



# PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

**DECRETO N.º 622, DE 19 DE OUTUBRO DE 1.998.**

Regulamenta a Lei n.º 675, de 01 de julho de 1998.

**JAIR PADOVANI**, Prefeito Municipal de Hortolândia, Estado de São Paulo, usando das atribuições que a lei lhe confere,

## **DECRETA**

**Art. 1º** - A tramitação interna dos projetos de loteamento, na Prefeitura Municipal de Hortolândia, de que cuida o Capítulo IV da Lei no. 675, de 01 de julho de 1998, passa a ser regulamentada pelo presente Decreto.

**Art. 2º** - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado ou seu representante legal, através de requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, especificando o empreendimento que deseja implantar, requererá parecer de viabilidade técnica para implantação do loteamento e pedido de diretrizes urbanísticas para o uso do solo, o qual será submetido previamente à Secretaria de Negócios Jurídicos, pelo prazo de até 15 (quinze) dias, para exame sob o aspecto da legalidade, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a V deste artigo:

I - original ou cópia xerográfica autenticada da certidão imobiliária, expedida pelo Registro Imobiliário competente, com prazo de expedição de até 30 (trinta) dias, na qual conste descrição perimetral em atendimento à Lei no. 6.015/73;

II - original ou cópia xerográfica autenticada da certidão negativa de tributos municipais, e no caso de imóvel rural, da certidão negativa de I.T.R., com prazo de expedição de até 30 (trinta) dias;

III - 04 (quatro) vias da planta de levantamento planialtimétrico cadastral da gleba, contendo todas as seguintes informações:

a) quadro de face, indicando título (planta, levantamento planialtimétrico cadastral, etc.); quantidade de folhas; objeto (arruamento e loteamento); local; proprietário; escala; situação sem escala; quadro de áreas; declaração de que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do imóvel; nome e assinatura do proprietário; nome e assinatura do responsável técnico e autor do projeto e anotação do número do registro do CREA, SIURB e ART;

b) quadro interno contendo:

b.1) desenho do levantamento planialtimétrico da gleba, na escala 1:1000, contendo todas as medidas e áreas em conformidade com a descrição constante do Registro Imobiliário, numeração das glebas, confrontações, largura das vias de acesso à gleba, curvas de nível em metro (cotas oficiais), malha de coordenadas U.T.M. (Universal Transversa de Mercator), vinculadas à rede básica do Município de Hortolândia, anotação do norte, quadro contendo todas as coordenadas dos vértices, afloramento de rochas e matações, localização de nascentes, cursos d'água, lagos, várzeas, brejos e áreas alagadiças, matas, linhas de alta tensão, oleodutos, adutoras, construções existentes e quaisquer outros acidentes físicos existentes;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

b.2) quando o espaço para o quadro de áreas não for suficiente no quadro de face, poderá ser feito no quadro interno da planta;

b.3) quando existirem na gleba, acidentes físicos construídos, como oleoduto, linhas de alta tensão e outros, deverão ser anotadas as faixas de domínio respectivas a ser apresentado documento do órgão correspondente (Petrobrás, C.P.F.L., etc.);

IV - parecer de viabilidade emitido pelos concessionários de serviços públicos de água e esgoto;

V - quando necessário, deverá ser apresentado laudo técnico de profissional habilitado, sobre as condições ambientais da gleba, no que tange à geotécnica, geomorfologia, recursos hídricos, superficiais e subterrâneos e cobertura vegetal.

**Art. 3º** - Recebida a aprovação quanto à instrução legal, os pedidos de fornecimento de diretrizes serão enviados à Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, a quem competirá, no prazo de até 30 (trinta) dias, emitir parecer prévio quanto à viabilidade do empreendimento e sendo viável, estabelecer as diretrizes urbanísticas básicas, que deverão conter:

I - as vias de circulação do sistema viário básico municipal;

II - o percentual das áreas destinadas ao uso institucional e/ou espaços livres, ao sistema de lazer, às faixas "non aedificandi", às áreas verdes, de preservação e proteção ambiental, em obediência às legislações federal, estadual e municipal vigentes;

III - o zoneamento definido para a gleba e a finalidade para qual as diretrizes foram estabelecidas;

IV - o prazo de validade, que deverá ser, no máximo, de 120 (cento e vinte) dias.

§ 1º - Havendo interesse da Prefeitura ou por solicitação do interessado, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas antes do término do prazo de validade, desde que atendam à Lei de Planejamento do Município.

