



INDICAÇÃO 314/2017

O vereador, que esta subscreve em conformidade com as normas regimentais vigentes, requer que seja enviada ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, Antônio José Pereira, a seguinte indicação:

Indico ao Senhor Prefeito a imediata realização de estudos com o objetivo de estabelecer novas leis de ordenamento do território do município partindo-se do reconhecimento que o Plano Diretor está defasado em relação a situação atual e da mesma forma a legislação referente ao parcelamento de solo.

JUSTIFICATIVA

Senhor Prefeito, a ordenação do espaço territorial é fator primordial para o desenvolvimento econômico e social do município e para tanto precisamos adequar nossa legislação e fazer com que se cumpram as leis.

Tendo como objetivo contribuir para este assunto apresento estudo de legislação de parcelamento de solos que realizei para que, submetido a vossa apreciação e às secretarias competentes, possa ser utilizado no que couber.

Desta forma, certo de poder contar com a colaboração de Vossa Excelência para o atendimento deste pleito, desde já meus agradecimentos.

Sala das Sessões, 05 de junho de 2017,

LUIZ ANTONIO DE PROENÇA
Vereador-DEM



LEI COMPLEMENTAR Nº 12017

Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo em área urbana ou de expansão urbana e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU,, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PILAR DO SUL – SP, no uso de minhas atribuições, sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio, sítios ou qualquer denominação que se de às propriedades localizadas em área rural ou de expansão urbana efetuados no território do Município de Pilar do Sul, assegurando a observância das normas federais relativas à matéria e zelando pelos interesses do município, no que diz respeito às necessidades para seu desenvolvimento e têm por objetivos:

- I- Assegurar o desenvolvimento social e econômico através do desenvolvimento sustentável; da conservação e recomposição dos recursos naturais, da preservação do patrimônio histórico e cultural;
- II- Assegurar a ocupação ordenada e equilibrada das atividades e da população no território municipal mediante normas de controle de uso e aproveitamento do solo;

Art. 2º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA** - são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, ainda não parcelado para fins urbanos, necessários para o crescimento harmonioso da cidade.
- II. **ÁREA URBANA** - são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, já parcelados para fins urbanos.



- III. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL - é a área programada para o uso exclusivamente residencial, sítios, ou chácaras de recreio.
- IV. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO - são áreas de Proteção Ambiental consideradas "NON AEDIFICANDI" segundo a Lei.
- V. ÁREA DE LAZER - são as áreas a serem doadas ao município para fins de construção de praças, parques e outras atividades de recreação.
- VI. ÁREA INSTITUCIONAL - são as áreas a serem doadas ao município e destinadas à construção de escolas, postos de saúde, creches, prédios administrativos municipais, delegacias e outros prédios públicos.
- VII. ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza e assim definida em Lei.
- VIII. ÁREA PÚBLICA - é composta de Áreas Institucionais, de Lazer, "NON AEDIFICANDI", Sistema Viário e Áreas de Preservação.
- IX. ÁREA RURAL - é a área do município, excluída a área urbana, contidas no Perímetro Urbano.
- X. ÁREA URBANA - são as áreas urbanizadas e urbanizáveis contidas no perímetro urbano e assim definidas em Lei.
- XI. ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO - é o documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução do PLANO DE URBANIZAÇÃO.
- XII. CHÁCARAS DE RECREIO - são loteamentos específicos para atender a finalidade de lazer, sendo proibido outro uso.
- XIII. CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo.
- XIV. CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis.
- XV. DESDOBRO - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XVI. DESMEMBRAMENTO - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de glebas não loteadas, aproveitando algum sistema viário existente.
- XVII. IAB - Instituto dos Arquitetos do Brasil.
- XVIII. LOTEAMENTO - é o parcelamento do solo pela subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- XIX. PERÍMETRO URBANO - é a linha que define o contorno da área urbana, assim definida em Lei.
- XX. PLANO DE URBANIZAÇÃO - é o conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento. Compõem: PROJETO DE



ARRUAMENTO, PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO E PROJETOS COMPLEMENTARES.

