



## Prefeitura do Município de São Pedro

Projeto de Lei Complementar nº 6/14

de 23 de abril de 2013

*Objetivo: Alterar o estabelecimento de solo no município de São Pedro em conformidade com a Lei Complementar nº 5 do Estado de São Paulo e do artigo 2º da Constituição Federal*

**HELIO DONIZETE ZANATTA**, Prefeito do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

PROPOE:

### PARCELAAMENTO DE SOLO

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo no Município de São Pedro, estabelecendo as normas gerais e sua utilização, bem como definindo os critérios, prazos e demais condições para sua aprovação.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios definidos na Lei do Plano Diretor de São Pedro e será adotado apenas nas áreas delimitadas (as diretrizes estabelecidas, devendo estar assegurada o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

§ 2º O parcelamento do solo deve ser aprovado de acordo com as legislações federal, estadual e municipal, especialmente na Lei do Plano Diretor de São Pedro, na Lei de Lixo e Coleta de Resíduos do Município e nesta Lei.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito nas seguintes modalidades:

- I - loteamentos, compreendendo:
    - a) loteamento padrão;
    - b) loteamento de chácaras;
    - c) loteamento residencial fechado;
    - d) loteamento empresarial fechado;
    - e) loteamento com fins sociais;
    - f) vilas residenciais;
    - g) condomínios de interesse social
  - II - desmembramento
  - III - unificação.
- § 3º Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais, edificados, atenderão ainda à legislação federal aplicável, as disposições desta Lei.
- § 4º Além de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes poderá ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos deste Lei.



## Prefeitura do Município de São Pedro

§ 1º Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo em áreas, com exceção do disposto no art. 133 desta Lei.

§ 2º As edificações destinadas a usos mistos serão permitidas nas zonas Z3

§ 3º As características de ocupação do lote e da edificação serão as definidas para o uso sujeito às maiores restrições.

§ 4º Os edifícios, com seu tijolo e com mais de dois pavimentos, que incorporarem o uso residencial deverão respeitar o agrupamento contínuo dos pavimentos destinados ao uso residencial.

§ 5º Não será admitido uso misto nas seguintes edificações:

- I - Hospitais, clínicas e congêneres com internação de pacientes;
- II - Estabelecimentos de ensino, com área superior a 500 (quinhenta) m², com capacidade superior a 160 alunos por turno.

II - Indústrias, comércio e/ou prestações de serviços que gozem, ainda, de isenção ou redução incompatíveis com o uso residencial, conforme definido em legislação específica.

§ 6º As exigências relativas às edificações destinadas a usos mistos referem-se ao agrupamento, ruína urbana, edificações de diferentes usos, não alcançando aquelas complementares ou acessórias ao uso principal da edificação, tais como:

- I - Residências de alugar ou guarda, em edificações de outros usos;
  - II - Residências, jardins ou áreas de uso restrito ou privativo em hospitais, escolas e indústrias;
  - III - Ambulatórios ou serviços de saúde em edifícios para escola, esportes, oficinas e indústrias;
  - IV - Depósitos de combustíveis em oficinas e indústrias;
  - V - Capela montaria em hospitais e escolas.
- § 9º A Prefeitura Municipal poderá autorizar ampliações ou substituições de usos nas edificações sem esse misto, desde que estejam em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar e na Legislação de Urbanismo.
- Art. 3º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana contidas no artigo 18 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, e as seguintes prioridades:
- I - Função social da propriedade;
  - II - garantia de acesso à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
  - III - urbanismo como função pública e respeito a condutas urbanísticas;
  - IV - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;



## Prefeitura do Município de São Pedro

- V - ocupação prioritária das zonas urbanas;
- VI - recuperação das ruas e vias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
- VII - acesso universal aos bens de uso comum da povo;
- VIII - preservação do interesse público como elemento determinante na destinação das áreas públicas;

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos será formalmente aprovado e recebido somente quando estiver com 100% das obras concluídas e integradas ao sistema viário urbano, através de via de acesso com pavimentação, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica ou no longo das rodovias e estradas municipais que circunvizinham o município, sempre atendendo as diretrizes urbanísticas da Prefeitura Municipal de São Pedro.

Parágrafo único O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas, expansão urbana e de interesse de expansão, definidas na lei, mediante licença de implantação municipal, tendo como prioridade a ocupação das vazios urbanos.

Art. 5º Fica vedado ao empreendedor executar o desmatamento ou a supressão predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e estruturas públicas, nos termos da lei.

### CAPÍTULO II

#### DAS DISTRIBUIÇÕES

Art. 6º Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei, ficam estabelecidas as definições a seguir:

- I - **alinhamento**: linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa ísoma entre o lote e o logradouro público;
- II - **área institucional**: área de domínio público destinada à instalação de equipamentos públicos e comunicações;
- III - **área pública**: área de domínio público, referente a um logradouro público, às áreas institucionais ou às áreas ser desenhadas especifica;
- IV - **anteprojeto**: ato emanado pelo Poder Executivo Municipal, visando o empreendedor que comete infração na execução de parcelamento em desconformidade com o previsto nesta Lei;
- V - **área verde**: área destinada à implantação de praças, parques, bosques e áreas verdes onde deverá ser mantida a sua paisagística e para garantir condições ambientais e equilíbrio da microclima, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor nos Arts de Zonamento Urbano e Lei do Solo do Município, indispensáveis para construção de insular, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais e prevenção de impactos negativos gerados pela área livre de pavimentação e impermeabilização.



