



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

LEI ORDINÁRIA Nº 557, DE 11 DE ABRIL DE 1961  
(ALTERADO PELA LEI Nº788, DE 04 DE SETEMBRO DE 1965)

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

Manoel Cesar Ribeiro, Prefeito Municipal faço saber que a Câmara Municipal de Pindamonhangaba decreta e eu promulgo a seguinte lei:

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: 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 perímetros da área urbana acompanharão a distância máxima de 100m (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 urbana da cidade e vilas é a que for prevista no Plano Diretor do Município, para atender ao crescimento da população e ao 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 de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração, culto.

VI – Quadra é a área de terreno delimitada por vias de comunicações, subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitem uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

VII – RN (referência de nível) é a quota de altitude oficial adotada pelo município, em relação ao nível do mar.

VIII – Unidade residencial é um grupo de residências em torno de um centro que polarize a vida social de, aproximadamente, duzentas famílias.

IX – Via de comunicação é toda aquela que facilita a interligação das três funções: habitação, trabalho, recreação.

a) Via principal é a destinada à circulação de geral.

b) Via secundária é a destinada à circulação local.

c) Rua de distribuição ou de 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 terminam numa praça de retorno são denominadas “cul-de-sac”.

e) Avenida-Parque é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

Artigo 2º - Para fins desta lei, o território do município se compõe de:

I – Áreas urbanas da cidade e vilas existentes;

II – Área rural;

III – Área de expansão urbana.

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 águas e sanitários, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental (Constituição Federal – art. 175).

### DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 4º - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I – Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II – Título de propriedade ou equivalente;
- III – Certidão negativa da existência de quaisquer ônus sobre a área a ser doada.

Artigo 5º - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel, em escala de 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

- I – Divisas de propriedade perfeitamente definidas;
- II – Localização dos cursos d'água;
- III – Curvas de nível de metro em metro;
- IV – Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- V – Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- VI – Construções existentes;
- VII – Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- VIII – Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

Artigo 6º - A prefeitura traçará na planta apresentada:

- I – As ruas e estradas que compõe o sistema geral de vias principais no município;
- II – As áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;
- III – As áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do município.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 7º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1.000, e 1:2.000, em cinco vias cada uma. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- I – Vias secundárias e áreas de recreação complementares;
- II – Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- III – Recuos exigidos devidamente cotados;
- IV – Dimensões e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, 1:1.000, vertical de 1:100.
- VI – Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VII – Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII – Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletórios;
- IX – Projeto dos sistemas de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento de resíduos;
- X – Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI – Projeto de iluminação pública;
- XII – Projeto de arborização das vias de comunicação;
- XIII – Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- XIV – Memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 8º - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (Artigo 1º, § 1º do Decreto-Lei Federal nº 58, de 10/12/1937), para a devida aprovação no próprio projeto.

Artigo 9º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I – Transferir mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 7º, I, além das previstas no artigo 6º desta lei;

II – Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sarjetas, e a rede de escoamento de águas pluviais;

III – Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;

IV – Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acordo;

V – Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 7º, I, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII desta lei, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e a guarda de materiais.

VI – Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo de vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

VII – Pegar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para cobrança executiva.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Parágrafo único - Todas as obras relacionadas no artigo 7º, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização; mais uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

Artigo 10º - Pagos os emolumentos devidos, e assinado o termo a que se refere o artigo 9º desta lei, será expedido pela Prefeitura o Alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo que se refere o artigo 9º, II.

Artigo 11 – Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos I, II, IV, V e VI do artigo 7º deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos desta lei.

Artigo 12 – As vias de comunicação e áreas de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.

Parágrafo único - A Prefeitura só exigirá alvará para construir, demolir, reconstruir reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

### DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Artigo 13 – Fica proibida, nas áreas urbana e rural do município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

a) Na Área Urbana e de Expansão Urbana:

Artigo 14 – As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 15 – As dimensões do leito e passeio das vias públicas, deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder à múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

I – Para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia – 2,5m.

II – Para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) – 3,0m.

III – Para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo) – 3,5m.

IV – Para cada fila de pedestres – 0,80m.

Artigo 16 – As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de 9m (nove metros) com leio não inferior a 6m (seis metros) e recuo mínimo de 4m das construções.

§ 1º - A extensão das vias de “cul-de-sac”, somada da praça de retorno, não deverá exceder de 100m (cem metros).

§ 2º - As praças de retorno das vias em “cul-de-sac” deverão ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

Artigo 17 – As declividades das vias urbanas serão as seguintes:

Máximas:

Nas vias principais – de 6%

Nas vias secundárias – 10%

Mínimas:

Nas vias principais e secundárias – de 0,4%

Artigo 18 – Junto às estradas de ferro e às linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatória a existência de faixas reservadas com a largura de 12m (doze metros), para vias públicas.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 19 – Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parque, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

b) Na Zona Rural:

Artigo 20 – Os caminhos deverão ter largura não inferior a 10m (dez metros).

Artigo 21 – As declividades dos caminhos oscilarão entre 0,4% a 10% assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Artigo 22 – As construções deverão manter um recuo mínimo de 10m das margens dos caminhos.

Das Quadras:

Artigo 23 – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros), e nem inferior a 80m (oitenta metros).

Artigo 24 – A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de 80m (oitenta metros)

Artigo 25 – As quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 150m (cento e cinquenta metros), no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de 3m (três metros) e os recuos laterais das construções terão no mínimo 4m (quatro metros).

Artigo 26 – Serão admitidas super-quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 300m (trezentos metros) e comprimento máximo de 600m (seiscentos metros).



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### Dos Lotes

#### a) Na Zona Urbana

Artigo 27 – A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 12m (doze metros).

Parágrafo único - Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 14m (quatorze metros).

#### b) Na Zona Rural

Artigo 28 – A área mínima dos lotes da zona rural será de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de extensão urbana prevista no Plano Diretor do Município.

Artigo 29 – As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função de densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento ou, na sua falta, pela diretrizes dadas pela Prefeitura.

§ 1º - Essas áreas não poderão ser inferiores a 16m<sup>2</sup>/hab. (dezesesseis metros quadrados por habitante).

§ 2º - Para o cálculo da densidade demográfica será considerada a família censitária do Município.

Artigo 30 – Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (florestais).



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 31 – Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Artigo 32 – A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Artigo 33 – Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Artigo 34 – Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificadas.

Artigo 35 – As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 1 a 3 anos tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos desta lei.

Artigo 36 – O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Artigo 37 – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 38 – Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pela imposição da presente lei.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Artigo 39 – As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará e embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Artigo 40 – Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 30 dias para adaptar o projeto às suas exigências, sob pena de interdição das obras executadas.

Artigo 41 – Ficam revogados os artigos 3º e respectivos § 1º, 4º, 5º e § único, 10º, 11º e respectivo § 1º, 12º todos da [Lei nº 214, de 17 de dezembro de 1953](#), ficando também revogadas na sua totalidade as [Leis nº 134, de 06 de novembro de 1952](#) e [204 de 14 de dezembro de 1953](#).

Artigo 42 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 11 de abril de 1961

Manoel Cesar Ribeiro

Prefeito Municipal