- XXI. QUADRA - é a área de terras resultante do traçado do arruamento, subdividido ou não em lotes.
- XXII. RECUO - é a distância do alinhamento da testada ao alinhamento das edificações, tomadas perpendiculares à via de circulação.
- XXIII. REFERÊNCIA DE NÍVEL - é a cota de altitude tomada como oficial pelo município.
- XXIV. SISTEMA VIÁRIO OU ARRUAMENTO - são as áreas a serem doadas ao município que se constituem no conjunto de vias urbanas, contendo uma hierarquização de funções, destinadas à circulação de pedestres ou veículos de qualquer natureza, conforme a Lei do Sistema Viário Básico.
- XXV. TESTADA - é dada, para glebas ou lotes, pela distância entre as divisas laterais tomadas no alinhamento dos mesmos.
- XXVI. VIAS PRINCIPAIS - ruas ou avenidas consideradas como principais acessos ao loteamento, determinadas pelo setor competente da Prefeitura Municipal, atendendo a Lei do Sistema Viário Básico.

Art. 3º Para fins desta Lei, o território do Município fica subdividido em ÁREA URBANA, ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL e ÁREA RURAL.

Art. 4º Considera-se PARCELAMENTO DE SOLO, a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do município.

Art. 5º Para fins desta Lei, o PARCELAMENTO DO SOLO será destinado para fins URBANOS e de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.

Art. 6º São considerados URBANOS, solos destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados nas ÁREAS URBANAS e DE EXPANSÃO URBANA, contidas na Lei do Perímetro Urbano.

Art. 7º São considerados de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, os solos destinados ao cumprimento de funções específicas quando localizadas em ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL.

Art. 8º Independentemente do fim a que se destina, e da localização física no território do Município, todo PARCELAMENTO DO SOLO efetuar-se-á mediante LOTEAMENTO, DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO observadas às disposições desta Lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 9º As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de ocupação ou aproveitamento, serão reguladas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do



Solo, cujas normas deverão ser observadas em todos os Planos de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO II

DAS RESTRIÇÕES

Art. 10º. Observado o disposto nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitas a parcelamentos para a finalidade prevista nesta Lei as seguintes áreas:

- I – que constituam faixas marginais de linha de transmissão elétrica; adutoras, estradas de rodagem, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 15 (quinze) metros, contados desde o alinhamento das chácaras até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;
 - II – que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 06 (seis) metros, para cada lado, contado à desde a borda da calha do leito regular;
 - III – que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;
 - IV – que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;
 - V – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
 - VI – com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
 - VII – com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com as diretrizes traçadas pelo município ou quando se tratar de projeto oficial;
 - VIII – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
 - IX – em áreas de preservação ecológica;
 - X – em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros;
 - XI – em áreas onde não se comprove que a perda das características produtivas torne antieconômico seu aproveitamento. A comprovação se dará pelo proprietário através de laudo fundamentado e assinado por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/SP;
- § 1º - É vedada a implantação de parcelamentos de solo nas modalidades descritas nesta lei em zona de amortecimento de unidade de conservação existente ou que venha a existir, atendendo-se ao disposto no art. 49 da Lei nº 9.985/2000.
- § 2º - O parcelamento de glebas em relação às quais exista suspeita de risco geológico dependerá da apresentação de laudo geotécnico, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/SP, cuja conclusão, devidamente



fundamentada, afaste terminantemente qualquer tipo de risco para o empreendimento.

§ 3º - Não serão aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a Equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público: as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 4º - Com exceção do disposto no § 3º, o Município disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário (ou áreas verdes).

§ 5º - As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o Art. 4º da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 6º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX e XI deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo município.

§ 7º - As áreas de preservação permanente e reserva ambiental do imóvel definidos pela Lei Federal Nº 12.651, de 25 de Maio de 2012 poderão integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

Art. 10. As unidades parceladas não poderão ser cortadas ou divididas por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente do município.

Parágrafo Único. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem a ser apresentada pelo empreendedor.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO ATRAVÉS DE LOTEAMENTO EM ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 11 Os loteamentos de chácaras de recreio e lazer, sítios ou qualquer denominação que se dê ao parcelamento de imóveis na área rural ou de expansão urbana que resulte em propriedades com área menor que trinta mil metros quadrados serão aprovados pela Prefeitura Municipal quando:

- I. atenderem as exigências dos CAPÍTULOS I, II e VI desta Lei;
- II. estiver localizada em área de INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL, assim declarada em Lei;
- III. obedecer a um comprimento máximo de quadra de quatrocentos metros;



- IV. a testada do lote nunca for inferior a vinte (20) metros e as divisas laterais nunca inferiores a cinquenta metros;
- V. obedecer a uma área mínima de mil metros quadrados e máxima de dez mil metros quadrados para os lotes;
- VI. conter uma ligação com a malha viária existente.
- VII. as vias de circulação com largura mínima de doze metros com leito carroçável de oito metros e passeios laterais de dois metros de largura.
- VIII. vielas de passagem para pedestres e vielas sanitárias com no mínimo três metros de largura;
- IX. todos os cruzamentos de arruamentos com raios de seis metros ou maior de acordo com o ângulo do cruzamento;
- X. açudes, barragens, bacias de captação de águas pluviais ou outros instrumentos de contenção de águas pluviais que existirem na propriedade deverão ser mantidos e adequados para que sejam controlados processos erosivos e devem ser revegetados em raio de no mínimo sete metros.

