LEI Nº 891 DE 26 DE ABRIL DE 1982.

Dispõe sobre arruamento, loteamento e construção de residências de " interesse social".

ARNALDO ZICATTI, Prefeito Municipal de Cabreúva, Estado/ de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu promulgo a seguinte Lei :

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Artigo 1º - A presente Lei tem como objetivo regulamentar a política habitacional do Município, com a implantação de arruamentos, loteamentos e construções de interesse social, através das em-/ presas e entidades promotoras abaixo definidas :

I - COHAB's -Cooperativas Habitacionais devidamente credenciadas pelo BNH;

II - INOCOOP's - Institutos de Orientação às Cooperati-/ vas Habitacionais;

III - Empresas públicas ou autarquias estaduais;

IV - Empresas de capital privado, desde que implantem numa única fase, um mínimo de 50 (cinquenta) unidades Habiatcionais a serem vendidas através do Sistema / Financeiro de Habitação.

CAPÍTULO II

DOS ARRUAMENTOS E LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 2º - Arruamentos e loteamentos de interesse social são parcelamentos do solo que resultam em abertura de Ruas e divisão em lotes, cujas medidas minimas estão definidas no artigo 5º desta / Lei e que tenham por fim receber construção de moradia popular.

Artigo 3º - A elaboração de plano de arruamento e lotea-/ mento de interesse social será procedida a fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido das entidades promotoras, que instruirão o mesmo com a documentação prevista nos artigoa 4º, 5º, 6º e 7º/ do Capítulo II da Lei nº 1.417, de 30/06/1966.

Artigo 4º - A execução das obras de infra-estrutura ficará a cargo das entidades promotoras, e, poderão ser executadas pela/ Prefeitura Municipal, a critério desta, ouvidos os órgãos técnicos / competentes.

§ 1º - Nos casos das obras de infra-estrutura serem executadas pela Prefeitura Municipal, o seu custo não será ressarcido, e tão pouco repassado ao custo final do imóvel.

apm/.

segue . . . .

§ 2º - Na hipótese de empreendimento de interesse social regido por esta Lei, poderá a Prefeitura Municipal, a seu critério executar as seguintes obras :

a) - Serviços de terraplenagem;
b) - Arruamentos;
c) - Guias;
d) - Sarjetas;
e) - Galerias de águas pluviais;
f) - Rede de água potável;
g) - Rede de esgotos;
h) - Fossas sépticas;
i) - Retificação de cursos d'água;
j) - Eventuais canalizações;
l) - Obras de proteção comtra erosão;
m) - Instalação de hidrante.

Artigo 5º - Nos arruamentos e loteamentos de interesse ≠ social, deverão ser observadas as seguintes características :

I - VIAS :

a) - declividade máxima de 15% (quinze por cento) e mínima 0,5% (meio por cento);

b) - largura mínima total de 10,00 (dez) metros, com o mínimo de 7,00 (sete) metros de faixa carroçável e de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio;

c) - quando interrompidas, deverão ter praças de retorno que contenham um círculo de 12,00 (doze) metros de diâmetro, no mínimo.

II - LOTES :

a) - área mínima : 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) - frente mínima : 6,00 (seis) metros;

c) - recuo de frente mínimo : 4,00 (quatro) metros;

d) - recuo lateral mínimo : 1,50 (um metro e cinquenta / centímetros) em apenas um lado;

e) - recuo de fundo mínimo : 2,00 (dois) metros.

Parágrafo Único - Nos lotes de esquina o recuo mínimo para a rua lateral deverá ser de 2,00 (dois) metros.

Artigo 6º - Além das especificações técnicas contidas no/ artigo anterior, nos arruamentos e loteamentos de interesse social / observar-se-ão as seguintes exigências :

I - Nenhum lote poderá distar mais de 450,00 (quatrocentos e cinquenta) metros, medidas ao longo do eixo da via que lhe dá acesso, de uma via principal com largura mínim de 12,00(doze)metros;

apm/.

segue . . .

II - Nenhuma quadra poderá ter o comprimento superior a 450,00(quatrocentos e cinquenta) metros, sem que esteja implantada nela via de acesso para veículos e balão de retorno;

III - Nos locais onde a declividade do terreno não permitir a utilização das redes de esgotos e galerias existentes na via fronteiriça, os lotes deverão conter faixa " non aedificandi" nos/ fundos de no mínimo, 3,00 (três) metros de largura.

Parágrafo Único - A área destinada à faixa "Non aedificandi", para os efeitos desta Lei, não será computada na área mínima prevista na letra "a" do inciso II, do artigo 5º.

Artigo 7º - Serão destinadas às áreas verdes e institucionais 10% (dez por cento) da área total, objeto do plano, devidamente localizadas pela Prefeitura, quando da expedição de diretrizes.