§ 2º - Antes do termo do prazo previsto no inciso IV do "caput" deste artigo, a requerimento do loteador, poderá a Prefeitura autorizar a prorrogação do prazo de validade das diretrizes fixadas.

§ 3º - Esgotado o prazo de validade, se ainda for do interesse do loteador a execução do empreendimento, deverá proceder a novo pedido de expedição de diretrizes, aproveitando-se no que couber, o processo anterior.

**Art. 4º** - Dentro do prazo de validade da expedição das diretrizes e anteriormente à solicitação da aprovação do projeto de arruamento e loteamento, deverão ser apresentados os seguintes documentos, para análise prévia pela Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, pelo prazo de até 60 (sessenta) dias:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal, solicitando a análise prévia do projeto, com menção do processo administrativo através do qual foram expedidas as diretrizes e ao qual será apensado;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

II - certidão negativa de parcelamentos ilegais, expedida pela Prefeitura Municipal de Hortolândia;

III - 03 (três) vias da planta (cópia heliográfica) do loteamento;

IV - 03 (três) vias da planta (cópia heliográfica) dos perfis longitudinais e seções transversais das ruas, nas escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

V - 03 (três) vias da planta (cópia heliográfica) dos perfis longitudinais e seções transversais do sistema de lazer, nas escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

VI - 03 (três) vias da planta (cópia heliográfica) de doação das áreas públicas.

§ 1º - As plantas referidas nos incisos III, IV, V e VI do "caput" deste artigo, deverão conter:

I - planta do loteamento, instruída com:

a) quadro de face, indicando título, quantidade de folhas, objeto, denominação, local, proprietário, escala, quadro de áreas, declaração sobre direito de propriedade, nome e assinatura do proprietário ou representante legal, nome e assinatura do responsável técnico e autor do projeto e anotação do número do registro do CREA, SIURB e ART;

b) quadro interno, indicando o desenho do loteamento e arruamento, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura, na escala 1:1000, contendo todas as medidas; áreas; numeração dos lotes; indicação das quadras por letra; numeração e largura de todas as vias e demais áreas públicas; indicação das faixas "non aedificandi", conforme Lei Federal n.º 6766/79; indicação das faixas de preservação permanente, nos termos do que dispõe o Código Florestal; anotação das vielas sanitárias; indicação do sentido de escoamento das águas pluviais; curvas de nível de metro em metro; malha de coordenadas U.T.M., vinculadas à rede básica do município; anotação do norte; de todos os confrontantes; largura de todas as vias de acesso à gleba; elementos das curvas de concordância horizontal, sendo no mínimo raio, ângulo central, tangente e desenvolvimento; eixo da via projetada com o estaqueamento de 20 em 20 metros; localização dos Pis (Pontos de Intersecção), Pts (Pontos de Tangência) e Pcs (Pontos de Curvas); indicação dos marcos de alinhamento, que deverão ser executados em concreto de base alargada e localizadas nos ângulos ou curvas das vias projetadas; indicação da destinação do uso do lote para fins residenciais, comerciais, especiais ou mistos; quadro de áreas; denominação do loteamento e arruamento; legenda e quaisquer acidentes físicos existentes;

c) a denominação do loteamento e arruamento, que não poderá ser igual a utilizada para identificar outros setores do município, já existentes, deverá obedecer as seguintes normas para sua utilização:

c.1) VILA - quando a área loteada for inferior a 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados;

c.2) JARDIM - quando a área loteada estiver compreendida entre 50.000 (cinquenta mil) e 500.000 (quinhentos mil) metros quadrados;

c.3) PARQUE - quando a área loteada for superior a 500.000 (quinhentos mil) metros quadrados;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

c.4) BAIRRO - quando a área loteada for superior a 500.000 (quinhentos mil) metros quadrados e a Prefeitura autorizar essa denominação.

II - plantas de doação das áreas públicas, contendo:

a) quadro de face, indicando todos os elementos do inciso anterior;

b) quadro interno, indicando o desenho do arruamento, na escala 1:1000, contendo indicação das quadras por letras e todas as suas medidas (sem os lotes); numeração; comprimento médio, largura e área de todas as vias; medidas e áreas de todas as demais áreas públicas, que serão doadas; malha de coordenadas U.T.M., vinculadas à rede básica do município; quadro contendo as coordenadas de todos os vértices das quadras e das áreas públicas; anotação do norte; de todos os confrontantes e da largura de todas as vias de acesso à gleba; quadro de áreas; elementos das curvas de concordância horizontal, sendo no mínimo, raio, ângulo central, tangente e desenvolvimento; legenda e quaisquer acidentes físicos existentes.