## Prefeitura do Município de São Pedro

VI - áreas destinadas a uso público, aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público;

VII - áreas designadas a uso comum das condomínios, aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum inerentes aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

VIII - autoridade licenciadora: Poder Executivo Municipal responsável pela concessão de licenças para execução do parcelamento ou do projeto de regularização urbanística para fins de regularização fundiária;

IX - **condomínio horizontal edificável**: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condomínios, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos, já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificadas pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

X - **condomínio vertical edificável**: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condomínios, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos, já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificadas pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XI - **condomínio urbano**: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, com sistema de circulação coletivo e áreas de uso comum dos condomínios, devendo ser edificadas pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XII - **desmembramento subdivisivo de gleba**: em leis destinadas à edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII - **desdobramento**: subdivisão de lote urbano situado em área já parcelada anteriormente;

XIV - **diretrizes urbanísticas**: orientando conceitual geral, órgão ou setor municipal responsável pela análise e licenciamento dos parcelamentos e condomínios urbanos, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, comitê de parcelamentos, específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto no projeto para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

XV - **embargo**: ato administrativo de interdita provisória ou definitiva que determina a paralisação da obra por infração observada na situação de risco;

XVI - **empreendedor**:



## Prefeitura do Município de São Pedro

- d) o aproveitamento da imóvel a ser parcelada, que depende pela regulamentação do parcelamento;
- e) o compromisso com parcelar, construído ou previamente construído, ou o superfluo do parcelamento, desde que o proprietário expresse sua intenção em relação ao empreendimento e submeter-se às obrigações do compromisso com parcelar, cessatório, prorrogação ou suspensão, em caso de extinção do contrato;
- f) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de outorga prévia na posse, com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou de regularização fundiária;
- g) 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 processo sob regime de outorga de concessão, devendo ser observado na matéria do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis;
- h) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou construtores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;
- XXII - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- XXIII - infraestrutura básica: é entendida pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgoto sanitário, fornecimento de água potável, energia elétrica pública e iluminação e vias de circulação;
- XXIV - infraestrutura complementar: rede de telefonia de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros abertivos não contemplados na infraestrutura básica;
- XXV - infração: o ato de infringir o disposto nesta Lei de regulamentação;
- XXVI - gleba: o imóvel que ainda não tem objeto de parcelamento do solo para fins urbanos/realidade nos termos desta Lei;
- XXVII - índice ideal: índice da participação de cada condomínio nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordenada ou percentual;
- XXVIII - logradouro público: área urbana de domínio público, ruas e praças que se constituem bens de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso livre para todos e a circulação ou permanência temporária da população;
- XXIX - lote: unidade indivisível de caráter urbanístico destinada à edificação, resolutiva de loteamento, desmembramento ou desdobramento com pelo menos um acesso a um logradouro público;
- XXX - lote de fundar: lote resultante do desmembramento, visando exclusivamente à regularização fundiária, para casos comprovadamente precedentes à aprovação desta Lei, quando não for possível manter a lotação original exigida por esta Lei, admitindo-se



## Prefeitura do Município de São Pedro

- serviço de passagem para seu acesso com o mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);
- XXXVI - loteamento ou loteamento padrão: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXXVII - loteamento de chácaras: loteamento cujos lotes possuem área mínima que varia de 2,500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) a 10,000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e restada mínima que varia de 25m (vinte e cinco metros) a 100m (cem metros) respectivamente;
- XXXVIII - loteamento empresarial: loteamento cujos lotes são destinados à edificação para uso empresarial, implantado na Administração de Desenvolvimento Econômico, conforme definida na Lei do Plano Diretor, podendo ser fechada;
- XXXIX - loteamento fechado: loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficam a cargo e sob o domínio do proprietário, enquanto estiver vigorando a outorga de Administração para que a lotação seja fechada, ou seja, marcado em todo o seu perímetro;
- XXX - loteamento com fins sociais: loteamento cujos lotes são destinados à edificação de unidades residenciais com fins sociais, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, previstas na Lei do Plano Diretor de São Pedro;
- XXXI - meio-fio: faixa de camião ou canteiro que serve o passeio da pista de rolamento em um logradouro público;
- XXXII - multa: sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;
- XXXIII - nivelamento: regularização do terreno por corte, aterro, enchimento, aterro das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de base de solaria compatível com a cota do logradouro público, sendo que o movimento de terra não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, nem a soma resultante do movimento ser maior que 50% (cinquenta por cento) das áreas totais e máximas originais;
- XXXIV - notificação: ato administrativo do Poder Executivo Municipal, para dar ciência ao empreendedor ou seu representante legal de artífices verificadas na documentação ou construído no exercício de parcelamento;
- XXXV - passeir: caminho exclusivo para pedestres não logradouro público, limitado por meio-fio;
- XXXVI - pista de rolamento: parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XXXVII - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à adequação de assentamentos precários, informais, irregulares, as conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana;
- XXXVIII - remanejamento: reagrupamento de gleba ou lote contíguos, para constituição de unidades maiores;



## Prefeitura do Município de São Pedro

XXXIX - sistema viário conjunto de ruas de circulação para veículos motorizados, ou não, e pedestres.

XL - unidade autônoma a unidade imobiliária destinada à edificação residencial de condomínio urbano localizada nos terrenos de 1.ª e 2.ª ordem, onde o lote resultante do parcelamento do solo.