§ 1º - Poderão ser incluídos no cálculo de que trata este artigo, até o máximo de 5% (cinco por cento), os espaços livres de uso comum, interiores às quadras edificadas com apartamentos, / que poderão ser utilizados para estacionamento.

§ 2º - Não serão computados, para efeito do parágrafo anterior os recuos e espaçamentos mínimos exigidos por lei.

§ 3º - A critério da Prefeitura, poderá ser dispensada a reserva de área para fins institucionais, se na região onde se implantar o plano de arruamento e loteamento de interesse social, já existir área de domínio público, com destinação específica ao fim/ previsto, em condições de atender o núcleo populacional a ser formado.

§ 4º - A dispensa referida no parágrafo anterior, não implicará, em hipótese alguma, no abatimento da perdentagem estabelecida no "caput" deste artigo.

Artigo 8º - As áreas destinadas a espaços livres, a fins institucionais e as ruas, deverão ser doadas ao Município, antes / da aprovação definitiva do arruamento e loteamento de interesse social e após executadas as obras de infra-estrutura.

CAPÍTULO III

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

SECÇÃO A = GENERALIDADES

Artigo 9º - As habitações de interesse social destina-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser :

I - Casas : habitações unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação;

II - Casas Geminadas : habitações unifamiliares corres-/ pondendo a mais de uma por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro;

apm/.

segue . . . . .

III - Casa Superpostas : habitação unifamiliares, correspondendo a duas ou mais unidades por edificação, superpostas, com acesso direto ao logradouro.

IV - Apartamentos : habitações multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

Artigo 10º - As áreas mínimas e/ou máximas para as habitações de interesse social são :

I - Casas : área mínima - 30,00m2 (trinta metros quadrados);

II - Apartamentos : cada unidade unifamiliar terá área útil, mínima de 40,00m2 (quarenta metros quadrados) e máxima de 70,00m2 (stenta metros quadrados).

Artigo 11º - Os conjuntos habitacionais de interesse social, compostos de apartamentos, deverão prever espaços para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada duas unidades residenciais.

Parágrafo Único - Os projetos deverão prever os espaços de estacionamento, dispositivos adquados, devidamente arborizados e de forma a deixar desimpedida a faixa carroçável permitindo dessa maneira a livre circulação dos veículos.

Artigo 12º - Nas habitações de interesse social deverão ser observadas o Código de Obras do Município e as seguintes especificações mínimas :

I - Pé direito : 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);

II - Sanitários : 1,50m2 (um metro e cinquenta decimetros quadrados). Se houver mais de um sanitário, o excedente poder-se-á constituir em lavabo, com área mínima de 1,10m2 (um metro e dez decimetro quadrados);

III - Cozinha : 4,50m2 (quatro metros e cinquenta decímetros quadrados);

IV - Dormitórios : 7,00 m2(sete metros quadrados), independente do número deles.

SECÇÃO B - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICAIS

Artigo 13º - Os projetos para construções novas ou existentes de conjuntos habitacionais verticais de interesse social deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, através de requerimento da entidade promotora, instruindo-se o pedido com os seguintes documentos :

I - Título de propriedade e procuração pública do proprietário, outorgando autorização à entidade promotora para execução do empreendimento;

segue . . .

apm/.

II - 02 (dois) jogos de plantas gráficas apresentadas de / acordo com modêlo adotado pela Prefeitura, em escala conveniente, devidamente assinadas pela entidade promotora e pelo autor do projeto;

III - Memoriais descritivos, em duas vias.

Artigo 14º - A aprovação dos projetos far-se-á mediante despacho, ficando a expedição do alvará de licença na dependência da apresentação de 07 (sete) vias dos projetos completos, exigidos pela/ Prefeitura, e devidamente assinados profissionais responsáveis pela/ execução da obra, que deverão estar devidamente registrados na Pre-/ feitura.

Parágrafo Único - Do despacho será dado conhecimento à entidade promotora, mediante ofício acompanhado de uma cópia do projeto/ aprovado.

Artigo 15º - Para efeito de fixação do número de unidades / habitacionais (densidade ocupacional) a cada habitação deverá corresponder a quota mínima de 15,00m2 (quinze metros quadrados) da área / total objeto do plano integrado de arruamento e conjunto habitacio-/ nal.

Artigo 16º - Os conjuntos habitacionais deverão atender ainda às seguintes disposições :

I - Espaço de utilização comum não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 2,00m2 (dois metros quadrados) / por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 300,00m2 (trezentos metros quadrados) e devendo conter, em qualquer posição / um círculo com raio mínimo de 8,00 (oito) metros;

II - Os espaços, definidos no item I, serão devidamente equipados e ajardinados para os fins a que se destinam, constituindo-se parte integrante do projeto;

III - No caso de blocos de apartamentos, cada fachada não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80,00 (oitenta) metros dentro/ de um mesmo plano;

IV - A largura mínima de via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto, será de 4,00 (quatro) metros e deverá ser pavimentada;

V - As garagens ou estacionamentos coletivos de veículos / deverão ter acesso à via oficial de circulação;

VI - Os estacionamentos coletivos, deverão ser arborizados/ podendo, no entanto, dispôr de espaços destinados à implantação de quadras para prática de esportes, sem prejuizo de seu uso como estacionamento;

VII - A largura mínima total de via particular para circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ser de 8,00 (oito) me-/ tros, com passeios de 1,00 (um) metro de cada lado e o seu comprimento não superior a 50,00 (cinquenta) metros.

