

MINUTA

**NOVO CÓDIGO
DE PARCELAMENTO DO SOLO**

TAPIRAÍ / SÃO PAULO

2011

MINUTA

LEI COMPLEMENTAR Nº 049, de 20 de Dezembro de 2.011.

Dispõe sobre o novo Código de parcelamento do solo no Município de Tapiraí e dá outras providências.

Alvino Guilherme Marzeuski, Prefeito do Município de Tapiraí, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – Área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída em perímetro urbano e instituída por lei municipal específica;

II - Área ou faixa não edificante ou “non aedificandi” - é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;

III – Áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

IV – Assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Ofício de Registro de Imóveis;

V – Autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, observadas as disposições desta Lei;

VI – Calçada ou Passeio público: é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

VII - Caução: é a garantia dada ao município com o objetivo de assegurar a execução de alguns serviços ou obra, podendo ser em dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis, seguro-fiança, estabelecidas em lei específica;

VIII - Certidão de Diretrizes: é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo;

IX - Desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

X - Desmembramento integrado à edificação: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XI - Demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XII - Desdobro: é a divisão, em duas ou mais áreas, de um lote edificável para fins urbanos;

XIII - Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XIV - Empreendedor: pessoa física ou jurídica, interessado ou proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.

XV - Fracionamento – modalidade de parcelamento do solo sem abertura de ruas e sem destinação de áreas públicas.

XVI - Fusão, unificação ou remembramento: é a junção de duas ou mais áreas ou lotes para formarem uma única unidade fundiária;

XVII - Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - Infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais e pavimentação;

XIX - Infra-estrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XX - Justificativa Técnica: Documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição;

XXI - Logradouro público: é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos;

XXII – Lote edificável para fins urbanos: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infra-estrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIII – Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XXIV – Loteamento integrado à edificação – Conjunto Habitacional: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXV – Licença: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXVI – Legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e da natureza da posse;

XXVII – Parcelamento do solo para fins urbanos: é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro;

XXVIII – Regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais pré-existentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

XXIX – Regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou, por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de zona especial de interesse social - (ZEIS ou AEIS);

XXX – Regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público;

XXXI – Testada ou frente de lote: é a divisa do lote lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso;

XXXII – Usos urbanos: são atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista;

XXXIII – Via oficial de circulação: é a via declarada ou reconhecida pelo Poder Executivo Municipal como integrante do sistema viário de domínio público.

XXXIV – Zonas ou Áreas de Especial de Interesse Social - (ZEIS ou AEIS): área urbana, delimitada por lei municipal específica, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

Parágrafo único - Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor ou interessado:

I – O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II – O Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

III – A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Ofício de Registro de Imóveis;

IV – As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 2º - Todo o parcelamento do solo para fins urbanos, residenciais ou não, na zona urbana, caracterizado por plano de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de lote, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e às disposições desta Lei.

Art. 3º - Nenhum parcelamento do solo será permitido, em imóveis:

I – Alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas todas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – Onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V – Que integrem a Área de Proteção Ambiental – APA da Serra do Mar, de que trata o Decreto Estadual n.º 22.717, de 21 de setembro de 1.984 - (alterado e complementado

respectivamente pelos Decretos Estaduais nº 22.347, de 22 de abril de 1.988/88 e nº 28.348, de 22 de abril de 1.988).

VI – Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII – Onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis, Federais, Estaduais e Municipais, de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

VIII - Seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;

IX - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% - (trinta por cento);

Parágrafo único – Qualquer gleba para que seja objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.

Art. 4º - Em zona rural o parcelamento do solo somente será permitido mediante autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 5º - A elaboração de Plano de Loteamento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado em requerimento assinado pelo proprietário do terreno com os seguintes documentos:

I - 08 - (oito) - vias da planta do imóvel, na escala 1:1000 com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites de áreas com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações e vias oficiais, com suas larguras atuais;

II – Certidão de registro atualizada do imóvel;

III - Certidão negativa, de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizada;

Parágrafo único – O interessado poderá apresentar um anteprojeto contendo além dos elementos do item I deste artigo:

a) As vias de circulação, devidamente numeradas, com suas larguras propostas cotadas;

b) As quadras de lotes, devidamente identificadas por letras;

c) As áreas de uso público, destinadas à sistema de lazer, área verde e áreas de preservação permanente - APP, e uso institucional.

