



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olivio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paulalho.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 019/2021 - DE 11 DE MAIO DE 2.021

"Cria o Código Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências."

FERNANDO BARBERINO, *Prefeito do Município de São João do Pau D'Alho, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a* **CÂMARA MUNICIPAL** *aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:*

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º. O parcelamento do solo urbano do Município de *São João do Pau D'Alho* obedecerá ao disposto na Legislação Federal, Estadual e na presente na Lei.

Art. 2º. Para fins desta Lei Complementar, considera-se:

I – ÁREA URBANA, a destinada à edificação de prédios urbanos, especificadas em Lei Complementar;

II – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, a destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade.

§ 1º. A inclusão de determinado perímetro na zona urbana depende de Lei Municipal e prévio e fundamentado parecer da Diretoria de Engenharia ou setor responsável pela engenharia da Prefeitura Municipal equivalente.

§ 2º. O Órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração à tendência natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos existentes, dentre outros.

§ 3º. A inclusão de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana depende de Lei Municipal e prévio e fundamentado parecer do Setor de Engenharia ou setor responsável equivalente pela engenharia da Prefeitura Municipal.

§ 4º - A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paulalho.sp.gov.br

Art. 3º. O parcelamento dos imóveis situados nas zonas definidas no artigo anterior somente poderá ocorrer por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º. **Loteamento** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. **Desmembramento** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CAPÍTULO II

Das Definições Urbanísticas

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II – EQUIPAMENTOS URBANOS, os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede telefônica;

III – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.;

IV – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO, os reservados a praças, parques, jardins e similares;

V – PASSEIO PÚBLICO, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública.

VI – QUARTEIRÃO, a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

Art. 5º. Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (trinta cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§ 1º. Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, de sorte que haja proporção entre essas áreas e o número total de lotes.

§ 2º. Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada às áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área a ser loteada.

§ 3º. Nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, os espaços reservados a que se refere o presente artigo, passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

Art. 6º. Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei Complementar, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

- I – numeração dos lotes, quadras e logradouros públicos;
- II – abertura de todas as ruas, com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- III – projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;
- IV – projeto e execução de toda a rede de água para todos os lotes e rede coletora de esgoto em tubo PVC na bitola compatível com o volume coletado;
- V – projeto e execução de escoamento das águas pluviais;
- VI - pavimentação do leito carroçável das vias de circulação com Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ em espessura mínima de 5 (cinco) centímetros com base e "greide" aprovados pelo setor de engenharia da Prefeitura Municipal;
- VII - arborização, segundo orientação municipal e do Plano de Arborização Urbana;
- VIII - construção de caixas d'água ou instalação de Reservatório Elevado compatível com o consumo do empreendimento;
- IX - perfuração de Poço Semi artesiano que venha operar com capacidade para atendimento do consumo do empreendimento;
- X - pavimentação das calçadas do entorno das áreas verdes e institucionais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@pauldalho.sp.gov.br

Art. 7º. O interessado em efetuar o loteamento deverá comunicar essa intenção ao Município, mediante requerimento, juntando planta da gleba a ser parcelada na qual deverão constar as exigências do art. 6º da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único – As curvas de nível deverão ser apresentadas com equidistância de, no mínimo 01 (um) metro.

Art. 8º. O setor de Engenharia da Prefeitura Municipal, ou órgão equivalente, por meio de seu responsável técnico, definirá, nas respectivas plantas, as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, indicará os requisitos constantes do art. 7º da Lei Federal nº 6.766/79, definirá o recuo da faixa de edificação proibida em cada lote, o valor das garantias a serem dadas pelo loteador ao Município.

Art. 9º. As diretrizes oficiais do loteamento, antes da respectiva entrega ao interessado, deverão ter aprovação expressa do Prefeito Municipal, sendo facultado a este solicitar prévio parecer da Procuradoria Jurídica do Município.

Art. 10. A partir da data da entrega das plantas ao interessado, contendo as diretrizes e demais requisitos técnicos previstos nos artigos anteriores, o loteador terá um prazo de 90 (noventa) dias para requerer a aprovação final do projeto de loteamento, sob pena de se considerar caduca a fixação das diretrizes oficiais.