Art. 12 Os LOTEAMENTOS deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. as áreas públicas serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;
- II. as áreas públicas, depois de descontadas as áreas de preservação, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total;
- III. as áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:
 - a) áreas institucionais: 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) da área loteável, a critério do órgão responsável pelo Planejamento do município, sendo isolada pelo Sistema Viário;
 - b) áreas de lazer: 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) da área loteável;
 - c) sistema viário ou arruamento; mínimo 20% (vinte por cento) da área loteável;
 - d) áreas de preservação, quando for o caso;
 - e) áreas "NON AEDIFICANDI", quando for o caso.
- IV. ao longo das áreas de preservação de fundo de vales, junto às águas correntes, faixas das linhas de transmissão, faixas de domínio público das rodovias será obrigatória a execução de uma via marginal, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico;
- V. o arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, atendendo a Lei do Sistema Viário Básico, nas suas dimensões mínimas;
- VI. serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:



- a) demarcação de lotes, arruamentos, quadras, vielas sanitárias, áreas institucionais e áreas verdes com piquetes de concreto;
- b) arborização de passeios públicos;
- c) rede de abastecimento de água
- d) rede coletora e sistema de tratamento de esgoto sanitário em loteamentos com mais de cem lotes permitindo-se em loteamentos menores a utilização de sistemas de fossas biodigestoras aprovadas por órgãos ambientais e em conformidade com as normas ABNT sendo obrigação do promitente comprador ou proprietário registrada em compromisso de compra e venda;
- e) rede de distribuição de energia elétrica de alta e baixa tensão e iluminação pública conforme normas e padrões da concessionária;
- f) postes padrão para afiação de placas de denominação das ruas e avenidas ou similares;
- g) sistema de sinalização de trânsito;
- h) perenização do leito das vias de circulação com ordenamento e escoamento das águas pluviais
- i) pavimentação da principal via de acesso à área urbanizada;
- h) definição de lote de no mínimo 300 metros quadrados para futura doação à associação de moradores ou condôminos.

Parágrafo único. A implantação e execução das obras de infraestrutura, que se refere o inciso VI, deste artigo, são de responsabilidade do proprietário do loteamento, bem como a apresentação dos projetos e orçamentos das respectivas obras, que deverão ser assinados pelo proprietário do loteamento e o responsável técnico pelos projetos e execução das obras, juntamente com as respectivas ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica).

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO LOCAL, DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE URBANIZAÇÃO.

Art. 13 Antes da elaboração do projeto de parcelamento de solo para finalidade de LOTEAMENTOS para fins de chácaras de recreio e lazer, sítios de lazer ou qualquer outra denominação em área de EXPANSÃO URBANA OU RURAL o interessado deverá apresentar :

- I. requerimento solicitando a transformação da área em área de expansão urbana de interesse urbanístico especial ao Exmo. Prefeito Municipal;
- II. título de propriedade do imóvel (matrícula);



- III. certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedida pelos órgãos competentes da Administração Municipal, Estadual e Federal;
- IV. três (03) plantas do terreno com curvas de nível de cinco em cinco metros, com todos os acidentes topográficos, geográficos, construções pré-existent, áreas de preservação permanente, área de reserva ambiental;
- V. três plantas urbanísticas propostas com traçados de sistema de arreamento; quadras; lotes; áreas institucionais e áreas verdes com quadros descritivos das suas áreas e proporções com relação à área total do empreendimento;
- VI. memorial descritivo do empreendimento proposto;
- VII. memorial descritivo do uso e ocupação atual do solo.

§ 1º A Administração Municipal no prazo máximo de 90 (noventa dias), a contar da data protocolada, comunicará o indeferimento ou deferimento do pedido de aprovação de local através dos pareceres das Secretarias de Justiça e Secretaria de Obras; obrigatoriamente amparadas pela análise e parecer dos Conselhos de Meio Ambiente e Conselho de Desenvolvimento Rural.