Art. 6º - A fixação de diretrizes pela Prefeitura constará de:

I - Características, dimensionamento e localização de zona ou zonas de uso;

II - Características, dimensionamento e traçado de vias oficiais de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais;

III - Características, dimensionamento e localização das áreas destinadas a uso público, até o máximo de dois terços do total exigido por lei, sendo que as mesmas não serão localizadas

em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade superior a 15% - (quinze por cento);

IV - Características, dimensionamento e localização de áreas institucionais, até o total exigido por lei;

Parágrafo Único - As diretrizes terão validade pelo prazo de 180 dias corridos, contados da data de notificação do interessado.

Art. 7º - Após a obtenção das diretrizes cabe ao interessado submeter à aprovação da Prefeitura o plano definitivo de loteamento.

Art 8º - O plano de loteamento será submetido à aprovação da Prefeitura, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário da área, solicitando a aprovação do loteamento;

II – Certidão de registro atualizada do imóvel;

III - Certidão negativa de impostos municipais que incidem sobre o imóvel, devidamente atualizadas;

IV - 05 - (cinco) - vias da cópia do plano de loteamento em escala de 1: 1000, obedecendo as diretrizes expedidas, incluindo as vias de circulação, os espaços livres de uso público - (sistema de lazer, áreas verdes e áreas de preservação permanente), as áreas institucionais, o parcelamento das quadras em lotes com as cotas de todas as linhas divisórias e as indicações da área de cada um dos lotes, curvas de nível do terreno de metro em metro, amarradas à referência de nível oficial - (RN) - do Município.

V – 05 - (cinco) - vias dos perfis longitudinais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais/verticais de 1:1.000/1:100;

VI - 05 - (cinco) - vias do projeto completo do sistema de captação de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos dos condutores, das bocas de lobo e demais equipamentos, bem como as guias e sarjetas nas medidas, normas e padrões da Prefeitura;

VII- 05 - (cinco) - vias do projeto de pavimentação das vias, obedecendo as medidas, normas e padrões da ABNT.

VIII - 05 - (cinco) - vias do projeto de arborização das vias,

IX - 05 - (cinco) - vias do projeto de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

X – Cópia do projeto do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, aprovado pela Concessionária local.

XI – Cópia do projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de esgoto doméstico e suas respectivas redes, aprovado pela Concessionária local.

XII - Memoriais descritivos e justificativos, correspondentes a cada projeto;

XIII – 05 - (cinco) - vias dos memoriais descritivos dos espaços livres de uso público - (sistema de lazer, áreas verdes e áreas de preservação permanente; e áreas institucionais), que serão transmitidas à Municipalidade,

XIV - Cronograma de execução das obras, com prazo máximo de 36 meses;

XV – Cópia completa do plano urbanístico devidamente aprovado pelo Órgão Estadual competente,

Parágrafo Único – Todas as plantas e memoriais descritivos de todos os projetos, e o cronograma de sua execução deverão ser assinados pelo proprietário e por responsáveis técnicos habilitados no CREA/SP e licenciados no Município, e acompanhadas de suas respectivas ART – Anotação de responsabilidade técnica.

Art. 9º - Da área total, objeto do plano de loteamento, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, serão destinadas no mínimo:

I – 10 % - (dez por cento), para espaços livres de uso público, destinados à sistema de lazer, área verde e áreas de preservação permanente;

II – 5 % - (cinco por cento), para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários, exceto para os loteamentos industriais;

Art. 10º - Ao longo de corpos d'água correntes ou dormentes, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, deverão ser previstas faixas de preservação permanente, que poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 60,00 metros, do (*completar conforme definição do zoneamento*);

b) 60,00 metros dos principais córregos (*completar conforme definição do zoneamento*);

c) 30,00 metros dos demais córregos;

d) 30,00 metros no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas, e

e) 50,00 metros no entorno das nascentes.