Parágrafo Único - Decorrido o prazo fixado neste artigo, o interessado deverá se submeter o novo processo de fixação das diretrizes e a novo pagamento das taxas de serviços.

Art. 11. O Projeto Final de Loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes do Município e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverá ser protocolado na Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel.

Parágrafo Único – Os desenhos e memoriais descritivos conterão, pelo menos, os requisitos constantes nos §§ 1º e 2º, do art. 9º, da Lei Federal nº 6.766/79, e as exigências fixadas na legislação estadual.

Art. 12. A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito do Setor de Engenharia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@pauldalho.sp.gov.br

Parágrafo Único – O prazo para aprovação final do projeto é de 30 (trinta) dias, contados da data de entrada no protocolo da Prefeitura.

Art. 13. Antes da aprovação final pelo Prefeito Municipal, caberá ao interessado providenciar a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de projetos Habitacionais), órgão competente para a aprovação de loteamentos do Estado de São Paulo.

Art. 14. Nos termos do art. 17, da Lei Federal nº 6.766/79, os espaços reservados pelo Município, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo a caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 15. O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 16. No desmembramento, nenhum lote poderá ter área e testada inferior ao lote exigido para loteamento.

Art. 17. Aplicam-se, ainda, ao projeto de desmembramento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para loteamento, especialmente o disposto no art. 4º, inc. III, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 18. Caberá ao Prefeito, por despacho expresso, aprovar o projeto de desmembramento, baseado em parecer fundamentado e por escrito do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal, facultado prévio parecer da Procuradoria Jurídica do Município.

Art. 19. O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa ou tributo correspondentes.

Art. 20. Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.

CAPÍTULO V

Do Registro do Loteamento e Desmembramento



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paulalho.sp.gov.br

Art. 21. Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao registro Imobiliário, nos termos do Capítulo VI, da Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único – Por despacho do Prefeito Municipal, fundado em certidão do Oficial do registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamentos e desmembramentos não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

Art. 22. Os projetos submetidos a registro deverão estar instruídos com os documentos especificados no art. 18, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 23. O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o loteamento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas referidas no art. 22, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 24. O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido caso a caso, no ato da aprovação pelo Prefeito, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado. Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de até 04 (quatro) anos a partir do registro do loteamento conforme exigência da própria Lei Federal.

CAPÍTULO VI

Das Vias de Comunicação

Art. 25. O sistema viário do loteamento deverá atender às seguintes especificações:

- I – ruas com larguras mínimas de 9 (nove) metros;
- II – passagens para pedestres (calçadas) com larguras de 2 (dois) metros.

Art. 26. A declividade das vias públicas não poderá ultrapassar a 6% (seis por cento).

Art. 27. A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

CAPÍTULO VII

Dos Quarteirões



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

Art. 28. O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) metros e a largura mínima permitida será de 50 (cinquenta) metros.

CAPÍTULO VIII

Seção I

Do Loteamento Ordinário

Art. 29. Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público os loteamentos de uso residencial e não residencial, exceto os industriais:

- I - as áreas necessárias ao sistema de circulação;
- II - 20% (vinte por cento) de área verde, podendo ser incluído 5% para sistema de lazer e recreio;
- III - as áreas institucionais, que corresponderão a 2% da área loteada, respeitado a área mínima de 300 metros quadrados.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderá indicar as áreas referidas neste artigo nos moldes de que trata esta Lei, porém a Administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.

Art. 30. Os lotes devem confrontar com a via pública.

Art. 31. Os loteamentos obedecerão ao seguinte:

- I - O número de lotes observará as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal;
- II - A largura mínima dos lotes será de 10 (dez) metros e no caso de esquina, no mínimo, 12 (doze);
- III - Os lotes terão área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- IV - As quadras deverão possuir comprimento máximo de 180 (cento e oitenta) metros.