§ 2º Sendo deferido o pedido a Administração Municipal em prazo máximo de trinta (30) dias enviará para análise e deliberação da Câmara Municipal projeto de lei e respectivo Processo Administrativo requerendo a transformação da área do empreendimento proposto em **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL**

Art. 14 Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal título de **Certidão de Diretrizes Gerais** com a definição das condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

- I. título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;
- II. certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da Administração Municipal;
- III. planta do chacreamento em escala 1:1000 (um por mil), contendo cotas das larguras de passeio e caixas de todos os logradouros, em 06 (seis) vias, sendo duas delas em papel vegetal, além de uma cópia digital, contendo as seguintes indicações:
 - a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;
 - b) os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;



- I - **PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO** - apresentado em seis (seis) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, e uma cópia em meio digital, ambas na escala 1:1000 (um para mil), atendendo na sua íntegra as Diretrizes Gerais fornecidas pela Administração Municipal.
- II - **PROJETOS COMPLEMENTARES** - apresentados em três (três) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorções de escala, de acordo com as normas e especificações da Prefeitura Municipal e demais órgãos estaduais. Os projetos complementares constituem-se de:
- a) projeto de pavimentação e perenização de vias públicas, aprovado pelo órgão competente do município, e respectivo orçamento;
 - b) projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
 - c) projetos de distribuição de água potável passando pelo passeio público, indicando a fonte abastecedora e volume, bem como os respectivos memoriais de cálculo, devidamente aprovado pelo órgão competente e respectivo orçamento;
 - d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovada pelo órgão competente e respectivo orçamento;
 - e) projeto de sistema de esgoto sanitário, passando pelo passeio público, indicando o local de lançamento de resíduos, devidamente aprovado pelo órgão competente e respectivo orçamento;
 - f) projeto de arborização de vias públicas, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
 - g) projeto de emplantamento de denominação de ruas, avenidas e similares e sistemas de sinalização de trânsito, aprovados pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
 - h) memorial descritivo e justificativo dos projetos e cronograma geral de obras e físico-financeiro;
 - i) projeto de Terraplenagem e o respectivo orçamento;
- III - **Projetos Específicos**, aprovados pelos órgãos competentes, Municipal e Estadual, para as áreas de Preservação Permanente.
- IV - outros documentos julgados necessários a critério da Prefeitura.

Parágrafo único. A concessionária que presta serviços no abastecimento de água e coleta de esgoto no Município deve exigir na aprovação destes projetos, a passagem destas redes pelo passeio público, na execução dos mesmos.

Art. 21 As peças gráficas a que se referem os artigos anteriores deverão ser apresentadas em pranchas cujas dimensões não excedam a um metro por um metro



e vinte centímetros. No caso de terrenos de grandes dimensões, deverão ser apresentadas as pranchas na escala indicada e, também, uma planta do conjunto em escala menor.

Parágrafo único. Todas as vias do projeto, referidas no artigo anterior, serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA e Prefeitura, bem como anexando cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Projeto e Obra.

Art. 22 Uma vez fornecidas as informações necessárias para aprovação do Plano de Urbanização, o prazo máximo para análise dos projetos é de 90 (noventa) dias.

Art. 23 Uma vez analisados os projetos, a Prefeitura Municipal publicará através de jornais locais as condições em que o loteamento pretende ser efetuado, para tanto, fará anexar, no mínimo, o memorial descritivo do loteamento e o cronograma geral das obras.

Art. 24 Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores, e não havendo impugnação, o proprietário e a Prefeitura Municipal assinarão um **TERMO DE COMPROMISSO** pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo a:

- I. transferir mediante escritura publica de doação e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas públicas;
- II. facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- III. executar de acordo com o cronograma geral de obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do Solo, Projetos Complementares e Específicos;
- IV. caucionar como garantia de execução do Plano de Urbanização, uma área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura Municipal, corresponda na época da análise do processo, a pelo menos duas vezes o custo dos serviços e obras a serem executados. Caso o responsável pelo empreendimento apresente lotes do próprio loteamento para caução, a quantidade mínima exigida será de 60% dos lotes, averbados na matrícula do loteamento como lotes caucionados, ficando expressamente proibido a sua venda enquanto caucionado. A avaliação do município será realizada por uma Comissão composta no mínimo, de representantes das seguintes entidades: CRECI, PREFEITURA, CREA e OAB;
- V. fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, o zoneamento do referido loteamento, assim como a proibição do desdobro em áreas menores do que a permitida no zoneamento, e de manter a taxa de Permeabilidade do Solo inalterada, de acordo com a Lei do Zoneamento e do Uso e Ocupação do Solo.