III - perfis longitudinais e seções transversais de ruas, contendo:

a) quadro de face contendo todas as informações constantes do inciso I deste artigo;

b) quadro interno, contendo desenho dos perfis longitudinais e seções transversais do terreno original, de todas as vias e os respectivos projetos de greides, com cotas e as respectivas declividades longitudinais; estaqueamento a cada 20 (vinte) metros; número da estaca; nas escalas horizontal 1:1000 e vertical 1:100; anotação de todos os cruzamentos das ruas e suas respectivas cotas de altimetria; legenda indicando corte e aterro; quadro indicando volume de raspagem, volume de corte e volume de aterro de todas as ruas;

c) desenho dos gabaritos das ruas, correspondente a cada largura definida no projeto.

IV - perfis longitudinais e seções transversais do sistema de lazer, contendo:

a) quadro de face com todas as informações constantes do inciso I desde parágrafo;

b) quadro interno, contendo desenho dos perfis longitudinais e seções transversais de todas as áreas reservadas para o sistema de lazer, contendo terreno original, estaqueamento a cada 20 (vinte) metros; número de estaca e suas respectivas cotas de altimetria; nas escalas horizontal 1:1000 e vertical 1:100;

§ 2º - O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros.

§ 3º - Os lotes não poderão ter área inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, observada a testada mínima de 10 (dez) metros.

§ 4º - As áreas institucionais ou espaços livres e os sistemas de lazer não poderão confrontar-se com lotes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

**Art. 5º** - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o loteador retirará junto a Prefeitura as vias das plantas necessárias para aprovação junto às autoridades sanitárias, repartições estaduais e federais, conforme o caso.

**Art. 6º** - Após a aprovação de que cuida o artigo anterior, a aprovação definitiva do projeto de arruamento e loteamento pela Prefeitura, será analisada em três etapas:

I - na primeira etapa, deverão ser apreciados os seguintes documentos:

a) requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal, endereçado ao Prefeito Municipal, solicitando a aprovação do projeto de arruamento e loteamento;

b) 06 (seis) vias da planta (cópias heliográficas) de arruamento e loteamento;

c) 06 (seis) vias da planta (cópias heliográficas) dos perfis longitudinais e seções transversais das ruas,

d) 04 (quatro) vias da planta (cópias heliográficas) dos perfis longitudinais e seções transversais, das áreas reservadas para o sistema de lazer;

e) 04 (quatro) vias da planta (cópia heliográfica) de doação das áreas públicas;

f) 04 (quatro) vias do memorial descritivo e justificativo do loteamento, que poderá ser complementado com outros dados que se fizerem necessários;

g) 04 (quatro) vias do memorial descritivo das áreas públicas;

h) cópia dos projetos de arruamento e loteamento, devidamente aprovados pelos órgãos estaduais e federais competentes;

i) 01 (uma) via da planta de análise prévia efetuada pela Prefeitura;

j) certidão negativa de tributos municipais ou federais, relativos à gleba;

k) original ou cópia xerox autenticada da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis competente, com negativa de ônus e prazo de expedição de no máximo 30 (trinta) dias;

l) cópia xerox autenticada do contrato social da empresa, com as devidas alterações contratuais, quando for o caso;

m) cronograma de obras referente aos melhoramentos públicos a serem executados pelo loteador, com duração de até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do decreto de aprovação do loteamento, vinculado às etapas de implantação do empreendimento.

II - A segunda etapa ocorrerá após a análise da documentação inicial, quando então, a Prefeitura solicitará ao interessado, por meio de publicação de edital e/ou correspondência, antes da aprovação do loteamento, a apresentação dos seguintes documentos:

a) original da planta do loteamento, em papel poliéster;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

b) original dos desenhos, em papel poliéster, das quadras e das áreas públicas, referentes ao sistema de lazer e áreas institucionais, na escala 1:1000;

c) originais e 04 (quatro) vias do projeto de drenagem e galerias de águas pluviais (planta e perfis), em escala 1:1000, sobre base em que estejam desenhados o sistema viário, os lotes e as curvas de nível de metro em metro, contendo:

c.1) divisão das sub-bacias do loteamento utilizadas para o cálculo da vazão a ser aduzida pelas estruturas hidráulicas projetadas;

c.2) indicação dos pontos altos e pontos baixos do sistema;

c.3) indicação das estruturas de captação, transportes e disposição final, com respectivas dimensões, declividade longitudinal e profundidades;

c.4) sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;

c.5) detalhamento das estruturas hidráulicas especiais utilizadas.

