

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

Dispõe sôbre loteamentos e dá
outras providências.

AMÉRICO PERRELLA, PREFEITO MUNICIPAL DE MAUÁ, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, tendo em vista o conteúdo do ofício nº 151/70, de 07 de abril de 1970, da Câmara Municipal de Mauá e com amparo no artigo 26 e seus parágrafos, do Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969, Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo, promulga a seguinte LEI :

CAPÍTULO I

SEÇÃO I

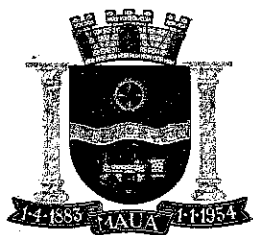
Disposições Preliminares

Artigo 1º - Ficam sujeitas às diretrizes estabelecidas nesta lei os arruamentos, loteamentos, abertura de vias, logradouros, bem como desmontes, escavações, aterros e obras em cursos d'água executados em todo o município.

Artigo 2º - Para fins desta lei adotam-se as seguintes definições:

- I - Área urbana é a definida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, conforme consta na planta oficial de zoneamento.
- II - Área rural é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.
- III - Área de expansão urbana da cidade é a que fôr prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado 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.

- segue fls. 2 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1.134, DE 30 DE ABRIL DE 1970. - Fls. 2 -

VI - Quadra é a área de terreno delimitada por vias de comunicação subdividida ou não em lotes para construção.

Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitam uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.

VII - RN (referência de nível) é a cota 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 um determinado número de famílias.

IX - a). Via Regional é aquela destinada ao tráfego pesado, servindo de interligação entre as áreas intermetropolitanas.

b). Via Intermunicipal ou expressa é aquela que estabelece ligação entre os municípios vizinhos.

c). Via Principal é aquela que serve exclusivamente de separação entre os setores residenciais e as de acesso aos setores central e comerciais.

d). Via Secundária é a destinada à circulação local.

e). Via de Distribuição é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais.

f). Via 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-desac".

g). Via de Pedestre é aquela destinada exclusivamente ao uso dos pedestres.

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

Parágrafo Único - A delimitação exata das áreas urbana, rural, de expansão urbana e de recreação será objeto de Decreto após a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, ressalvada a legislação pertinente em vigor.

Artigo 3º - O loteamento, em qualquer das áreas mencio-



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 3 -

mencionadas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta lei, no que se refere ao traçado de vias, sistema de águas e sanitários, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental.

Artigo 4º - Os elementos exigidos por esta lei são de caráter essencialmente urbanístico e não dispensam as demais exigências do Decreto-Lei Federal nº 58, de 10-12-37, as do Código Sanitário Estadual (lei estadual nº 1.561-A de 29-12-1951) e as disposições do I.B.R.A. ou outras referentes ao assunto.

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

Do processo de aprovação e da documentação

Artigo 5º - A aprovação do loteamento e arruamento deverá ser requerida à Prefeitura preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - Croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II - Título de propriedade ou equivalente com fotocópia autenticada que deverá permanecer no processo, mesmo após ter sido aprovado.
- III - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel abrangendo os últimos 20 anos.

Artigo 6º - 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 CREBA, contendo:

- I - Divisas da propriedade perfeitamente definidas, com indicação dos confrontantes.
- II - Localização dos cursos d'água, lagos, bacias, represas com suas cotas de inundação.
- III - Curvas de nível de metro em metro, sendo que as de final 0 e 5 deverão ser diferenciadas graficamente das demais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 4 -

- 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, árvores frondosas, pedreiras, brejos.
- VI - Construções existentes.
- VII - Serviços de utilidade pública tais como linhas de transmissão de força e outras, existentes no local e adjacências.
- VIII - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

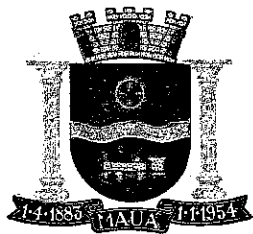
Artigo 7º - A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I - As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do 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.

Parágrafo Único - A área mencionada no item III será fixado no mínimo de 6.500m² (seis mil e quinhentos metros quadrados) por km² (quilômetro quadrado).