§ 1º O prazo máximo a que se refere o inciso III do presente artigo, não poderá ser superior a dois anos.

§ 2º A área objeto de caução deverá situar-se neste Município, podendo ou não fazer parte da área loteada.

Art. 25 Findo o prazo estipulado para a realização das obras e caso as mesmas não tenham sido executadas, a Prefeitura poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada.

Art. 26 Assinado o Termo de Compromisso, será aprovado o PLANO DE URBANIZAÇÃO, no qual deverá constar a condição em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem executados, o prazo de conclusão, as áreas caucionadas, as áreas públicas e o profissional encarregado de fiscalizar a execução das obras e serviços.

Art. 27 Após aprovação do Plano de Urbanização, será fornecido o competente ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, revogável caso os serviços não sejam executados de acordo com o estipulado no PLANO DE URBANIZAÇÃO.

Art. 28 Uma vez em execução o PLANO DE URBANIZAÇÃO deverá ser informada a Prefeitura Municipal, através de processo protocolado, o início das obras, a cada órgão responsável.

Art. 29 Realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, será expedido o AUTO DE VISTORIA e liberada a área caucionada.

§ 1º Tratando-se das Redes de água, Hidrantes Externos, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedidas pelas respectivas concessionárias.

§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que estas áreas descaucionadas sejam correspondentes ao dobro do valor das obras realizadas e estejam de acordo com o cronograma geral de obras.

Art. 30 A Prefeitura somente licenciará obras ou serviços, em terrenos de loteamento devidamente vistoriado e aprovado, com rede de água, hidrantes, esgoto e energia elétrica, executados e recebidos pelas concessionárias.

Art. 31 O município não aprovará o projeto de chacreamento sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal.



§1º - A aprovação referida neste Capítulo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento para implantação de sítios de recreio, juntamente com os demais documentos exigidos nas leis e regulamentos específicos.

§2º - O empreendedor obriga-se a comprovar perante o município a inscrição do chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º - A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após efetuada a inscrição e mediante certidão do oficial do Registro de Imóveis.

§4º - Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada a inscrição do chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação, expedindo-se comunicação aos interessados e ao ofício do Registro Imobiliário competente, que será divulgada no portal do município e publicada no seu Diário Oficial eletrônico, salvo se deferida a sua prorrogação, mediante requerimento do interessado protocolado em data anterior ao seu vencimento, devidamente fundamentado em fatos cuja responsabilidade seja atribuível exclusivamente a terceiros.

Art. 32 Quando houver mudança do PLANO DE URBANIZAÇÃO o projeto será examinado no todo, observando-se as disposições desta Lei e aquelas constantes no Plano de Urbanização, expedindo-se então um novo ALVARÁ.

Art. 33 A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

SEÇÃO IV

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 34 As aberturas de vias públicas, rotatórias ou avenidas, no sistema viário, deverão ser executadas mediante justificativa técnica, após projeto aprovado pelo órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 35 As vias de circulação deverão obedecer às normas ditadas por esta Lei, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas que em cada caso, serão definidas em relação à topografia do terreno, sua função e hierarquia no sistema viário, conforme definidas na Lei do Sistema Viário Básico.

Parágrafo único. Deverá ser previsto rebaixamento de guias, calçadas e canteiros centrais nos locais onde forem previstos a implantação de sinalização, garantindo a acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme legislação vigente.



SEÇÃO V

DAS OUTRAS OBRAS, SERVIÇOS E ÁREAS EXIGIDAS.

Art. 36 Em nenhum caso, os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Parágrafo único. As obras para drenagens superficiais deverão ser executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 37 Para aprovação de qualquer arruamento ou loteamento é necessário à execução, pelo interessado, de todas as obras de terraplanagem, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta Lei, especialmente as obras e serviços definidos no item VI do artigo 12, desta Lei e sem ônus para o Município.

Art. 38 A Prefeitura poderá exigir em cada processo de parcelamento do solo, a reserva de uma faixa de terras "NON AEDIFICANDI", para as redes de água e esgotos ou outros equipamentos urbanos.

Art. 39 Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem a anuência da Prefeitura Municipal, do D.A.E.E. (Departamento de Águas e Energia do Estado de São Paulo) e D.P.R.N. (Departamento de Recursos Naturais do Estado de São Paulo).

Art. 40 A Prefeitura Municipal poderá decretar normas ou especificações adicionais para execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 41 Os Projetos de Parcelamento de solo em área rural ou em área de expansão urbana na modalidade de DESDOBRO ou DESMEMBRAMENTO somente serão permitidas através de PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO que resulte em no máximo seis (6) glebas autônomas.