Parágrafo único. As extensões de quadra poderão ser alteradas mediante parecer dos órgãos técnicos do Município, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental assim o exigirem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

Art. 32. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público, rodovias, ferrovias, dutos e servidões de passagem de redes de alta tensão de energia elétrica, devem observar a reserva de faixa "*non aedificandi*" de 15 (quinze) metros para cada lado, se outra largura não for exigida na legislação federal ou estadual, conforme o caso.

Art. 33. Não será permitida, em qualquer hipótese, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão no percentual de áreas do Sistema de Lazer ou Área Institucional, as áreas referentes às faixas "*non aedificandi*".

Art. 34. As áreas verdes serão preferencialmente situadas em áreas limítrofes às áreas de preservação permanente, determinadas pela legislação ambiental vigente, devendo compor parques lineares;

§ 1º. No percentual de áreas verdes não será permitida a inclusão de Verde de Acompanhamento Viário.

§ 2º. Não será permitida a exclusão da área total da gleba objeto do parcelamento do solo urbano, as áreas destinadas a faixas de preservação permanente, faixas de domínio e remanescentes do loteador, para efeito de cálculo dos percentuais das áreas destinadas ao Sistema de Lazer ou Sistema de Recreação.

§ 3º. As áreas destinadas ao Sistema de Lazer ou Sistema de Recreio não poderão confrontar com linhas divisórias dos lotes e não serão permitidas áreas verdes e sistemas de lazer cuja localização configure situação de confinamento.

§ 4º. Os sistemas de lazer deverão se localizar de forma central no loteamento e, preferencialmente, circundados por via pública.

Art. 35. As áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica natural com declividade de até 5% (cinco por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, quando a declividade for menor do que 5% (cinco por cento).

Art. 36. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso para logradouro público.

Art. 37. Os projetos de parcelamento atenderão à hierarquização das vias pela função, sendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

I- Via local: tem por característica estabelecer mobilidade estritamente local e que opera em baixa velocidade; largura mínima de 13 (treze) metros, sendo, no mínimo, 9 (nove) metros de leito carroçável e 2 (dois) metros de passeio público de cada lado da via;

II- Via coletora: possui função de distribuição do tráfego oriundo das vias locais para perimetrais ou corredores, ou desses para as vias locais; largura mínima de 14 (quatorze) metros, sendo, no mínimo, 10 (dez) metros de leito carroçável e 2 (dois) metros de passeio público de cada lado da via;

III- Via arterial: Sistema de pistas duplas, de média velocidade com função de distribuição das vias coletoras; largura mínima de 22 (vinte e dois) metros, sendo, no mínimo, 16 (dezesesseis) metros de leito carroçável e 3 (três) metros de passeio público de cada lado da via.

§ 1º. Quando tratar-se de prolongamento de vias já existentes a mesma nunca deverá ser inferior a largura da via original.

§ 2º. A largura mínima do passeio destinado à circulação de pedestre para as referidas vias será de 2 (dois) metros, salvo exceções previstas nesta mesma lei.

Art. 38. As vias que terminam em Cul-de-Sac não podem ter um comprimento superior a 150 (cento e cinquenta) metros.

§1º. Os cul-de-sac devem ter um diâmetro mínimo de 15 (quinze) metros sem computar a largura das calçadas.

§2º. Os cul-de-sac podem ser de forma retangular, desde que cumpram os seguintes requisitos:

- a) largura mínima 8 (oito) metros;
- b) comprimento mínimo 24 (vinte e quatro) metros;
- c) conexão com a via no meio do lado maior do retângulo.

Art. 39. A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterramento, por parte do loteador, devidamente acompanhado das licenças ambientais cabíveis.

Art. 40. O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União que se refiram a loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

Art. 41. A venda dos lotes não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis, conforme art. 50, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 42. A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 43. As áreas verdes não poderão ser objeto de loteamento.

Parágrafo Único. As edificações em áreas verdes só serão permitidas nos casos especiais, regulamentados em Decreto do Poder Executivo.

Art. 44. Os loteamentos cujo pedido de aprovação foi protocolado antes da entrada em vigor desta Lei, reger-se-ão pelas disposições da Lei vigente quando da realização do pedido.