XLI - Via, lugar por onde circulam veículos, motorizados ou não, nas praças de rolamento, e pedestres nos passeios.

XLII - Visor, diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba de um terreno ou de uma obra concluída ou não.

XLIII - áreas especiais de interesse social: áreas públicas ou privadas destinadas prioritariamente à produção e à manutenção da habitação de interesse social para atendimento aos programas e ações habilitacionais e de regularização fundiária, estando sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

### PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º - Não será permitido o parcelamento do solo e implantação de condomínios:

I - em terrenos com declividade de grau ou superior a 30% (trinta por cento), por causa de declividade, abrigados e sujeitos a montanhas, antes de tomadas pelo interessado as providências necessárias para assegurar o regular escoamento das águas, sendo que as obras necessárias para esse fim poderão ser proferidas, quando for o caso, juntamente com as obras das vias públicas a serem abertas;

II - em terrenos que, pelas suas condições de localização, a implantação das equiparadas urbanas previstos no Lei Complementar não atenda às exigências específicas das ordens complementares;

III - em terrenos que tenham sido afetados com matricula negativa, salvo se não se cumprirem integralmente as condições;

IV - em terrenos cujo declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem as edificações;

VI - em áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a proteção imponha condições sanitárias superiores às da categoria;

VII - em terrenos decretados, comprometidos ou sujeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, assim constatado pelos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais competentes, de acordo com a legislação pertinente ou nos casos em que a prevenção de danos individuais possa constituir-se em risco à saúde e à vida da população.

Parágrafo único - Para a realização das áreas de que trata o inciso VII do presente artigo será necessário a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação de Riscos que compare a existência de condições ambientais adequadas para o uso pretendido no



## Prefeitura do Município de São Pedro

imovel, com acompanhamento de projeto de recuperação ambiental da área afetada, ambos devidamente aprovados pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 8º - A aprovação do parcelamento ocorrerá depois de verificada o cumprimento das condições municipais.

Art. 9º - Durante as obras do parcelamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa de no mínimo 3,00 m (três metros) x 4,00 m (quatro metros), informando nome, título, registros, condições dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução do parcelamento, bem como nome do empreendimento e sua área total, número total de seus lotes e do respectivo valor de feitura para efeito de plano de loteamento, e, em especial, a advertência sobre a proibição de comercialização de lotes de que decorra empreendimento, nos termos do inciso I do Parágrafo Único do art. 50 da Lei Federal nº 6.766.

Parágrafo único - Na placa de que trata o caput deste artigo, incluindo os requisitos elencados e em áreas de maior destaque, deverá haver os seguintes dados: LOTEAMENTO EM OBRAS COM LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO - SEM APROVAÇÃO E DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - NÃO AUTORIZADO COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES E EDIFÍCIOS.

Art. 10 - É obrigatório manter no local das obras de parcelamento, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo plano de implantação, em exemplar do empreendimento.

Art. 11 - A Prefeitura Municipal não se responsabiliza pelas diferenças que venham a ser encontradas nas dimensões, áreas ou forma de lotes, em relação ao projeto de parcelamento licenciado.

Art. 12 - Os desenhos técnicos do projeto de parcelamento deverão obedecer as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no que se refere a formatos de papel, medições de curvas e curvas, letras e alinhamentos, linhas, representações gráficas e dimensionais, sendo que deverá haver em cada folha, no canto direito inferior, um quadro com os seguintes elementos:

I - título do desenho;

II - número de folhas;

III - escala;

IV - identificação do terreno, local e área;

V - nome e endereço do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura;

VI - nome e endereço do responsável técnico e espaço para sua assinatura;

VII - nome e endereço do responsável técnico e espaço para sua assinatura;

VIII - espaço para a aprovação, pela Prefeitura, dos dados do licenciamento;

IX - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

DAS FOLHAS DE EXECUÇÃO

51 e 501





## Prefeitura do Município de São Pedro

- c) 5% (cinco por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- f) - indústrias, indústrias e ou empresários;
- a) 30% (trinta por cento) para sistema de circulação;
- f) 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou sistema de recreio;
- c) 2% (dois por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- III - toda a área de preservação permanentemente assim devida para legislação pertinente;
- § 1º - As áreas referidas no inciso I poderão ser ampliadas, em função da existência de equipamentos previstos para a zona em que estiverem inseridas, a critério da Prefeitura Municipal;
- § 2º - Nos loteamentos de uso residencial, quando a área destinada para implantação de sistema de abastecimento de água for inferior a 20% (vinte por cento) da área total, que será a mesma sua diferença será acrescida à área prevista para implantação de equipamentos comunitários;
- § 3º - A Prefeitura Municipal designará os locais das áreas referidas no presente art. 2º, com exceção das previstas no inciso III;
- § 4º - As áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio nos loteamentos de uso residencial terão, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser loteada, devendo tal percentual ser ampliado para:
  - I - 15% (quinze por cento) quando a declividade média da área destinada a este fim, estiver acima de 10% (dez por cento) e abaixo de 20% (vinte por cento);
  - II - 20% (vinte por cento) quando a declividade média da área destinada a este fim, estiver acima de 20% (vinte por cento);
- § 5º - As áreas de que trata o presente artigo passará a integrar o domínio do Município, a partir de registro do oitamento na Serventia Involuntária competente;
- § 6º - Não será permitida em hipótese alguma, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão no cálculo do percentual destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio, das áreas *non edificáveis*;
- § 7º - No percentual das áreas dos sistemas de lazer ou de recreio não será permitida a inclusão de área verde de acompanhamento viário, a qual será compreendida no percentual destinado ao sistema viário;
- § 8º - Da área total da gleba que será loteada é permitida a exclusão das áreas destinadas a preservação permanente, bem como as representações do loteador, a serem parceladas posteriormente, para efeito de cálculo dos percentuais das áreas públicas;
- § 9º - Nos projetos de loteamento, poderá ser computados, no cálculo do percentual das áreas destinadas aos sistemas de abastecimento de água, 10% (dez por cento), desde que posteriormente sejam corrigidas com retroplacagem para uma declividade máxima de 2% (dois por cento), ficando vedada a destinação de áreas para o fim refero citado, com a finalidade superior a 10% (dez por cento).