d) 04 (quatro) vias do memorial descritivo e de cálculo, referente ao projeto básico de galerias de águas pluviais, acompanhado de planilha e quantificação de materiais;

e) projeto de abastecimento de água potável, incluindo derivações aos lotes, aprovado pela concessionária do serviço público, obedecendo as seguintes exigências:

e.1) no caso do loteamento ficar em área de expansão dos serviços de água, a rede distribuidora deverá ser dimensionada de forma a adequar-se às diretrizes adotadas pela concessionária do serviço público;

e.2) se o loteamento ficar fora da área prevista para expansão, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, recalques, adução, reservação e distribuição;

f) 03 (três) cópias da descrição de vielas sanitárias, aprovadas pela concessionária do serviço público;

g) projeto de sistema de esgotos sanitários domiciliar e industriais, incluindo as derivações aos lotes, indicando o local de lançamento dos resíduos e forma de preservação dos efeitos deletérios, aprovada pela concessionária do serviço público;

h) projeto de rede de energia elétrica, com poste de cimento, e iluminação pública e domiciliar, em todas as ruas, independentemente de haver ou não testada de lotes com frente para elas, aprovado pela concessionária do serviço público;

i) especificações das pavimentações asfálticas, conforme padrões e diretrizes da Prefeitura;

j) memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto;

k) no caso dos projetos serem elaborados através de software gráfico, os documentos constantes das alíneas "a", "b", e "c" deste inciso III, deverão ser acompanhados de disquetes, contendo os arquivos de desenho, nos formatos .DXF e .DWG, compatíveis com AUTOCAD;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

l) garantia, relativa aos melhoramentos públicos a serem executados no loteamento, pelo loteador, nos termos previstos na Lei Municipal n.º 675, de 01 de julho de 1998, devendo estar vinculada ao cronograma de obras.

III - A terceira etapa se dará, no encaminhamento do processo à Secretaria dos Negócios Jurídicos, pelo prazo de até 30 (trinta) dias para análise e elaboração das minutas da escritura de doação dos bens de uso comum e bens dominicais antecipadamente, se for o caso, minuta da escritura no caso de hipoteca de bens imóveis para garantia da execução dos melhoramentos públicos, análise da garantia ofertada no caso de fiança bancária e seguro garantia, e finalmente, elaboração do Decreto de aprovação.

**Parágrafo único** - O prazo total para análise da primeira etapa, bem como o da segunda, será de até 120 (cento e vinte) dias.

**Art. 7º** - Atendidas as exigências da primeira e segunda etapas do artigo anterior, e nos casos de doação dos bens de uso comum e bens dominicais antecipadamente, e hipoteca de bens imóveis para garantia da execução dos melhoramentos públicos, o loteador deverá:

I - outorgar escritura da hipoteca de bem imóvel, como garantia de execução das obras de infra estrutura e pavimentação asfáltica, nos termos da minuta elaborada pela Secretaria de Negócios Jurídicos;

II - outorgar escritura definitiva de doação, e sem quaisquer ônus para o Município, como bens de uso comum do povo, as áreas verdes e as vias de circulação, e como bens dominicais, as áreas destinadas a fins institucionais;

III - assinar termo de compromisso e responsabilidade, obrigando-se:

a) a executar à própria custa, a partir da data de assinatura do Termo, no prazo máximo de 12 (doze) meses, a abertura das vias de circulação, a rede de distribuição de água potável, com as respectivas derivações aos lotes, e, conforme o caso, recalque, adução, reservação de água e distribuição, a rede de instalações elétricas, com postes de cimento, abrangendo iluminação pública e domiciliar, a rede de escoamento de águas pluviais e a rede coletora de esgoto, com as respectivas derivações aos lotes, e, conforme o caso, recalque e adução de esgoto;

b) a executar no prazo de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do Termo, às suas expensas, a ligação ao emissário de esgoto;

c) a executar à própria custa, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da assinatura do Termo, a colocação de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica das vias.

**Parágrafo único** - As obras enumeradas no inciso III deste artigo serão realizadas na seqüência enunciadas e de acordo com os projetos constante do processo do loteamento.