Art. 11 - São de responsabilidade do interessado, empreendedor ou loteador a execução e o custeio de:

I - Demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não edificáveis;

II - Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III - Implantação da rede de captação de águas pluviais com guias e sarjetas, e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV - Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

V - Pavimentação do leito carroçável das vias;

VI - Implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;

VII - Arborização de calçadas.

Art. 12 - Todas as obras e melhoramentos previstos no plano de loteamento, relacionadas no Art. 11, deverão ser executados pelo interessado, para posterior aceitação das mesmas por parte da Prefeitura.

§ 1º - O prazo máximo para início de obras é de 180 – (cento e oitenta) - dias, a contar da expedição da licença para a respectiva execução, caracterizando-se esse início pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 2º - O prazo máximo para término de obras é de 03 - (três) - anos, a contar da expedição da licença, podendo a Prefeitura, excepcionalmente a juízo de seus órgãos técnicos competentes e mediante requerimento do interessado, prorrogar esse prazo por um ano uma única vez.

§ 3º - Após o término das obras, cabe ao interessado requerer à Prefeitura a competente vistoria, para aceitação das mesmas e a oficialização dos logradouros públicos, com expedição do termo de verificação das referidas obras de infra-estrutura.

Art. 13 - Aprovado o plano de loteamento e expedido pela Prefeitura o termo de verificação das obras de infra-estrutura, o interessado deverá, obedecidas as disposições da legislação federal, proceder a sua inscrição no Ofício de Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura, cópia da certidão de registro, sem o que não serão expedidos alvarás para edificação nos lotes.

Art. 14 - O arruamento ou loteamento poderá ser executado por partes da área total e assim aceito pela Prefeitura, desde que constem do cronograma de execução.

Art. 15 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação do plano de loteamento, são também admitidos o seguinte procedimento:

I - O plano de loteamento será submetido à aprovação da Prefeitura em seu conjunto;

II - Aprovado o plano de arruamento e loteamento, a Prefeitura expedirá preliminarmente a certidão de aprovação somente para o fim de inscrição do plano no Ofício de Registro de Imóveis;

III - Efetuada a inscrição, a Prefeitura expedirá o alvará para a execução do plano.

Parágrafo Único - Para garantia da perfeita execução técnica do plano, antes da expedição do alvará de execução, caberá aos interessados:

a) assinar Termo de Compromisso, no qual se obrigam a executar, à própria custa e de acordo com as normas e especificações fornecidas pela Prefeitura, dentro do prazo estabelecido no Art. 12, as obras de infra-estrutura, mencionadas no Art. 11, itens I a VII.

b) apresentar garantia que deverá atingir o valor total das obras exigidas e poderá ser constituída de:

b.1) Lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário;

b.2) Moeda corrente nacional;

b.3) Títulos da dívida pública;

b.4) Garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados e situados no Município;

b.5) Fiança bancária;

b.6) Ou outra forma de garantia real, que seja analisada e aceita pela Municipalidade.

Art. 16 - Fica permitida ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário, antes do término das obras de infraestrutura, desde que o mesmo apresente à Prefeitura, caução em garantia à execução das obras de infra-estrutura mencionadas Art. 11, incisos I a VII, bem como registre o referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente, no Ofício de Registro competente.

Art. 17 - A aprovação dos Órgãos Estaduais competentes será necessária, conforme determinado pela Lei Federal 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 em seus Art.s 13º, 14º e 15º.

Parágrafo único – As alterações no plano urbanístico deverão ser previamente aprovadas pela Municipalidade, para que após aprovação pelo Órgão Estadual competente, receba a aprovação definitiva, para sua inscrição junto ao Ofício de registro.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I NORMAS GERAIS

Art. 18 - A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer às seguintes normas para sua identificação:

I - Vila: quando a área parcelada for inferior a 30.000 m²

II - Jardim: quando a área parcelada estiver compreendida entre 30.000 e 200.000 m²

III - Parque: quando a área parcelada for superior a 200.000 m²

Parágrafo Único - Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes.