## Prefeitura do Município de São Pedro

- Art. 22. Nos loteamentos e condomínios a serem implantados em solo urbano no Município será obrigatória a exceção dos equipamentos urbanos e serviços a seguir descritos, por parte dos proprietários ou interessados, sempre as suas expensas:
- I - abertura do sistema de circulação, terraplenagem e acurção das quadras, lotes e das áreas públicas;
  - II - sistema de drenagem de águas pluviais;
  - III - sistema de coleta de esgoto;
  - IV - sistema de abastecimento de água, inclusive para banheiros;
  - V - gás e saneção;
  - VI - pavimentação das vias de circulação;
  - VII - rede de energia elétrica residencial e iluminação pública, com a exceção das respectivas imediações;
  - VIII - passagem do sistema de água e das calçadas;
  - IX - sistema de hidrantes de colônia, com taxa de água de, no máximo, 30% (trinta por cento), entendido toda área de loteamento ou condomínio;
  - X - pavimentação dos passeios públicos das áreas dos sistemas de lazer ou de recreio e da área institucional, bem como o seu acionamento com alimentadores de água, mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com profundidade a cada 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e portões de 1,00 m (um metro) e 5,00 m (cinco metros) de abertura, com piso armado no acesso de veículos;
  - § 1º - A rede de energia elétrica domiciliar será executada em conformidade com as normas da concessionária local;
  - § 2º - O sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes e o sistema de coleta de esgoto, serão executados em conformidade com as exigências do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Pedro - SAALVAP;
  - § 3º - Os pavimentos a que se referem no inciso VI e X deste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos a qual definirá os métodos de medições e melhoramentos;
  - Art. 23. Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação, quanto da expedição administrativa;
  - Art. 24. As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
  - § 1º - O escoamento natural das águas não poderá ser prejudicado em nenhum caso, devendo as obras necessárias ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em áreas reservadas;
  - § 2º - Será obrigatória no fundo de valas e lavagens, a presença de barreiras sanitárias e de passagem de inundação com servidas para escoamento das águas pluviais e passagem de ventos de Oeste, Fudo Flaco de vento, ser obrigatório a barreira hidrológica em cada



## Prefeitura do Município de São Pedro

caso, reservando uma largura mínima de 1 m (quatro metros) e máxima de 20 m (vinte metros).

### SECÃO III

#### DO SÍSTEMA VIÁRIO

Art. 25. As vias de acesso às glebas a serem parceladas deverão ter largura capaz de comportar no mínimo 3 faixas de rolamento com medida padrão estabelecida pelas normas técnicas do Estado de São Paulo.

Art. 26. Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes a gleba parcelada;

II - Destinar uma parte reservada a pedestres, composta por faixas de passeio cujas larguras sejam determinadas considerando a 30% (trinta por cento) do total correspondente, não devendo ser inferiores a 2,00 m (dois metros) cada;

Art. 27. Sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado, as vias de circulação de veículos deverão possuir placas de manobra com diâmetro no mínimo de 70cm (setenta centímetros).

Art. 28. As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão garantidas necessariamente pelas vias de circulação.

Art. 29. As vias de circulação deverão apresentar em sua laje, compatível as seguintes declividades:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% (dez por cento) e mínima de 0,25% (vinte e cinco cêntes por cento);

II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio-fio de 0,5% (cinco décimos por cento) a 3% (três por cento).

#### CAPÍTULO IV

#### DOSS EMPREENDIMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

Art. 30. Sendo permitidos empreendimentos em sistema de condomínio, conforme disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nesta Lei Complementar observadas as que couber, a legislação federal e estadual pertinentes;

§ 1º Os empreendimentos em sistema de condomínio consistem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, sob o regime de gerenciamento da Prefeitura Municipal, dotados de títulos de matrículas e acesso privativo;

§ 2º Os empreendimentos em sistema de condomínio configuram a ocupação de glebas, quadras ou blocos vert. Arrendamento de unidades autônomas, sendo que tal ocupação é feita de forma concorrente com a implantação das edificações;

§ 3º Cada unidade autônoma dos condomínios verticais e horizontais deverão contemplar a instalação de hidrômetro individualizada.



## Prefeitura do Município de São Pedro

§ 4º O disposto no parágrafo anterior aplica-se-a somente aos condomínios verticais e horizontais aprovados e partir da publicação dessa Lei Complementar.