Parágrafo único- O Parcelamento somente será permitido após o devido processo administrativo requerido pelo proprietário ou representante legal e aprovados pela



Prefeitura Municipal devendo o interessado atender integralmente as especificações e exigências desta Lei no que couber.

Art.42 As glebas resultantes deverão ter no mínimo mil metros quadrados e no máximo cinco mil metros quadrados permitindo-se uma gleba remanescente autônoma de área maior que cinco mil metros quadrados.

Art. 43 Os Projetos de Parcelamento de solo em área rural ou em área de expansão urbana resultantes de DESDOBRO ou DESMEMBRAMENTO que não atenda os critérios de parcelamento mínimo de solo rural deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. Estar localizada em área de INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL, assim declarada em Lei;
- II. a gleba inicial deverá apresentar-se regularizada ambientalmente atendendo de forma comprovada as exigências da LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012;
- III. a testada da gleba nunca deve ser inferior a vinte metros e as divisas laterais devem medir no mínimo cinquenta metros;
- IV. todas as glebas deverão apresentara testada voltada para a via pública municipal ou para rua projetada de leito carroçável de oito metros, passeios laterais de dois metros com perenização do leito; ordenamento e escoamento das águas pluviais.
- V. ao longo das áreas de preservação permanente, reservas legais, junto às águas correntes, faixas das linhas de transmissão e faixas de domínio público das rodovias será obrigatória a demarcação de faixa de área "NON AEDIFICANDI" com recuo de no mínimo 10 metros;
- VI. As divisas que se fizerem das glebas resultantes do parcelamento com as propriedades lindeiras deverão apresentar faixa de área "NON AEDIFICANDI" com recuo de no mínimo 10 metros ou se for o caso poderão ser áreas de preservação permanente ou reserva legal da propriedade original sendo neste caso obrigatório o registro na matrícula da gleba; ou ainda área verde determinada e demarcada no parcelamento
- VII. serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:
 - a. demarcação de lotes, arruamentos, quadras, vielas sanitárias, áreas institucionais e áreas verdes com piquetes de concreto;
 - b. arborização de passeios públicos;
 - c. rede de abastecimento de água



- d. tratamento de efluentes e esgotos domésticos permitindo-se somente a utilização de sistemas de fossas biodigestoras aprovadas por órgãos ambientais e em conformidade com as normas ABNT sendo obrigação do promitente comprador ou proprietário registrada em compromisso de compra e venda;
- e. existência de rede de distribuição de energia elétrica de alta e baixa tensão e iluminação pública conforme normas e padrões da concessionária;
- f. perenização do leito das vias de circulação com ordenamento e escoamento das águas pluviais
- g. pavimentação da via de acesso à área urbanizada;

Parágrafo único. A implantação e execução das obras de infraestrutura, que se refere o inciso VI, deste artigo, são de responsabilidade do proprietário do parcelamento, bem como a apresentação dos projetos e orçamentos das respectivas obras, que deverão ser assinados pelo proprietário do loteamento e o responsável técnico pelos projetos e execução das obras, juntamente com as respectivas ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica).

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO LOCAL, DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE URBANIZAÇÃO.

Art. 44 Antes da elaboração do projeto de parcelamento de solo para finalidade de DESDOBRO ou DESMEMBRAMENTO de área rural ou de expansão urbana o interessado deverá apresentar:

- I- requerimento solicitando a transformação da área em área de expansão urbana de interesse urbanístico especial ao Exmo. Prefeito Municipal;
- II- título de propriedade do imóvel (matrícula);
- III- certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedida pelos órgãos competentes da Administração Municipal, Estadual e Federal;
- IV- três (03) plantas do terreno com curvas de nível de cinco em cinco metros, com todos os acidentes topográficos, geográficos, construções pré-existentes, áreas de preservação permanente, área de reserva ambiental;



- V- três plantas urbanísticas propostas com traçados de glebas; áreas institucionais, áreas de preservação permanente e áreas de reserva legal com quadros descritivos das suas áreas e proporções com relação à área total do empreendimento;
- VI- memorial descritivo do empreendimento proposto;
- VII- memorial descritivo do uso e ocupação atual do solo.

§ 1º **Todos os documentos técnicos descritos nos incisos IV; V; VI e VII** deverão ser assinados pelo proprietário do loteamento e por responsável técnico e apresentados com as respectivas ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º A Administração Municipal através da Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana no prazo máximo de 60 (sessenta dias), a contar da data protocolada, comunicará o indeferimento ou deferimento do pedido de aprovação de local após análise dos pareceres pela Secretaria de Justiça; Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana e Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente; obrigatoriamente amparadas pela análise e parecer dos Conselhos de Meio Ambiente e Conselho de Desenvolvimento Rural.