SEÇÃO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 19 – As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

I - Garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura;

II - Adotar seções-tipo estabelecidas pela legislação vigente ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Art. 20 - As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 21 - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das categorias, a saber:

I – Vias Arteriais padrão I - mínimo de 25,00 metros, com características de vias coletoras;

II – Vias locais - mínimo de 14,00 metros, para uso predominante de veículos;

III – Vias locais – com praças de retorno – mínimo de 12,00 metros.

IV – Estradas Vicinais - mínimo de 14,00 metros.

Art. 22 - O acesso a qualquer ponto do loteamento deverá ser feito por uma via local, no mínimo.

Art. 23 - A critério da Prefeitura, os loteamentos poderão ser dispensados da exigência do **art. 22**, desde que a distância máxima do lote mais afastado a uma via pública existente, não seja superior a 500 metros, nesta hipótese a exigência será de uma avenida lenta.

Art. 24 - As avenidas lentas deverão iniciar ou terminar em via coletora ou de maior largura.

Art. 25 - As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar ao sistema viário urbano.

§ 1º - As vias locais sem saída serão permitidas, desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento, inclusive a praça de retorno, não exceda de 15 - (quinze) - vezes a sua largura.

§ 2º - A conformação e dimensões das praças de retorno a que se refere o parágrafo anterior deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 20,00 metros.

Art. 26 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 7 % e a declividade mínima de 0,5 %.

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas a rampa máxima poderá atingir até 15 % nas vias das categorias III e IV.

Art. 27 - Junto às Rodovias será obrigatória a abertura de vias marginais de circulação, que não poderão ter largura inferior a 15,00 metros.

Art. 28 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 29 - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I - A parte carroçável será composta de faixas de 3,50 metros;

II - Da largura total das vias, excluída a parte carroçável, o canteiro central quando for o caso, será destinada, em partes iguais, aos passeios ou calçadas, que não poderão ter largura inferior a 1,50 metros e terão declive de 3% no sentido transversal.

Art. 30 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9,00 metros.

Parágrafo Único - Nos cruzamentos esconsos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Prefeitura.

Art. 31 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes cuja declividade máxima será de 60% e altura máxima de 3,00 metros.

Parágrafo Único - Os taludes poderão ser substituídos por muro de arrimo ou proteção, executadas a expensas dos interessados.

Art. 32 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

SEÇÃO III

DAS QUADRAS E LOTES

Art. 33 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 metros.

Art. 34 - As quadras com mais de 150,00 metros, deverão ter passagens de pedestres de 3,00 metros de largura, espaçadas de 100,00 metros em 100,00 metros no máximo, observando os seguintes requisitos:

I - Não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço.

II - Sejam retas e de comprimento igual ou inferior a vinte vezes a sua largura.

III - Sejam pavimentadas e providas de dispositivos adequados para o escoamento das águas pluviais.

IV - Sejam providas de escadaria, quando tiverem rampas superiores a 15%.

Art. 35 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 25% sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

Art. 36 - A área mínima dos lotes e sua frente mínima serão definidas pela lei de zoneamento do Município.

SEÇÃO IV

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 37 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 38- A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa não edificante na frente ou no fundo do lote, para redes de distribuição de água e de coleta de esgoto e outros equipamentos urbanos.

Art. 39 - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas de preservação permanente – APP, para escoamento de águas pluviais e redes de esgoto

Art 40 – Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal não edificante obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Art. 41 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem prévia anuência da Prefeitura e do Órgão Ambiental competente.

Art. 42 - A Prefeitura poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei.

SEÇÃO V

DOS SETORES FECHADOS

Art. 43 - Novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados à circulação geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

I - Tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais;

II - Mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

III - Seja constituída uma pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e manutenção dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado.