Seção II

Da Habitação de interesse Social

Art. 45. São considerados loteamentos populares aqueles parcelamentos destinados à população de baixa renda, construídos na forma de Conjuntos Habitacionais financiados pelo sistema Nacional de Habitação ou destinados a habitação de relevante interesse social.

Parágrafo único. Aplicam-se aos loteamentos populares as regras desta Lei supra, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 46. Os loteamentos populares podem ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por entidades particulares, de natureza associativa/cooperativa.

Art. 47. É admitida, para os loteamentos populares, a figura do Urbanizador Social, como responsável pela incorporação e implantação do empreendimento, nos limites previamente definidos em projeto específico e registrado em termo de compromisso.

§ 1º. Conceitua-se como Urbanizador Social o empreendedor imobiliário, proprietário da área ou Cooperativa, que tenha interesse em implantar, em cooperação com o Poder Público, empreendimento de interesse social em área identificada pelo Município como de interesse social, conforme estabelecido no Plano Diretor do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paulalho.sp.gov.br

§ 2º. O termo de compromisso referido no caput é o documento firmado entre o Município e o Urbanizador Social, decorrente das negociações realizadas, onde devem constar, obrigatoriamente, elementos como as responsabilidades do Urbanizador, as responsabilidades do Município, as etapas da urbanização progressiva, penalidades para o descumprimento das obrigações e outros dados importantes para o bom desenvolvimento do projeto.

Art. 48. O regime urbanístico dos loteamentos populares obedece aos seguintes parâmetros mínimos:

I - Para conjuntos habitacionais de relevante interesse social aceitar-se-á lote com área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 8 (oito) metros.

II - A largura mínima do leito carroçável deverá ser de 8 (oito) metros, e a malha viária, obedecerá a outros critérios de dimensionamento mínimo quanto ao uso, conforme Decreto regulamentar, bem como passeio público com largura mínima de 2 (dois) metros;

III - Não haverá limite mínimo nem máximo de número de unidades habitacionais a serem construídas;

IV - Destinação apenas residencial, salvo comércio varejista, serviços de pequeno porte, atividades de lazer e geração de emprego e renda, a critério do Município e da comunidade a ser beneficiada.

V - Nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar o anteprojeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos, poço artesiano, anteprojeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

§ 1º. Após a aprovação do Plano Diretor do Município com a definição das áreas de especial interesse social fica autorizada a criação de loteamentos populares por loteadores particulares exclusivamente nas áreas de especial interesse social, nos termos desta seção.

§ 2º. Até a aprovação do Plano Diretor a criação de que trata o parágrafo anterior terá de ser aprovada por lei específica.

Seção III Do Loteamento Fechado

Art. 49. Para os fins desta lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

Parágrafo Único. Aplica-se ao loteamento fechado, as disposições desta Lei, no que for compatível, respeitadas as condições urbanísticas especiais previstas nesta Seção ou que vierem a ser introduzidas em leis específicas.

Art. 50. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de autorização de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais, aplicando-se para sua aprovação, as diretrizes estabelecidas nesta Lei para os loteamentos em geral.

Art. 51. A autorização de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será feita quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 1º. Feita a autorização de uso de que trata este artigo, todas as obras de conservação da pavimentação asfáltica, rede interna de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo da parte interna ao loteamento e espaços públicos internos correrão a expensas da Associação dos Proprietários.

§ 2º. O lixo coletado pela Associação dos Proprietários na parte interna do loteamento fechado deverá ser disposto corretamente na parte externa do loteamento para coleta pela Prefeitura Municipal.

Art. 52. As áreas públicas de lazer, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão obedecer às seguintes disposições:

I - uma parte correspondente no mínimo a 65% (sessenta e cinco por cento) da área de lazer e da área verde, sobre a qual não incidirá autorização de uso, deverá estar situada externamente à área murada, contígua ao mesmo, e deverá ser mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no Projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

II - a área remanescente será interna ao loteamento fechado;

III - em caso de existência de nascentes ou córrego toda a área deverá ser externa a área murada.

Art. 53. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá autorização de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Art. 54. A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º. No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

§ 2º. As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º. Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4(quatro) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º. Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal, deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 55. A Prefeitura Municipal, quando da definição das diretrizes, poderá limitar a área fechada de modo a não comprometer as vias de circulação de grande fluxo.