Artigo 8º - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1.000, em cinco vias. 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 lineares 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ - ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 5 -

horizontal, de 1:1.000; vertical, de 1:1.000 em papel milimetrado;

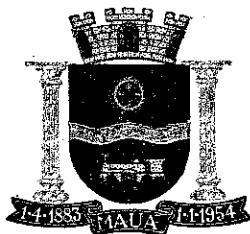
- VI - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VII - Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII - Projeto de retificação dos córregos, rios indicando o cálculo da seção de acordo com a bacia hidrográfica;
- IX - Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios, assinalando na planta as setas indicativas das águas pluviais, indicando os pontos altos e baixos de acordo com os perfis das vias e logradouros;
- X - Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamentos dos resíduos, devendo prever a bacia total mesmo que não faça parte de seu loteamento e arruamento;
- XI - Projeto da rede de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume, aprovados pelo F.E.S.B. e pelo S.A.A.E.;
- XII - Construção de muros arrimo/de pedra ou concreto;
- XIII - Projeto de iluminação domiciliar, o qual deverá ser aprovado pela concessionária.
- XIV - Projeto de pontes, pontilhões;
- XV - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- XVI - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

§ 1º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o

RN oficial.

§ 2º - As vias de plantas deverão obedecer à seguinte convenção:

- I - recuos - pintados em cor vermelha
- II - faixa non aedificandi - cor amarela
- III - área de recreação - cor verde
- IV - área institucional - cor laranja



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 6 -

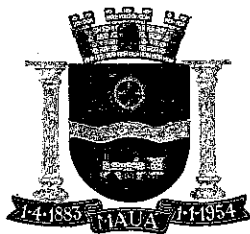
- V. atêrro - côr vermelha
VI. corte - côr amarela

Artigo 9º - Organizado o projeto, de acôrdio com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (art. 1º, § 1º do Decreto-Lei Federal nº 58, de 10-12-1937 para a devida aprovação no próprio projeto.

Artigo 10 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acôrdio, no qual se obrigará a:

- I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem quaisquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 7º, e, em especial, no seu parágrafo único.
- II - Nas vias e vielas cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento), podendo ser substituídos por muros de arrimo ou de proteção, a critério da Prefeitura, e executados às expensas dos interessados.
- III - Executar à sua própria custa, no prazo fixado no alvará e de acôrdio com as normas e especificações fixadas pelo setor técnico da Prefeitura e abertura das vias públicas e de comunicações nos perfis transversais e longitudinais constante dos projetos e memoriais apresentados, as praças, a colocação de guias e sarjetas, sarjetões, rede de escoamento de águas pluviais, atêrro e drenagem, observando as declividades técnicas máximas, revestimento do leito carroçável com camada consistente, retificação e limpeza dos cursos de água, rede de esgoto, rede de iluminação domiciliar, pontes, pontilhões, mesmo em córregos e rios de divisa, muros de arrimo, estabilização de taludes, colocação de marcos de concreto, escadarias e canalização das águas servidas e pluviais em vielas sanitárias ou de passagem de pedestres.

- IV - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura,
- segue fls. 7 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 7 -

na execução das obras e serviços, sendo que nenhuma obra poderá ser iniciada e executada sem a aprovação das especificações pela Prefeitura, as quais deverão constar do memorial descritivo e justificativo do projeto.

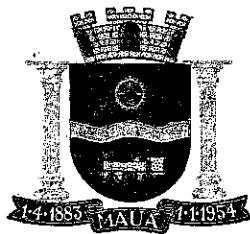
- V - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acôrdo.
- VI - Mencionar nas escrituras definitivas, ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens I, II e III dêste artigo, salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais.
- VII - Pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito da dívida para cobrança executiva.

§ 1º - Todas as obras relacionadas neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acôrdo, após vistoria regular.

§ 2º - Será vinculado à Prefeitura um mínimo de 20% (vinte por cento) do número total de lotes da área loteada, para garantia de execução das obras, sempre que possível em área contínua.

§ 3º - As obras poderão ser aceitas parcialmente, desde que os trechos submetidos a essa aceitação estejam totalmente concluídos e com acesso por outro logradouro já aceito ou reconhecido pela Prefeitura e seja assinado o "Termo de Doação e Obrigação" descrevendo unicamente os lotes com testadas para os logradouros já concluídos, mantendo vinculados sempre os 20% (vinte por cento) do número de lotes a urbanizar.

Artigo 11 - Pagos os emolumentos devidos, e assinado o termo a que se refere o artigo 10 desta lei, será pela Prefeitura expedido



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

DEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 8 -

expedido o alvará de loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que refere o artigo 10.

Artigo 12 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos no artigo 8º, deverá o interessado apresentar tôdas as plantas do loteamento retificadas, em papel transparente, que serão consideradas oficiais para todos os efeitos de lei.

Artigo 13 - 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.

§ 1º - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

§ 2º - Depois de expedido o alvará com prazo de execução, o interessado terá o prazo de 90 (noventa) dias para anexar ao Processo de aprovação a certidão do cartório com o respectivo número de inscrição do loteamento de acôrdo com o Decreto-Lei nº 58.

§ 3º - Se dentro do prazo acima estabelecido não apresentar a certidão o alvará será revogado mesmo que tenha executado parte do loteamento e sofrerá a multa de acôrdo com a legislação municipal pertinente.