IV - Atendam as diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:

a) Limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) Exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos;

Art. 44 - Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO E DESDOBRO

Art. 45 - O projeto de desmembramento de área, de desdobro de lote ou de modificação de plano de loteamento, desde que não implique em arruamento, será submetido à aprovação da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário;

II - 04 - (quatro) - vias de cópia em escala mínima de 1:1.000 do projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado no CREA/SP e devidamente registrado na Prefeitura, com indicação dos lotes resultantes do projeto, cotados em todas as suas linhas divisórias, bem como a definição de suas áreas;

III - 01 - (uma) - via de cópia de planta em escala mínima de 1:1.000, com indicação da situação anterior da área, contendo curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações e superfícies;

IV - 04 - (quatro) - vias de cópias de planta de situação na escala 1:5000, que permita o perfeito reconhecimento e localização das áreas;

V - Certidão de registro atualizada do imóvel.

Parágrafo único – As dimensões dos lotes do desmembramento deverão respeitar as disposições mínimas previstas na lei de zoneamento municipal.

Art. 46 - O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado automaticamente com a aprovação desse projeto.

Parágrafo único – As dimensões dos lotes do desdobro deverão respeitar as disposições mínimas previstas na lei de zoneamento municipal.

Art. 47 - Aprovado o projeto de desmembramento de área ou do desdobro de lote, e expedido o respectivo alvará de aprovação, o interessado deverá proceder a sua averbação no Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura cópia da Certidão respectiva, sem o que não serão expedidos alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

TÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 48 - A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos deve integrar a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

Art. 49 - Além das diretrizes gerais de política urbana, previstas pela Lei Federal nº. 10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade, a regularização fundiária sustentável deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada por parte da população de baixa renda;

II – prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

III – Observância das determinações do zoneamento municipal;

IV – Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

V – Controle, fiscalização e repressão, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

VI – Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

VII – Participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização;

VIII – Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IX – Preferência de titulação para a mulher.

Art. 50 - O Poder Público municipal, mediante lei municipal, deve definir as condições e procedimentos para a concepção, formulação e implementação da política municipal de regularização fundiária sustentável, disciplinando, no mínimo:

I – Os critérios, as exigências e os procedimentos para elaboração e execução dos planos de regularização fundiária, particularizados para os casos de interesse social e de interesse específico;

II – Os requisitos e procedimentos simplificados de aprovação do plano de regularização fundiária e licenciamento da regularização fundiária;

III – Os parâmetros para garantir o livre acesso aos bens de uso comum do povo;

IV – Os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – As formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 51 - Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável é facultada aos seus beneficiários, individual ou coletivamente, e:

I – Às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;

II – Ao setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

III – Ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 52 - A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área e, à exceção da iniciativa que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial, de plano elaborado pelo titular da iniciativa, que deve definir, entre outros elementos:

I – As áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II – As vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, outras áreas destinadas a uso público;

III – As medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV – As condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V – A necessidade de adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º - A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o plano de que trata este Artigo pode abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 2º - O conteúdo do plano de regularização fundiária, em termos de desenhos, memorial descritivo e, quando for o caso, cronograma de obras e serviços a serem realizados, deve ser definido pela lei municipal de que trata o **art. 50**, assegurada a indicação das informações necessárias para o devido registro da regularização fundiária no Ofício de Registro de Imóveis.

§ 3º - Nos Municípios com gestão plena, definida pela legislação federal, cuja ocupação configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, pode ser regularizada quadra a quadra, hipótese na qual não se aplicam os incisos **III** a **V** do caput.

§ 4º - Para os efeitos deste Artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que conduza ao domínio, atestada pelo Poder Público municipal.

§ 5º - Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no § 3º deve incluir as formas de compensação referidas no inciso III do caput.

Art. 53 - A implantação da regularização fundiária depende de análise e aprovação de seu plano, com a emissão da respectiva licença pela autoridade licenciadora.

Parágrafo único - Não se exige licença da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

Art. 54 - A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação de plano de regularização fundiária.

Parágrafo único - No caso de regularização fundiária de interesse social, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluída não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO 1

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 55 - Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público devem integrar ZEIS ou AEIS definida em lei municipal.