Art. 56. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de autorização de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de São João do Pau D'Alho, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único. A autorização de uso referida nesta lei será outorgada, mediante instrumento público, à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 57. Fica a Prefeitura Municipal de São João do Pau D'Alho autorizada a outorgar o uso de que trata esta Lei, nos seguintes termos:

§ 1º. A autorização de uso será formalizada por instrumento público e registrado na matrícula de todos os bens públicos cedidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

§ 2º. A outorga da autorização de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. No decreto de outorga da autorização de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos cedidos.

§ 4º. Igualmente deverá constar do instrumento público que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de São João do Pau D'Alho.

Art. 58. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

- I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
- IV - limpeza das vias públicas;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII - outros serviços que se fizerem necessários;
- VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 59. Caberá à Prefeitura Municipal de São João do Pau D'Alho a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 60. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de São João do Pau D'Alho assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I - perda do caráter de loteamento fechado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

II - pagamento de multa correspondente a 1 (uma) UFSJPD (Unidade Fiscal do Município de São João do Pau D'Alho) por metro quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

§ 1º. A revogação da condição de loteamento fechado será feita por Decreto do Poder Executivo, após processo administrativo, garantido o direito de defesa.

§ 2º. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 61. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Art. 62. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 63. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências do Código de Obras do Município de São João do Pau D'Alho.

Art. 64. Após a efetivação do instrumento público de outorga da autorização de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada autorização de uso.

Art. 65. Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de autorização de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a autorização de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@pauldalho.sp.gov.br

Art. 66. A autorização de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:

I - haja a anuência por unanimidade dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - o fechamento não venha a comprometer o sistema viário da região de forma relevante;

III - os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta lei.

§ 1º. Os loteamentos que foram fechados sem a devida autorização de uso das áreas públicas, e encontram-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta lei.

§ 2º. Os loteamentos que se enquadrarem no parágrafo anterior terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a 1 (uma) UFSJPD/m² de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

Art. 67. As penalidades previstas nesta lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado na imprensa oficial do município.

Art. 68. Caberá impugnação do Auto de Infração e Imposição de Penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paulho.sp.gov.br

prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 69. A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 70. As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

“(denominação do loteamento)

AUTORIZAÇÃO DE USO NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano)
OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).”

CAPÍTULO IX ***Das Garantias***

Art. 71. Por ocasião do pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá especificar as garantias que pretende dar ao Município para fiel execução dos projetos.

Art. 72. As garantias poderão se consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis que o loteador apresentar e as demais elencadas na legislação federal.

Parágrafo Único – O loteador poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias.

Art. 73. O loteador deverá formalizar a garantia ao Município no encaminhamento do respectivo projeto de loteamento ao Registro de Imóveis competente.

Art. 74. À medida que forem sendo executados os projetos de acordo com o cronograma das obras oferecido pelo loteador, o Prefeito Municipal poderá ir liberando as garantias, na mesma proporção.

Art. 75. A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias, e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

Art. 76. As garantias dadas ao Município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal, através do setor de engenharia competente.

CAPÍTULO X DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 77. O desdobro de lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura pelo interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário ou proprietários com firma reconhecida;
- II - matrícula atualizada do lote;
- III - 4 (quatro) vias do projeto do desdobro indicando a situação atual e a situação após o desdobro, com assinatura do proprietário ou proprietários e pelo profissional responsável, acompanha de:
 - a) informações sobre eventuais construções existentes no lote, com indicação da situação, área construída e ocupada;
 - b) memorial descritivo assinado pelo profissional responsável em conformidade com as orientações dos Cartórios de Registro de Imóveis.

