executados pelo interessado, os quais serão, no mínimo os já existentes nas áreas limítrofes.

§ 1º - uma via da planta, com as diretrizes a que se refere este artigo, será devolvida ao interessado;

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos.

ARTIGO 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto conterà plantas e memorial descritivo e será apresentado à Prefeitura acompanhado do título de propriedade, de cessão ou compromisso com a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade.

§ 1º - As plantas, na escala de 1:1000, em cinco vias, sendo uma em papel transparente contereão, pelo menos:

- a) - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- b) - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) - as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) - os perfis longitudinais e transversais de tôdas as vias e praças;
- e) - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) - a indicação em planta e perfis de tôdas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos o seguinte e nesta ordem:

- a) - descrição sucinta do loteamento, com as suas características e destinação;
- b) - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as suas construções, além das já constantes da legislação municipal;
- c) - a indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamento urbano e comunitário que passarão ao domínio público do Município no ato do registro do loteamento.

§ 3º - Serão também apresentados para aprovação, os seguintes projetos e orçamentos:

- a) - de rêde de escoamento de águas pluviais;
- b) - de rêde de água potável, indicando fonte abastecedora e volume de alimentação;
- c) - de rêde de energia elétrica domiciliar e pública;
- d) - de rêde de esgotos sanitários;

ARTIGO 10 - Organizado o projeto de acôrdo com as exigências do artigo anterior, o interessado o encaminhará às autoridades sanitárias e militares, quando fôr o caso, para a sua aprovação no próprio projeto.

ARTIGO 11 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura, e, se aprovado, assinará têrmo de compromisso no qual se obrigará:

I - a executar, nos prazos fixados pela Prefeitura, a abertura das vias públicas e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento; e no mínimo os melhoramentos a que se referem as alíneas "a", "b", "c" e "d", do § 3º, do artigo-9º desta lei;

II - a facilitar a fiscalização da Prefeitura, permanente, durante a execução das obras e serviços;

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I dêste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - A execução por etapas, só poderá ser autorizada quando:

a) - o têrmo de acôrdo fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;

b) - sejam executadas na área, em cada etapa, tôdas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

§ 3º - Os marcos de alinhamento e nivelamento a que se refere o inciso I dêste artigo deverão ser de concreto, segundo padrão da Prefeitura.

§ 4º - Aprovado o projeto, depositada a caução na Prefeitura e assinado o têrmo de compromisso que trata o artigo, poderá o loteador iniciar as vendas dos lotes.

ARTIGO 12 - Como garantia das obras mencionadas no inciso I do artigo anterior o interessado caucionará importância em dinheiro, títulos da dívida pública, fiança bancária, ou lotes de terreno, cujo valor corresponda ao orçamento aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

Debr-6

§ 1º - Findo o prazo fixado no termo de compromisso - previsto no artigo 11, o loteador perderá em favor do Município a importância caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências constantes do termo de compromisso;

§ 2º - Findo o prazo referido neste artigo, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura se obriga a executá-las.

§ 3º - A Prefeitura poderá, após vistoria, autorizar o levantamento parcelado da caução, na medida em que as obras forem sendo realizadas, desde que o saldo mantido em depósito seja suficiente para conclusão dos serviços.

ARTIGO 13 - Pagos os emolumentos devidos e apresentada a certidão de caução mencionada no artigo 12, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo, ou não fôr cumprida qualquer outra exigência.

ARTIGO 14 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará o saldo da importância caucionada, mediante expedição de auto de vistoria.

Parágrafo único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, - que será considerada oficial para todos os efeitos.

ARTIGO 15 - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura.

ARTIGO 16 - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções, em terrenos de loteamentos cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

ARTIGO 17 - Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Bob

ARTIGO 18 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

ARTIGO 19 - A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamentos, loteamentos e desmembramentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços. (Dec. lei federal nº 271/67). Poderá também fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida.

#### Capítulo IV

Da abertura ou prolongamento de vias públicas de circulação

ARTIGO 20 - Depende de autorização da Prefeitura o prolongamento ou abertura de qualquer via pública.

Parágrafo único - Nos casos de interesse ou de necessidade pública, a Prefeitura, independentemente de solicitação dos interessados, desapropriará as áreas para o fim previsto neste artigo.

ARTIGO 21 - O interessado na abertura ou prolongamento de via pública, deverá requerer autorização à Prefeitura, apresentando os seguintes documentos:

I - títulos de propriedade dos terrenos necessários à abertura da via de circulação;

II - projeto da obra solicitada contendo:

a) - planta da situação exata em relação aos logradouros públicos aprovados e/ou já em uso;

b) - curvas de nível do terreno natural;

c) - curvas de nível do terreno projetado;

d) - perfis longitudinal e transversal da via projetada;

e) - anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes à via projetada;

f) - declaração de que se compromete a transferir sem ônus para a Prefeitura, depois de acabados os serviços necessários, a propriedade da via aberta, com todos os melhoramentos executados.

205-1

III - declaração dos proprietários da faixa, de que se comprometem a transferir sem ônus para a Municipalidade, mediante escritura pública de doação, a propriedade da via de circulação aberta, com todos os melhoramentos executados.

ARTIGO 22 - O sistema viário deverá permitir sempre a livre circulação dos veículos, sem manobras de retorno e sem cruzamentos com muitos pontos de conflito ou com visibilidade precária.

ARTIGO 23 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, de acordo com as diretrizes do órgão de planejamento da Prefeitura.

ARTIGO 24 - A Prefeitura estabelecerá as dimensões mínimas das vias de circulação, condições de abertura de ruas, e de demais elementos técnicos necessários para garantir o bom funcionamento do sistema viário.

PARÁGRAFO ÚNICO - Estes elementos fornecidos pelo órgão de planejamento serão regulamentados por Decreto do Executivo.

#### Capítulo V

##### Das áreas livres e das outras áreas

ARTIGO 25 - As áreas livres, verdes e para equipamento comunitário serão determinadas para cada loteamento, em função da densidade de construção admitida, da localização e dos serviços públicos necessários.

§ 1º - A Prefeitura deverá indicar em cada caso, a localização e as dimensões das áreas a que se refere este artigo, especificando o seu uso e destinação.

§ 2º - Aprovado o loteamento, o uso indicado para as áreas somente poderá ser alterado mediante autorização legislativa.

ARTIGO 26 - O total das áreas destinadas a equipamento comunitário não poderá ser inferior a 15% da área total do loteamento.

#### Capítulo VI

##### Das disposições gerais

ARTIGO 27 - A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as

Boor

as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta lei.

Parágrafo único - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceitos pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial com relação às respectivas áreas.

Artigo 28 - Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta lei.

Artigo 29 - As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando fôr o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura.

Artigo 30 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento, ou desmembramento não aprovado pela Prefeitura.

Artigo 31 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

Artigo 32 - Esta lei não se aplica aos projetos definitivos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem aprovados pela Prefeitura, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior.

Parágrafo único - As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta lei.

Artigo 33 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância de São José dos Campos, em  
25 de setembro de 1970.

  
Sérgio Sobral de Oliveira  
Prefeito Municipal

Registrada e publicada no Departamento de Administração, aos vinte e cinco dias do mês de setembro de mil novecentos e setenta.

  
Mário Campos  
Resp. p/Expediente