§ 3º Sendo deferido o pedido a Administração Municipal em prazo máximo de trinta (30) dias enviará para análise e deliberação da Câmara Municipal; projeto de lei e respectivo Processo Administrativo requerendo a transformação da área do empreendimento proposto em **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL**.

Art. 45 Cumpridas as exigências do artigo 44, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal título de **Certidão de Diretrizes Gerais** emitido pela Secretaria de Obras e Infraestrutura com a definição das condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

- I. título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;
- II. certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da Administração Municipal;
- III. três vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:



1. divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 2. localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
 3. curvas de nível de metro em metro;
 4. orientação verdadeira do norte, com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;
 5. referência de nível – RN, e coordenadas georreferenciadas conforme normas do INCRA;
 6. esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das glebas,
- IV. planilha de cálculo analítico da área com a caderneta de campo correspondente ao levantamento;
- V. atestado das concessionárias de abastecimento de água e esgoto e energia elétrica, garantindo a condição de atendimento às glebas criadas pelo parcelamento;
- VI. sondagem e teste de percolação do imóvel, constando que a área a ser loteada não é suscetível à erosão e não foi utilizada como aterro sanitário, apresentando ART e Relatório do responsável técnico;
- VII. outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do município.

§ 1º Sempre que necessário, a Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 2º As especificações dos desenhos serão enquadradas de acordo com as normas da Prefeitura Municipal.

§ 3º A certidão tem validade pelo prazo máximo de um (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

Art. 46 A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar às diretrizes nas plantas apresentadas, e em documentos anexos, e fixará:

- I. as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do município;



- II. as características que devem ter os lotes, respeitando-se a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, seus usos permitidos e proibidos;
- III. as áreas reservadas para uso público se existirem;
- IV. os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
- V. as faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, faixas de domínio das rodovias, municipais, estaduais e federais e cones de aproximação de aeronaves e faixas de micro-ondas da Concessionária de telefonia, se houverem;
- VI. as áreas de preservação permanente e de reserva legal, se houverem;
- VII. áreas "NON AEDIFICANDI" se houverem;
- VIII. indicações dos recuos exigidos;
- IX. obras de Infraestrutura exigidas por esta Lei;
- X. áreas para implantação das obras de saneamento básico, quando necessário.

Parágrafo único. A Administração Municipal tem o prazo de 60 (sessenta dias), a contar da data protocolada, para comunicar, indeferir ou deferir o pedido de Certidão de Diretrizes Gerais.

Art. 47 As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Art. 48 As diretrizes gerais na íntegra, bem como o croqui de localização da área, serão publicados, pelo loteador, em jornal de circulação regional e municipal no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir de sua expedição.

Art. 49 Esgotado o prazo do artigo anterior e não havendo impugnação, o interessado orientado pelas diretrizes gerais, deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a Aprovação do Plano de Urbanização.

Art. 50 As partes restantes de um terreno parcelado deverão constituir lote independente segundo os dispositivos desta Lei e da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, bem como no Código de Normas e Edificações, no que couber.

Art. 51 Nos desmembramentos e desdobros serão doadas ao município as áreas destinadas a garantir o sistema viário, quando for o caso.

CAPÍTULO V

DOS LOTEAMENTOS COM CARACTERÍSTICAS DE FECHADO EM ÁREA RURAL OU DE EXPANSÃO URBANA



Art. 52 Será admitido loteamento **COM CARACTERÍSTICAS DE LOTEAMENTO FECHADO**, desde que, atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