Das Vias de Comunicação

Artigo 14 - 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 15 - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Artigo 16 - 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, sendo o mínimo permitido 14,00m (catorze metros). Estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acôrdo com os gabaritos seguintes:

I - Para cada fila de veículos estacionado paralelo à guia 2,5m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 9 -

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

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

IV - Para cada fila de pedestre 0,60m.

§ 1º - A extensão das vias "cul-de-sac", somada à da praça de retôrno, não deverá exceder de 150m (cento e cinquenta metros) e sua largura poderá ser de 9m (nove metros), desde que não atinja vias secundárias.

§ 2º - As praças de retôrno das vias em "cul-de-sac" deverão ter diâmetro mínimo de 28,00, (vinte e oito metros).

§ 3º - As frentes mínimas dos lotes com testadas para o "cul-de-sac" será de 8,0m.

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

Máximas: nas vias principais de 6%

nas vias secundárias de 10%

Mínimas: nas vias principais e secundárias ... 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 14 (catorze metros), para vias públicas.

Artigo 19 - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parque, cuja largura será de 14,00m (catorze metros) para cada lado do curso d'água e no caso de fundo de vale sêco será deixado 10,00m (dez metros) para cada lado.

B). Na Zona Rural

Nesta zona são proibidos loteamentos para fins urbanos.

Artigo 20 - Os caminhos deverão ter largura não inferior a 12,00m (doze 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.

- segue fls. 10 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970. - Fls. 10 -

Artigo 22 - As construções deverão manter um recuo mínimo de 10,00m (dez metros) da margem dos caminhos.

DAS QUADRAS

Artigo 23 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros), devendo haver vias de passagem de 150 em 150 metros.

Artigo 24 - As quadras de mais de 200,00m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 150,00m (cento e cinquenta metros), no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de 6,00m (seis metros) e os recuos laterais das construções terão no mínimo 2,00m (dois metros), não podendo haver construções de frente para essas passagens.

Artigo 25 - Serão admitidas super-quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, desde que seja aprovado pela Assessoria Municipal de Planejamento.

DOS LOTES

A). Na Zona Urbana

Artigo 26 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 10,00m (dez metros) e profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 1º - Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 12,00m (doze metros) e o fundo de 24,00m (vinte e quatro metros).

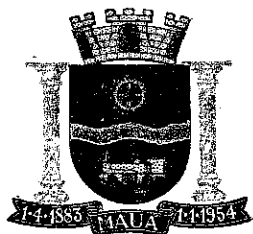
§ 2º - Não é permitida a subdivisão de lotes.

B). Na Zona Rural

Artigo 27 - A área mínima dos lotes da zona rural será de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), salvo se a gleba se situar na área de expansão urbana prevista no Plano Diretor do Desenvolvimento Integrado do Município.

Artigo 28 - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela lei de zoneamento.

§ 1º - Essas áreas não poderão ser inferiores a 16,00 m²/hab (dezesseis metros quadrados por habitante).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ
MAUÁ -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 11 -

§ 2º - Para cálculo da densidade demográfica será considerada a tabela anexa.

Disposições Gerais

Artigo 29 - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou inconvenientes para habitação. Não poderão ser arruados, - também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas constantes da - planta oficial do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.

Artigo 30 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitir abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Parágrafo Único - Também não poderão ser loteadas Glebas em que 60% (sessenta por cento) da área tiver declividade superior a 15% (quinze por cento).

Artigo 31 - 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 32 - As águas represadas não poderão ser aterradas sem prévio consentimento da Prefeitura.

Artigo 33 - 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 total das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificadas.

Artigo 34 - As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 1 a 3 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Antes de findar o prazo determinado no alvará, poderá a licença ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos da lei vigente na época do pedido de renovação do plano, pagando-se novamente os emolumentos devidos.

- segue fls. 12 -

Revogado
28/5/13/5/198



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUA
MAUA -- ESTADO DE SÃO PAULO -- BRASIL

LEI Nº 1 134, DE 30 DE ABRIL DE 1 970.

- Fls. 12 -

Parágrafo único - A renovação mencionada no presente artigo só poderá ser concedida uma vez.

Artigo 35 - O projeto de loteamento poderá ser modificado dentro do prazo concedido no alvará, mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, pagando os emolumentos devidos.

Artigo 36 - 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 lotes aprovados.

Artigo 37 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Artigo 38 - As infrações da presente lei darão ensejo à cassação de alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas e as demais cominações previstas pela Prefeitura.

Artigo 39 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mauá, em 30 de abril de 1970.

AMÉRICO PERRELLA
Prefeito Municipal

Registrada na Secretaria e publicada na mesma data por edital afixado no local de costume.-

ARIOCY RODRIGUES COSTA
Secretário