



ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTOVÃO



LEI Nº 05/90

De 24 de Abril de 1990

Regulamenta o loteamento de terrenos urbanos e dá outras providências.

O Chefe do Poder Executivo Municipal, no uso de atribuições legais e de conformidade com o que testifica o inciso I do artigo 92 da Lei Complementar nº 03 de 13 de dezembro de 1973, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Artigo 1º - O loteamento de terrenos urbanos, sem prejuízo das normas específicas federais, para efeito de aprovação local, reger-se-á pela presente Lei;

Artigo 2º - O loteamento deverá obedecer às regras relativas ao zoneamento e às edificações, assim como aos parâmetros definidos em cada instrumento legal, seja por lei ou regulamento, ou ainda pela diretrizes que a Administração Municipal traçará, em face de cada projeto;

Paragrafo Único - A Administração Municipal poderá recusar a aprovação do loteamento, quando o número excessivo de lotes tenha como consequência investimentos subutilizados em obras de infra-estrutura pela Prefeitura Municipal.

Artigo 3º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o proprietário ou loteador deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para sua implantação, apresentando:

- a) as divisões da gleba a ser loteada;
- b) as curvas de nível de metro em metro;
- c) a localização dos Cursos d'água, bosques e construções existentes;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das redes de infra-estrutura e equipamentos comunitários existentes no local ou em suas



Continuação da LEI Nº 05/90

adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) as características, dimensões e localização das áreas contíguas;
- g) duas cópias da planta da área, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado.

Artigo 4º - A Prefeitura Municipal, indicará nas plantas apresentadas com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal;

- a) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- b) o traçado básico do sistema viário principal;
- c) a localização aproximada dos terrenos destinados ao equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- d) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais não edificáveis;
- e) a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis;
- f) as áreas a serem preservadas;
- g) o tamanho dos lotes, bem como os usos permitidos.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Artigo 5º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel;



Continuação da Lei nº 05/90

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas áreas, dimensões e numeração;
- b) o sistema de vias com respectiva hierarquia;
- 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 todas as vias de circulação e praças;
- e) a indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem 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 de registro de loteamento;
- d) e enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

Artigo 6º - As minutas de escritura ou contrato de promessa de compra e venda de lotes deverão ser submetidas à apreciação da Prefeitura Municipal, das guias constarão referentes à execução dos serviços e obras exigíveis e dos especificados no memorial descritivo.



Continuação da Lei nº 05/90

Artigo 7º - A Prefeitura Municipal, recebido o projeto, deverá efetuar, de uma só vez, e dentro de 30 dias, todas as exigências necessárias à sua conformidade com as diretrizes e as leis incidentes.

Artigo 8º - A Prefeitura Municipal escolherá às áreas do loteamento que passarão ao domínio público, com mínimo de 10% (dez por cento) de áreas livres para espaços verdes, 5% (cinco por cento) para utilização do município, além das vias de pedestres e de tráfegos de veículos.

§1º - A percentagem das áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinte e cinco por cento) da gleba.

§2º - As áreas e vias mencionadas neste artigo considerar-se-ão automaticamente transferidas ao município, no ato da aprovação do respectivo projeto, que se convalidarão com o registro público respectivo.

§3º - As áreas de domínio público só poderão ser utilizadas pelo município para os objetivos previstos na Lei de Zoneamento de Uso do Solo.

§4º - O proprietário ou loteador poderá indicar as áreas referidas neste artigo, porém a administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.

Artigo 9º - A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterragem por parte do loteador.

Artigo 10º - Serão preservadas, no loteamento, os fundos de vale e a vegetação de porte.

Artigo 11º - O proprietário ou loteador deverá executar à sua própria custa, a abertura de vias de comunicação e praças, a iluminação pública, a arborização das vias e zonas de vegetação, bem como fornecer a linha distribuição de água potável, energia elétrica e rede coletora de esgotos a todos os lotes, na medida em que forem realizadas as edificações.

Paragrafo Único - O Executivo Municipal poderá exigir do proprietário ou loteador, a execução à sua própria custa de outras obras especiais à contenção de encostas e proteção dos fundos



Continuação da LEI Nº 05/90

Artigo 12º - Por escritura pública, o proprietário ou loteador com poderes especiais, transferirá as áreas de domínio público ao Município além das que transferem automaticamente pelo Registro Público, e assumirá as obrigações concernentes à presente Lei.

Artigo 13º - O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União que se refiram a loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta Lei;

Artigo 14º - O loteamento não poderá ser iniciado antes de registrado no Registro de Imóveis.

Artigo 15º - A execução de obras e edificações sobre loteamentos iniciada sem aprovação oficial, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais;

Artigo 16º - As dimensões dos terrenos e as edificações deverão obedecer à Lei de Zoneamento;

Artigo 17º - Os loteamentos atualmente aprovados, mas não edificados ou sem arruamentos deverão obedecer às exigências da presente Lei, sob pena de não serem permitidas edificações.

Artigo 18º - O prazo para o proprietário ou loteador, efetuar modificações e adaptações aos parâmetros da presente Lei é de 90 dias da sua publicação, sob pena de ser revogado o deferimento ao processo de loteamento.

Artigo 19º - O loteador ou proprietário de loteamento aprovado porém ainda não implantado, nem comercializado, terá o prazo de 180 dias, a partir da publicação da presente Lei, para a execução das obras exigidas, o complementar a divisão dos lotes, sem o que o loteamento será cancelado.

Artigo 20º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Cristóvão, em
24 de Abril de 1990.



Continuação de Lei nº 05/90

Lauro Rocha de Andrade
Prefeito Municipal

Francisco Lima de Andrade
Secretário da Prefeitura

REGISTRADO NO LIVRO

N.º 001, Folha 10 a 13 e verso

Em: 10 / 06 / 92

Flauto
Especialista Legislativo