- § 1º. As dimensões mínimas dos lotes resultantes de desdobros e desmembramentos constam do *Código Municipal de Parcelamento do Solo Urbano*.
- § 2º. Em toda a zona urbana, não se admitirá lotes com testadas inferiores ao previsto nesta lei em conformidade com o *Código Municipal de Parcelamento do Solo Urbano*.
- § 3º. Serão autorizados desdobros de lotes com testada mínima de 5 (cinco) metros e área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) nos loteamentos aprovados anteriormente a esta lei.
- § 4º. Nos loteamentos aprovados após a aprovação da presente lei, não serão permitidos áreas inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima inferior a 5 (cinco) metros, mesmo que haja englobamento de áreas e novos fracionamentos;
- § 5º. Ficam canceladas todas as restrições urbanísticas impostas pelos loteadores nos loteamentos aprovados até a aprovação desta lei, passando a prevalecer as normas estabelecidas por esta lei, sendo as novas propostas de restrições



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paulho.sp.gov.br

para os novos loteamentos analisadas pela COAP, anteriormente ao registro do mesmo junto ao Cartório.

CAPÍTULO XI **Disposições Finais**

Art. 78. Fica instituída a taxa de análise e aprovação de loteamento e desmembramento.

Art. 79. A taxa deverá ser paga pelo loteador e corresponde ao ressarcimento dos trabalhos técnicos de fixação das diretrizes do loteamento e do projeto de desmembramento.

Art. 80. A taxa será cobrada em função da análise dos projetos do empreendimento imobiliário, sendo fixado em 75 (setenta e cinco) UFSJPD (Unidade Fiscal do Município de São João do Pau D'Alho).

Art. 81. O loteador deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões procedidas, para o efeito tributário e também para fins de liberação progressiva das garantias.

Parágrafo Único – A não comunicação, no prazo de 30 (trinta) dias, dessas ocorrências, sujeitará o loteador ao pagamento de Multa de 7 (sete) UFSJPD (Unidade Fiscal do Município de São João do Pau D'Alho) para cada lote compreendido nesses atos.

Art. 82. Havendo relevante interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidades da população de baixa renda, podendo ser editada lei com procedimentos específicos.

Art. 83. Além das especificações tratadas nesta Lei Complementar, e outras que mister se fizerem necessárias em cada caso submetido à aprovação pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos técnicos, também deverão ser observadas nos projetos de parcelamento de solo para fins urbanos no Município, as definições tratadas no Anexo Único da presente Lei.

§ 1º. O empreendedor de projeto de parcelamento de solo para fins urbanos no Município de São João do Pau D'Alho deverá obedecer aos critérios mínimos de especificações técnicas descritas no anexo único que fica fazendo parte integrante desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PAU D' ALHO

Paço Municipal "Olívio Rigotto"

C.N.P.J. 44.919.314/0001-68 – Insc. Est. 641.053.034.111

Av. Evaristo Cavalheri, 281–CEP 17970-000–Fone (18)3857-1210–FAX 3857-1164–São João do Pau D'Alho- SP

E-mail: gabinete@paudalho.sp.gov.br

§ 2º. A infração as especificações técnicas descritas no Anexo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei Federal nº 6.766 de 10 de dezembro de 1.979 e suas alterações, o embargo do empreendimento, até que o mesmo seja regularizado.

§ 3º. A liberação do empreendimento para venda ficará condicionada ao cumprimento das normas descritas no anexo desta Lei.

§ 4º. O empreendedor de projeto de parcelamento de solo para fins urbanos no Município de São João do Pau D'Alho ficará responsável pela manutenção do empreendimento pelo período de 1 (um) ano após a sua aprovação e liberação.

Art. 84. A regulamentação das normas contidas nesta Lei, sempre que necessário, deverá ser expedida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias pelo Poder Executivo.

Art. 85. Leis complementares, previstas no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.252/2001, poderão alterar índices previstos nas áreas dos loteamentos aprovados, em atenção à função social da propriedade.

Art. 86. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João do Pau D'Alho, aos onze (11) dias do mês de maio de dois mil e vinte e um (2021).

FERNANDO BARBERINO

Prefeito Municipal

REGISTRADA NO LIVRO PRÓPRIO E PUBLICADA POR
AFIXAÇÃO NA SECRETARIA DA PREFEITURA MUNICIPAL, NA
DATA SUPRA.

Valmeris de Sant'anna Rodrigues

Resp. p/ Exp. Secretaria