**Art. 8º** - Outorgadas as escrituras de hipoteca e de doação, quando for o caso, e assinado o Termo de Compromisso e Responsabilidade, após ouvido as Secretarias de Infra-estrutura Urbana e Negócios Jurídicos da Prefeitura, o Prefeito Municipal baixará Decreto de aprovação do loteamento.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

**Art. 9º** - Aprovado o loteamento, o interessado deverá, às suas expensas, obedecidas as exigências da legislação federal, proceder sua inscrição no serviço imobiliário competente, e encaminhar à Prefeitura cópia da certidão imobiliária, já registradas as respectivas escrituras de hipoteca e de doação das áreas verdes, vias de circulação e áreas institucionais, dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 10** - Verificado o não atendimento no disposto do artigo anterior, a Prefeitura cancelará através de Decreto, a aprovação do referido loteamento.

**Art. 11** - Atendidas as exigências do artigo 9º deste Decreto, poderão ser iniciadas as vendas dos lotes.

**Art. 12** - Findos os prazos fixados no inciso III do artigo 7º deste Decreto, e não tendo sido concluídas e entregues pelo loteador as respectivas obras, ou concluídas em desacordo com os projetos e normas aprovados pela Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, a Prefeitura executará as mesmas, debitando ao loteador os respectivos custos, nos termos do artigo 13 deste Decreto.

**Art. 13** - Decorrido o prazo estabelecido por este Decreto, se não estiverem sido executadas ou concluídas as obras exigidas, ou concluídas em desacordo com os projetos e normas aprovados pela Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, a Prefeitura mandará executá-las e debitará, à vista, do loteador, o seu custo, acrescido de 20 % (vinte por cento) de taxa de administração, de 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa.

**Parágrafo único** - A Prefeitura recorrerá à garantia ofertada nos termos do artigo 5º da Lei Municipal n.º 675, de 01 de julho de 1998, para se ressarcir dos valores previstos no "caput" deste artigo, e o excedente, se houver, será cobrado em ação própria.

**Art. 14** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 15** - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal, 19 de outubro de 1998.

**- JAIR PADOVANI -**  
PREFEITO MUNICIPAL

(Publicado nos termos do artigo 108 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal de Hortolândia.)

**- EDSON LAURO GIRARDI -**

Diretor do Departamento de Administração e Suprimentos  
Secretaria de Finanças, Planejamento e Administração



# PREFEITURA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

**Art. 9º** - Aprovado o loteamento, o interessado deverá, às suas expensas, obedecidas as exigências da legislação federal, proceder sua inscrição no serviço imobiliário competente, e encaminhar à Prefeitura cópia da certidão imobiliária, já registradas as respectivas escrituras de hipoteca e de doação das áreas verdes, vias de circulação e áreas institucionais, dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 10** - Verificado o não atendimento no disposto do artigo anterior, a Prefeitura cancelará através de Decreto, a aprovação do referido loteamento.

**Art. 11** - Atendidas as exigências do artigo 9º deste Decreto, poderão ser iniciadas as vendas dos lotes.

**Art. 12** - Findos os prazos fixados no inciso III do artigo 7º deste Decreto, e não tendo sido concluídas e entregues pelo loteador as respectivas obras, ou concluídas em desacordo com os projetos e normas aprovados pela Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, a Prefeitura executará as mesmas, debitando ao loteador os respectivos custos, nos termos do artigo 13 deste Decreto.

**Art. 13** - Decorrido o prazo estabelecido por este Decreto, se não estiverem sido executadas ou concluídas as obras exigidas, ou concluídas em desacordo com os projetos e normas aprovados pela Secretaria de Infra-Estrutura Urbana, a Prefeitura mandará executá-las e debitará, à vista, do loteador, o seu custo, acrescido de 20 % (vinte por cento) de taxa de administração, de 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa.

**Parágrafo único** - A Prefeitura recorrerá à garantia ofertada nos termos do artigo 5º da Lei Municipal n.º 675, de 01 de julho de 1998, para se ressarcir dos valores previstos no "caput" deste artigo, e o excedente, se houver, será cobrado em ação própria.

**Art. 14** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 15** - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal, 19 de outubro de 1998.

  
- JAIR PADOVANI -  
PREFEITO MUNICIPAL

(Publicado nos termos do artigo 108 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal de Hortolândia.)

  
- EDSON LAURO GIRARDI -

Diretor do Departamento de Administração e Suprimentos  
Secretaria de Finanças, Planejamento e Administração