§ 5º A altura do hidrômetro geral principal do unidade do condomínio condominial a ser realizada pelo órgão competente e a do hidrômetro de cada unidade autônoma deverá ser realizada pelo próprio condomínio, às suas expensas;

§ 6º Os condomínios verticais e horizontais já existentes desde que apresentem condições técnicas necessárias, poderão solicitar a instalação do hidrômetro individualizada através de requerimento junto aos órgãos competentes;

§ 7º As despesas com o hidrômetro individualizado nos condomínios verticais e horizontais, novos ou já existentes, e a sua instalação corrento a expensas do condomínio condominial requerente;

§ 8º O usuário poderá instalar equipamento eliminador de ar na tubulação que entre o e o hidrômetro de seu imóvel, à sua expensas, de acordo com a Portaria n.º 246, item 9.2 do DNMETRO e desenvolvimento paratécnicos;

Art. 31. Os empreendimentos em sistema de condomínio devem obedecer às prescrições desta Lei e Complementar, bem como aquelas relativas às áreas mínimas das unidades autônomas, estabelecidas para a zona.

§ 1º Os sistemas de circulação e fazer exigidos licença sob dominância pública, sem acessibilidade pública e terço sua manutenção sob responsabilidade dos condomínios, enquanto perdurar o sistema condominial;

§ 2º A área institucional que se refere à alínea "c" do inciso I do art. 21 desta Lei Complementar, deverá ser dada ao Município pelo empreendedor antes de iniciado qualquer empreendimento na Serventia Topográfica para registro do memorial de incorporação, fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal, bem como ser mantida eterna as delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública;

§ 3º Nas áreas iguais ou inferiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), poderá ser dispensado a reserva de área institucional, desde que a densidade prevista para aquela zona permitia;

§ 4º A parcela correspondente à área institucional deverá ser subscrita de área destinada ao empreendimento após a expedição da Carteira de Uso do Solo, sendo dada ao Município após o término da execução dos serviços, não devendo ser incorporada ao condomínio;

§ 5º Os empreendimentos em sistema de condomínio localizados em blocos e quadras pertencentes a blocos aprovados, já contempladas com a respectiva área institucional destinada a equipamentos comunitários e dada ao Município, estão dispensados do atendimento de dispositivos §§ 2º e 4º, item;

§ 6º Os autômatismos e equipamentos sanitários, tais como, sistemas de distribuição de água e de coleta de esgoto, redes de águas pluviais, de fornecimento de energia elétrica, elevadores e de telefonia, serão de domínio fiscalizados, recebidos e mantidos pelos órgãos e entidades responsáveis na política urbanística local;



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 32. Para todos os efeitos, o cumprimento, responsabilidade solidariamente pelos tributos incidentes sobre a área total objeto do empreendimento.

SECÃO I

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DE ALCORDO COM A LOCAÇÃO TERRITORIAL

Art. 33. Para fins de parcelamento do solo municipal, os loteamentos deverão seguir o zoneamento regulamentado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante do Plano Diretor de São Pedro, que determina as zonas e vetores de interesse de crescimento, preservando suas riquezas e recursos naturais, promovendo o aumento da qualidade de vida da comunidade e seguindo os vetores naturais do seu crescimento da seguinte forma:

- I. MACROZONA I RBANIA – Sede do Município - Z1 e Z7;
- a) Z1 - Zona Estabelecimento Residencial;
- b) Z2 - Zona Residencial I;
- c) Z3 - Zona Residencial 2;
- d) Z4 - Zona Mista;
- e) Z5 - Zona Comercial;
- f) Z6 - Zona de Interesses Lúdico e Sociais;
- g) Z7 - Zona de Preservação Permanente;
- h) Z8 - Corredor de Interesse Comercial;
- i) Z9 - Corredor de Interesse Industrial e Serviços;
- II. MEGAZONA RURAL - Z8 e Z12;
- 1) Z8 - Zona de Interesses Turístico Especial;
- 2) Z9 - Zona de Interesse de Expansão Urbana;
- 3) Z10 - Zona Urbana Fora da Sede do Município;
- 4) Z11 - Zona Rural de Interesse Ambiental;
- 5) Z12 - Zona Rural Verde - APA CORUMBATAI;
- 6) Z13 - Zona Especial de Interesse Autopromotorio.

Art. 34. É na medida do Município de São Pedro o desdobra de lotes em qualquer tipo de fracionamento que dê lugar a proposta original do locatário, com exceção de disposto no art. 103 desta Lei.

Art. 35. Na Zona de Interesse de Expansão Urbana - Z9, será permitida o parcelamento do solo em conformidade com a Lei nº 6.766/79, e em conformidade com as diretrizes estabelecidas.

§ 1º Os empreendimentos a serem realizadas na Zona mantida no "campo" serão submetidos à análise do Conselho de Análise Urbana - CAU, que fará parecer às

14



## Prefeitura do Município de São Pedro

diretrizes e especificar para sua realização, dependendo da localização territorial, em lote benéficas específicas e necessárias poderão ser exigidas.

§ 2º O empreendedor deve arcar com todos as melhorias e infraestruturas necessárias, no que tange as questões de abastecimento de água potável, treated, vias de acesso, vias de acesso, pontos, energia elétrica e iluminação, e disposição dos resíduos sólidos e domiciliares, redes de energia elétrica e iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, conservação paisagismo e reposição de vegetação.

Art. 36. Na Zona Rural Verde - APA CORUMBATAI, localizada na área "r" do inciso II do artigo 33 desta Lei, delimitada e controlada para Área de Proteção Ambiental da bacia Hidrográfica do Rio Corumbatai, fica permitida somente o parcelamento de solo para loteamentos de recreio, com observância de índices mínimos de 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º Para os empreendimentos a serem implantados nesta zona, fica permitido a ocupação de apenas 20% da área total da gleba.