§ 1º - As iniciativas de regularização fundiária de que trata o caput devem observar o disposto no **Art. 50**, incisos **I a IV**.

§ 3º - Não se aplica o disposto no caput aos casos de reconhecimento de direitos reais legalmente constituídos.

Art. 56 - Observadas as normas previstas nesta Lei e na lei de que trata o **Art. 49**, bem como as demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, incluindo, entre outros pontos:

I – O tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

II – O percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

III – As faixas de áreas de preservação permanente a serem respeitadas.

§ 1º - Quando inseridas em área urbana consolidada, as iniciativas de regularização fundiária regidas por esta Seção são consideradas empreendimentos de interesse social para

efeito de autorização para supressão de vegetação em áreas de preservação permanente e em área de proteção de mananciais, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

§ 2º - A regularização dos assentamentos informais já implantados deve respeitar as exigências em termos de faixas mínimas de áreas de preservação permanente estabelecidas pela Lei Federal nº 4.771, de 1.965 e demais legislações e normas pertinentes, e seus regulamentos, bem como todos os outros requisitos ambientais previstos em legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 57 - Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – Do sistema viário;

II – Da infra-estrutura básica;

III – Dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º - Os encargos previstos no caput podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – Os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – O poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º - Cabe ao Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, nos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial.

Art. 58 - Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamentos informais há mais de 05 - (cinco) - anos pode ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 59 - O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, pode lavrar auto de demarcação urbanística.

Parágrafo único - O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I – Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas

preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, quando houver;

II – Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – Cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

IV – Declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – Certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 60 - A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do **art. 52**, a ser licenciado na forma do **art. 53**, e submetê-lo à registro, na forma da Legislação federal pertinente.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I

Da Fiscalização e Penalidades

Art. 61 - Verificada infração de qualquer dispositivo desta lei, a Prefeitura expedirá uma intimação ao proprietário e ao profissional responsável, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 - (trinta) - dias corridos, contados da data da emissão da intimação.

§ 1º - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º - No caso de não cumprimento das exigências constantes da intimação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e embargo das obras, se no curso destas, e aplicada a multa ao interessado e ao profissional responsável.

§ 3º - Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 62 - Do auto de infração ou embargo deverá constar, além da assinatura do funcionário autuante, as seguintes indicações: nome do proprietário, seu domicílio ou residência, local e descrição da infração, dia e hora da constatação da infração, dispositivo legal violado, assinatura do infrator ou seu preposto, ou de duas testemunhas se aquele não quiser assiná-lo.

Art. 63 - Da intimação a que alude o **art. 61**, o interessado poderá recorrer, dentro de um prazo idêntico ao concedido pela própria intimação.

Art. 64 - As intimações e os autos de multa e de embargo serão lavrados em 4 - (quatro) - vias, destinando-se a primeira via ao infrator, a segunda para ser juntada ao processo, a terceira para ser enviada ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA/SP, e a quarta para ser conservada no respectivo talão.

Parágrafo único - No caso de recusa dos interessados em assinar a intimação ou o auto de infração ou embargo, serão os mesmos cientificados por meio de edital publicado na imprensa oficial, correndo por conta do infrator as despesas de publicação.

Art. 65 - Da penalidade do embargo ou multa poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, à Prefeitura, dentro do prazo de 15 - (quinze) - dias, corridos, contados da data do recebimento da notificação desde que prove haver depositado a multa.

Art. 66 - As multas deverão ser recolhidas à Tesouraria Municipal, dentro do prazo de 10 - (dez) - dias corridos de sua imposição, sob pena de embargo da obra e comunicação da ausência do técnico ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA/SP.

Art. 67 - O responsável técnico indicará à Prefeitura, por meio de procuração pública, o nome de seu representante no local das obras, o qual receberá na sua ausência as intimações, autos de multa e embargos.