Artigo 17º - Os blocos de apartamentos poderão apresentar /

apm/. segue . . .

uma elevação que compreenda 03 (três) andares e térreo, que poderão estar distribuidos em diferentes níveis, localizados acima ou abaixo do térreo, ou ambos os casos e acrescidos de subsolo, desde que utilizado para garagem.

Parágrafo Único - Em cada andar do edifício de apartamento deve ser prevista instalação de equipamento de combate a incên-/ dio.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SECÇÃO A - GENERALIDADES

Artigo 18º - Os empreendimentos aqui regulados não poderão ser instalados nas áreas em que o órgão de planejamento da Prefeitura, após análise e justificativas, desaconselhar a implantação de residências de interesse social.

Artigo 19º - As entidades promotoras, a seu critério, poderão submeter seus projetos à apreciação preliminar da Prefeitura, visando dirimir quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.

Parágrafo Único - Em caso de haver possibilidade de execução do plano, a Prefeitura encaminhará ofício a entidade promotora/ pronunciando-se sobre o projeto, devendo a interessada quando do pedido de aprovação do mesmo, anexar esse pronunciamento.

Artigo 20º - Os terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, sòmente poderão ser arruados ou loteados, desde que tomadas as providências necessárias para alteamento dos mesmos, através da execução de aterro compactado com material adequado, e cuja/ altura final seja superior à cota de inundação correspondentes à máxima cheia, fornecida pela Prefeitura.

Parágrafo Único - Não se permitirá o arruamento ou loteamento em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

SECÇÃO B - DOS PRAZOS

Artigo 21º - Os planos e projetos à serem apresentados à Prefeitura, terão andamento urgente e preferencial devendo ser apreciados nos prazos seguintes :

I - Aprovação do plano de arruamento e loteamento, compreendendo duas fases a saber :

a) - diretrizes do plano definitivo : 40(quarenta) dias/ úteis, a partir da data de entrega do pedido na Prefeitura;

b) - aprovação do plano definitivo : 40 (quarenta) dias/ úteis, a partir da data de entrega dos projetos na Prefeitura.

II - Aprovações das edificações, compreendendo duas fases de acordo com o artigo 14º desta Lei, a saber :

a) - aprovação : 20 (vinte) dias úteis, a partir da data

apm/.

segue . . .

de recebimento do pedido, quando será expedido o ofício à entidade promotora, ou seus órgãos assessores, comunicando a aprovação do projeto;

b) - expedição do alvará de licença : 10 (dez) dias úteis a partir da data de recebimento do projeto completo, devidamente / assinado pelo Enhenheiro Responsável pela execução das obras.

Parágrafo Único - Os prazos acima especificados serão interrompidos, quando houver qualquer necessidade de esclarecimentos.

Artigo 22º - Os alvarás de aprovação dos planos de arruamentos e loteamentos são válidos por 02 (dois) anos, prorrogáveis/ por igual período, uma vez, a pedido da entidade promotora.

SECÇÃO C - DAS RESTRIÇÕES PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES OU CONSTRUÇÃO REGIDAS POR ESTA LEI

Artigo 23º-- Os interessados na aquisição das unidades regidas por esta Lei, sòmente poderão adquirir ou construir 01(uma)/ unidade destinada à sua moradia, mediante a comprovação das seguintes exigências :

I - Perceber renda familiar até UPC;

II - Não possuir outro imóveis no Município.

Parágrafo Único - A entidade promotora fará publicar previamente aos interessados instruções sobre os critérios de seleção/ sócio-econômica dos pretendentes à aquisição do imóvel, bem como / todas as demais exigências que julgar necessárias a tal fim.

SECÇÃO D - DAS ISENÇÕES

Artigo 24º - As entidades a que se refere o artigo 1º desta Lei poderão requerer isenção dos impostos municipais, por 05 (.. (cinco) anos contados da aquisição do imóvel, a qual incindirá tão/ sòmente nas áreas destinadas à construção dos conjuntos habitacio-/ nais.

Artigo 26º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cabreúva, 07 de Maio de 1982.

ARNALDO ZICATTI
= PREFEITO MUNICIPAL =

REGISTRADA E PUBLICADA na Secretaria da Prefeitura Municipal de Cabreúva, aos 07 de Maio de 1982.

ANTONIO PEREIRA DA MOTTA
= SECRETÁRIO =

apm/.