§ 2º Deverá ser observada a legislação federal para ocupação do círculo de Serra de São Pedro, com respeito ao raio de 100,00 m (em metros).

§ 3º Para todos os empreendimentos que vierem a ser propostos dentro da área da APA Corumbatai, em especial as que surgirem na Serra de São Pedro, será obrigatória a apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA.

§ 4º O empreendimento deverá respeitar os rios e riachos das nascentes e dos rios responsáveis pelo abastecimento do Município.

§ 5º Deverá ser apresentado um sistema especial de drenagem para os empreendimentos que surgirem nesta zona, em especial na Serra de São Pedro.

§ 6º Uma das diretrizes fundamentais para os empreendimentos será a recuperação ambiental de nascentes, riachos e Serra de São Pedro, com a implantação do plano de recuperação dos córregos e nascentes.

§ 7º Toda a infraestrutura deverá utilizar em sua direção sistemas ecológicamente corretos, com ênfase no aproveitamento de efluentes sanitários, e no sistema de drenagem das águas superficiais, coletadas.

§ 8º Os empreendimentos a serem realizados na área mantida no "campo" estarão submetidos à análise do Conselho de Análise Urbana - CAU, órgão responsável pelas diretrizes específicas para a sua realização.

§ 9º Em prol da preservação do meio ambiente, do desenvolvimento sustentável do Município, do bem estar da comunidade local e do desenvolvimento turístico, poderá ser negada a licença de implantação de parcelamentos que não sejam convenientes sob a ótica e análise deste município.

SECÃO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTOS DE GLEBAS

Art. 37. São requisitos para os desmembramentos de glebas:

15



## Prefeitura do Município de São Pedro

- I - que as dimensões, assos, tetos e talões, unidários da greja obedeam ao zoneamento local do valor as diretrizes viárias;
- II - que os desmembramentos obedeam às dimensões mínimas estabelecidas para as zonas nas quais estejam inseridas as respectivas glebas;
- III - que resultem em lotes independentes, observadas as características mínimas de lotes, profundidade e área total prevista para a zona respectiva;
- IV - que todos os lotes resultantes tenham frente para via pública integrante do sistema de circulação municipal;
- V - se destine à edificação;
- VI - se edificada, não sejam utilizados os índices relativos aos da respectiva zona salvo se as condições forem mais regulamentadas por lei específica;
- VII - não inviabilize o sistema viário existente e futuro;
- VIII - sejam executados os equipamentos urbanos que a municipalidade julgar necessários para viabilizar o empreendimento;
- § 1º Os desmembramentos de glebas cujos lotes, com área igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), a critério da Prefeitura Municipal e, em função da densidade de ocupação prevista para a zona, deverão desmembrar-se para os sistemas de lazer ou de recreio e institucional;
- § 2º Os pedidos de desmembramentos deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os seguintes documentos:
  - I - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
  - II - matrícula atualizada do imóvel, expedida pela Secretaria Municipal competente no prazo, nos últimos 06 (seis) meses;
  - III - planta da divisa pretendida e respectivo memorial descritivo, assinado pelo proprietário e por profissional habilitado, legítimo e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - (CREA-SP) e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado de Vencido de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente recolhida;
  - IV - certidão de viabilidade técnica de distribuição de água, expedida pela SAAVSP;
  - V - certidão de viabilidade técnica de saneamento, expedida pela SAAVSP;
  - VI - certidão de viabilidade de fornecimento de energia elétrica pública e demarcação e pedágio para concessionária local;
  - VII - termo de concordância com as exigências técnicas do SAAVSP, referentes a existência dos sistemas de abastecimento de água potável e de saneamento sanitário e com as exigências técnicas da concessionária local, relativas à implantação de rede de energia elétrica pública e demarcação, sendo que este termo deverá ser assinado pelo: (a)



## Prefeitura do Município de São Pedro

- proprietário (a) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (a), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas (e, em se tratando de pessoas jurídicas, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprovatório de quem as representa;
- VIII - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto a captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do desmembramento, para o sistema urbano existente;
- IX - os projetos deverão estar em carta e colados conforme normas da ABNT

### SFÇÃO III

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O

#### CONJUNTO RESIDENCIAL TIPO VIIA

Art. 38. O conjunto residencial do tipo VIIA e suas subdivisões, planejado por unidades habitacionais isoladas, agrupadas geminadas ou superpostas, sendo planejado nas zonas de uso que admitem o uso residencial.

§ 1º O conjunto residencial delimitado no "casar" deverá ser unificado e implantado de unidades habitacionais, sendo vedada a instalação de outros usos, indistintamente do tipo de zona em que se situarem os lotes ou a gleba.

§ 2º Nas áreas de proteção ambiental deverão ser observadas, além das disposições estabelecidas nas pesquisas impostas pela Legislação Estadual e Federal.

Art. 39. O conjunto residencial, de que trata esta lei, somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área mínima de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e máxima de 14.000 m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

- I - quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
  - II - edificável com área mínima de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
  - III - previsão de espaços de utilização comum, planejados e arborizados, correspondentes a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser agrupados ou distribuídos pelo conjunto habitacional;
  - IV - previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos, com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) por unidade habitacional, podendo a vaga estar situada na própria unidade em terreno de estacionamento;
  - V - acesso independente a cada unidade habitacional, através de vias públicas de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto.
- § 1º A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 1,00 m (um metro), larguras e declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, ultrapassada esta percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso para deficientes físicos.