Art. 68 - Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo das outras providências cabíveis, serão aplicadas ao proprietário e ao profissional responsável simultaneamente, as seguintes multas:

I - Por iniciar a execução da obra sem a autorização da Prefeitura, ou depois de esgotados os prazos de execução 04 - (quatro) - vezes o salário mínimo vigente;

II - Pelo prosseguimento da obra embargada, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa - (item I), 1/10 - (um décimo) - do salário mínimo vigente;

III - Por falta de precauções para a segurança das pessoas e propriedades de terceiros, ou por falta de limpeza ou irrigação de logradouro ou trecho prejudicado pela obra 02 - (duas) - vezes o salário mínimo vigente;

IV - Por falta de providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa 1/10 - (um décimo) - do salário mínimo vigente;

V - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos 01 - (um) - salário mínimo vigente;

VI - Por falta de providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, por dia, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa 1/10 - (um décimo) - do salário mínimo vigente;

VII- Por assumir responsabilidade da execução da obra e não dirigi-la efetivamente $\frac{1}{2}$ - (meio) - salário mínimo vigente.

Art. 69 - Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo das outras providências cabíveis, serão aplicadas ao profissional responsável as seguintes multas:

I - Por apresentar errada a planta de locação $\frac{1}{10}$ - (um décimo) - do salário mínimo vigente na região;

II - Por deixar de indicar a função ou o título profissional nos projetos, cálculos ou memoriais $\frac{1}{20}$ - (um vinte avos) - do salário mínimo vigente;

III - Por deixar de colocar tabuleta na obra ou colocá-la em ponto não visível ou com dizeres incompletos $\frac{1}{10}$ - (um décimo) - do salário mínimo vigente;

IV - Por apresentar projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações $\frac{1}{12}$ - (meio) - salário mínimo vigente.

V - Por viciar projeto já autorizado pela Prefeitura, introduzindo-se-lhes qualquer alteração $\frac{1}{2}$ - (meio) - salário mínimo vigente;

VI - Por falsear cálculos ou memoriais, justificativos de projetos ou apresentá-los em desacordo com este 1 - (um) - salário mínimo vigente.

Art. 70 - Por execução de loteamento clandestino, ao proprietário:

I - Por lote vendido $\frac{1}{20}$ - (um vinte avos) - do salário mínimo vigente;

II - Por rua aberta 01 - (um) - salário mínimo vigente.

Parágrafo único – Por qualquer uma dessas infrações, o Ministério Público Estadual deverá ser notificado, pela autoridade municipal competente.

Art. 71 - Por infração a qualquer dispositivo desta lei, não discriminados no artigo anterior, será aplicada a multa de $\frac{1}{10}$ - (um décimo) - do salário mínimo vigente na região, por dia, quando possível de regularização, ou de $\frac{2}{10}$ - (dois décimos) - do salário mínimo vigente, em outros casos.

Art. 72 - Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo - (três vezes).

Art. 73 - O pagamento da multa não exime o infrator de cumprimento do dispositivo legal violado, e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 74 - 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.

Parágrafo Único - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceitos pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento do imposto territorial com relação aos lotes, não sendo lançadas as taxas originadas da manutenção dessas vias.

Art. 75 - Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e respectivas escrituras definitivas, deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que o mesmo estiver sujeito pelos dispositivos desta Lei, que deverão ser instruídas no memorial descritivo do loteamento.

Art. 76 - Nenhum serviço ou obra pública poderá ser prestada ou executada em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

Art. 77 - A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecido por decreto pelo Poder Público Municipal, após a conclusão das obras de infra estrutura do loteamento.

Art. 78 - Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal poderão ser regularizados, dentro de 12 - (doze) - meses, conforme padrões urbanísticos da legislação por ela revogada e, após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei:

Parágrafo único - A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares existentes na data da publicação desta Lei Municipal que, por suas condições de ocupação, não possam ser enquadrados neste artigo, obedecerá aos padrões estabelecidos pelos órgãos competentes, quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados, mediante aprovação da Câmara Municipal.

Art. 79 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 80 - Os casos omissos na presente Lei Municipal serão resolvidos pelo poder executivo, mediante justificativa técnica de seu órgão técnico ou parecer de Órgãos Estaduais e Federais competentes, na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 81 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.