- I. Procedimentos administrativos prescritos nesta Lei nos capítulos I, II, IV e VI no que couber.
- II. projetos de sistema de controle de entradas e saídas,
- III. projetos de sistemas de segurança;
- IV. projetos de sistema interno de coleta de lixo
- V. projetos de sistema de manutenção de vias internas;
- VI. criação de Associação de Moradores.
- VII. área institucional de 5% no mínimo, da gleba loteada, fora do muro de fechamento, não sendo necessário que a escolha recaia em área contígua ao empreendimento, desde que haja equivalência de valores e interesse público, utilizando os mesmos parâmetros exigidos no item V deste artigo.
- VIII. mais 2% de área institucional, do total da gleba loteada, a ser adquirido pelo empreendedor em outro local, respeitando a equivalência de valores da avaliação da mesma. A área em questão será determinada e avaliada por uma comissão formada pelos órgãos de Planejamento, Educação, Saúde, Meio Ambiente e Obras da Administração Municipal, não poderão ter suas destinações alteradas, alienadas ou concedidas, sob pena de reversão ao empreendedor. Esta área deverá estar localizada em bairros onde não possuam:
 - (1) praça ou área de lazer;
 - (2) Creche ou Escola de Ensino Fundamental;
 - (3) Centro Médico, Clínica ou Pronto Socorro da saúde pública municipal;
 - (4) obra de urbanização.
- IX. não interferirem no prolongamento das vias públicas classificadas do Sistema Viário Básico como sendo primárias, secundárias ou terciárias.
- X. implantar o sistema viário externo que contorna a totalidade do muro de fechamento;
- XI. obedecer aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- XII. possua no máximo dois acessos de entrada ou saída com controle de fluxo de usuários através de guarita com área mínima de 100m² (Cem metros quadrados), incluídos os acessos;



- XIII. as características, funções e dimensionamento do sistema viário interno ao loteamento fechado obedecerão às normas fixadas pela Lei do Sistema Viário Básico, excetuando-se a seção da via carroçável mínima, conforme tabela:

1	2	3	4
Até 40	7,0	1	5
40 – 80	8,0	1	5
41 – 80	9,0	1	5
80 - 100	7,0	2	7

1. Número de unidades habitacionais a que deve servir o trecho da via;
2. Largura mínima de cada pista de rolamento (em metros);
3. Número de pistas de rolamento da via.
4. Largura do passeio e Canteiro Central, quando existir.

§ 1º As áreas de uso comum, áreas de recreação ou lazer e sistema viário, previsto no Projeto de Urbanismo e no Estatuto da Associação de Moradores e aprovados pelo Poder Público Municipal, não poderão ter suas destinações alteradas.

§ 2º As áreas públicas internas ao loteamento, incorporadas ao Domínio Público, são por força desta lei, objeto de Concessão de Uso Especial à Associação de Moradores deste loteamento, ficando a cargo da mesma a manutenção da pavimentação asfáltica, arborização e iluminação pública.

§ 3º A área a ser exigida nos incisos VII e VIII deste artigo poderão ser transformada em valores financeiros, mantendo-se sempre os valores de equivalência da avaliação da mesma, e interesse público entre os bens envolvidos na operação, para recuperação, ampliação, revitalização e implantação de prédios do Patrimônio Público, como Creches, Escolas e Postos de Saúde e equipamentos municipais.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 53 A Prefeitura somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 54 Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pela Prefeitura, em conformidade com esta Lei.



Art. 55 As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos do solo existentes ficarão sujeitos às exigências desta Lei.

Art. 56 Nas desapropriações não se indenizarão às benfeitorias ou construções realizadas em LOTES ou LOTEAMENTOS irregulares, nem se considerarão como terrenos loteáveis para fins de indenização as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como LOTEAMENTOS URBANOS ou de LOTEAMENTO EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL.

Art. 57 Fica sujeito à cassação de Alvará, embargo administrativo da obra ou serviços e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de aplicação desta Lei:

- I - der início, de qualquer modo, não importando o local e fins a que se destinam, ao parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
- II - der início, de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destinam, os parcelamentos do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§ 1º A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 60 (SESSENTA) dias para o cumprimento das obrigações, constantes desta Lei.

§ 2º A multa será de 1000 (um mil) vezes o valor do Valor de Referência do Município (VRM) - para infrações do presente artigo nos incisos I e II e acumulativamente o valor de uma (1) VRM diária para cada dia útil de atraso do prazo determinado.

§ 3º O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 58 Os Conjuntos Habitacionais, promovidos pela iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Art. 59 Os bens dominiais, incluídos entre os de uso público, somente perderão esta qualidade mediante Lei que lhe indique nova destinação após consulta plebiscitária à população moradora, proprietária, do bairro.

Art. 60 Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Secretarias Municipal de Justiça após pareceres das Secretarias de Obras e Infraestrutura Urbana e de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente amparados pelos respectivos Conselhos Municipais.



Art. 61 Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata essa Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e no contrato tipo.

Art. 62 À **Secretaria de Justiça; à Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana e à Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente** em conjunto caberá a elaboração e corresponsabilidade pela elaboração das normas; documentos técnicos, divulgação e publicidade das normas complementares a à presente Lei.

Art. 63 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pilar do Sul, Paço Municipal "Prefeito João Urias de Moura", em
Prefeito Municipal