## Prefeitura do Município de São Pedro

- § 2º A via de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 1,5% (quilize por cento) e largura mínima de 8,00 m (oito metros) lineares, dos quais, 2,00 m (dois metros) lineares serão destinados à circulação de pedestres.
- § 3º A via interna de circulação de veículos prevista no parágrafo anterior poderá ter a largura mínima de 4,00 m (quatro metros) lineares, mantida a declividade máxima de 1,5% (quintze por cento), nos seguintes casos:
- I - nos conjuntos que possuam até 20 (vinte) unidades habitacionais;
  - II - nos conjuntos em que todas as unidades habitacionais possuam acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos;
  - III - nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unilateral oua.
- § 4º Não serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização:
- I - as áreas de estacionamento sob "placas" ou em sub-solo;
  - II - os abrigos individuais, para alturas até 25,50 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
  - III - os abrigos coletivos situados em locais de estacionamento que possuam 10,25 m<sup>2</sup> (dez metros e trinta e cinco centímetros quadrados) por vaga;
  - § 5º Serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização as áreas de recreação, lazer ou serviços de uso coletivo, quando abertas;
  - § 6º Serão considerados como "vagas ideais" da unidade os bens de uso exclusivo da unidade;
  - § 7º As áreas de estacionamento serão de direito de uso exclusivo dos proprietários das unidades, porém não será considerado como parte integrante da "vaga ideal" da unidade;
  - § 8º (A) espaços de uso comum terão que ser cedidos para a Prefeitura Municipal as quais se encontram áreas públicas
- ART. 46. O índice de ocupação máximo de conjunto residencial será de 70% (setenta por cento), e o índice de utilização máximo será de 1,33 (um inteiro e trinta e quatro centésimos).
- § 1º Cada unidade habitacional, ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas, deverá ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos ou, no máximo, 9,00 m (nove metros) de altura, incluídas a partir do piso do pavimento mais baixo ao piso do pavimento mais alto da edificação.
- § 2º As edificações do conjunto deverão respeitar apenas 3 (três) de 06 (seis) metros de frente com relação aos logradouros públicos, ficando dispensadas as demais, reclusas
- § 3º Não serão computadas para cálculo dos índices previstos no "caput" e serão levadas de frente as edificações que se encontrem de quarteirão, portaria ou alvará de pedestres, desde que a área não seja abrangida a 70,00 m (setenta metros quadrados)
- ART. 47. O projeto de implantação do conjunto residencial deverá ainda prever

10



## Prefeitura do Município de São Pedro

- I - Arborização das áreas de lazer, via de circulação de pedestres, via de circulação interna de veículos e o acabamento das áreas não ocupadas por edificações. Estas áreas serão que ser "doadas" para a Prefeitura Municipal as quais se tornaram áreas públicas
  - II - Drenagem das águas pluviais;
  - III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;
  - IV - local para coleta de lixo, que poderá situar-se no alinhamento da via pública.
- Art. 42. Será permitida a implantação do conjunto em caráter evolutivo, consentindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que seja assegurada e aprovado o projeto completo da edificação das unidades previstas no conjunto.
- Art. 43. Os pedidos de licença para implantação de Vilas Residenciais deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os seguintes documentos:
- I - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
  - II - matrícula atualizada do imóvel, expedida pela Secretaria Insobliênça competente, no menos, nos últimos 30 (trinta) dias;
  - III - planta da divisão predial e respectivo memorial descritivo, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado, em ART, devidamente revólvidos, devidamente reconh. da;
  - IV - certidão de validade técnica de distribuição de água, expedida pelo SAAU-SP;
  - V - certidão de validade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SAAU-SP;
  - VI - certidão de validade de fornecimento de energia elétrica pública e distribuição, expedida pela concessionária local;
  - VII - termo de concordância com as exigências técnicas do SAAU-SP, referente à exceção dos sistemas de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto sanitário e com as exigências técnicas da concessionária local, relativas à implantação de rede de energia elétrica pública e distribuição, sendo que este termo deverá ser assinado pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s) em sua (s) firma (s) respectiva(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprovante de quem as representa;
  - VIII - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à implantação e drenagem das águas pluviais, provenientes do empreendimento, para o sistema urbano existente;
  - IX - os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

### DOS LOTEAMENTOS ENCLAVADOS

#### CAPÍTULO V

10



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 44. Os loteamentos públicos, se fechados, conforme contencimento previsto na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo Único. A Prefeitura do Município de São Pedro, através do CAR, poderá estabelecer as áreas e lotes onde serão permitidos os loteamentos que não o caput deste artigo.

Art. 45. Além do atendimento às exigências previstas nesta Lei e na legislação pertinente para loteamentos públicos, são condições para o fechamento dos loteamentos:

I - não provocar interferência nas vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas;

II - obedecer parâmetros relativos às vias de acesso e vias internas definidos no Anexo III desta Lei;

III - possuir arreamento interno transversal ao muro de fechamento, sempre que a divisão da área a ser construída com via pública, devendo ser mantida taxa variável entre o muro e a via interna, com largura mínima de 1,0 m (um metro), sendo esta taxa considerada no cálculo de áreas vendidas do loteamento;

IV - situar as áreas dentro do perímetro do loteamento fechado;

V - situar as áreas fechadas e equipamentos construídos fora do perímetro fechado do loteamento e adjacente a este, fazendo parte da gleba a lotear, exceto as indispensáveis à implantação de infraestrutura, como reservatórios de água, estações elevatórias ou de tratamento de esgotos, e outras;

VI - seguir as exigências previstas para ocupação de áreas de infraestrutura primária dos loteamentos públicos, conforme a zona urbana em que se situa, além da construção do muro de arreamento, ou outro sistema de fechamento aprovado pelo Município, e a permissão de acesso ao loteamento;

VII - possuir áreas de cercamento com o comprimento de, no máximo, 100 m (cento metros) medido por divisa e afastamento de, no mínimo, 1 m (um metro) da divisa, sendo este afastamento atribuído à expansão dos proprietários dos lotes e não considerado no cálculo da área vendida do loteamento;

VIII - além das áreas de uso público previstas nessa Lei, destinar ao Município, como compensação, área equivalente a 5% (cinco por cento) do total da área fechada, para equipamentos comunitários, localizada em áreas externas ao perímetro fechado do loteamento.

§ 1º - Todos os serviços de conservação e manutenção de vias, inclusive sinalização, e das áreas vendidas, no interior do perímetro do fechamento fechado, bem como a coleta de lixo e a limpeza pública serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 2º - O lixo deverá ser depositado em lixo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

§ 3º - As áreas vendidas localizadas no interior dos loteamentos fechados deverão ser destinadas à implantação de equipamentos de recreação, de recreação e

4.



## Prefeitura do Município de São Pedro

contemplável, devendo ser mantida pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área permeável, admitindo-se apenas, pedregal e caramanchões.

§ 4º - A criação da Comissão de Análise e Pareceres do Município - CAR, a área a ser destinada para equipamentos comunitários, prevista no inciso VIII deste artigo, poderá:

I - situar-se em área não adjacente ao loteamento residencial, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equibale em valor a que seria devido no perímetro do loteamento fechado;

II - ser aplicada em benefício social no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do loteamento fechado.

Art. 46. Poderão ser implantados loteamentos residenciais fechados, desde que não interrompam as vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas.

Art. 47. Poderá haver lotes independentes, pela concessão de consumo de abastecimento de água, taxa de esgoto e de energia elétrica por lote, dependendo da direção de cada serviço.

Art. 48. Todas as áreas de uso público compreendidas no perímetro do loteamento fechado deverão ser objeto de concessão de uso pelo Município.

§ 1º - A concessão de áreas de uso público para proprietários residenciais fechados, será por tempo indeterminado, o título gerado, passível de renovação a qualquer tempo a pedido do Executivo Municipal, desde que recentemente justificada, sem direito a ressarcimento das despesas realizadas pelas autoridades que passarem para o domínio do Município quando do término da concessão.

§ 2º - A concessão de uso de áreas de uso público somente será outorgada pela Prefeitura à entidade representativa dos proprietários dos setores do respectivo loteamento fechado, e mantido sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração, conservação e manutenção das respectivas áreas de uso público, inclusive beneficiar pelas exceções com explicita delimitação das responsabilidades entre as partes.

§ 3º - Enquanto não estiver constituída e devidamente registrada a entidade representativa dos proprietários das lotes, a concessão de uso será outorgada ao loteador.

§ 4º - A formalização da concessão de uso será outorgada ao loteador.

§ 5º - O Município financiará o loteamento residencial fechado, a ser implantado, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo;

II - a concessão de uso dar-se-á por meio de autorização legislativa, conforme Lei Orgânica do Município, devendo ser formalizada através de escritura pública;

III - a área de uso de uso outorgada será registrada, junto ao (Oficial de Registro de Imóveis) no matrícula de registro do loteamento.

Art. 49. Quando for necessária a implantação de via arterial ou coletora pelo órgão municipal competente na área do loteamento fechado implantado no aprovado, desde que houver interesse justificado para a obra, será liberada para o órgão executor, ficando as áreas remanescentes fechadas.

4.



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 50. A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e dos agentes públicos, dos Fincas, credulias, e concessionárias de serviços, responsáveis pela ordem, segurança, saúde e bem-estar da população, pela vigilância sanitária, pelo controle de zoonoses e pela infraestrutura dentro dos limites do loteamento fechado, dentro outras atribuições de poder público.

Art. 51. A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, não isenta os proprietários de luas em loteamento fechado do pagamento das tributas incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 1º A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações previstas neste artigo, poderá firmar, sob sua própria responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

§ 2º Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização das áreas de uso público concedidas a entidade representativa dos proprietários, o Município revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando a sua

1 - a abertura do loteamento;

II - a adoção de medidas compensatórias a critério do órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 52. Na hipótese do Município determinar a retirada de beneficiários, tais como: marcos de fechamento, chancelas e guardas, nos loteamentos fechados, os serviços decorrentes, relativos a carga e ônus da entidade representativa dos proprietários, deverão ser executados dentro do prazo que ficar estabelecido.

Art. 53. É dever do Município a responsabilidade pela aprovação e fiscalização das obras necessárias à conservação e manutenção das áreas de uso público concedidas nos termos desta Seção.

Art. 54. Após a publicação do ato de outorga da concessão de uso pelo Executivo Municipal, a utilização das áreas de uso público interior ao Loteamento residencial fechado, respeitando os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria pela entidade representativa dos proprietários, mediante providência de concessão de uso.

Art. 55. A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes do funcionamento da portaria de acesso ao loteamento.

Art. 56. As divisórias construídas e os painéis para as edificações, luas lotes deverão atender às exigências contidas na Lei nº 1.150 e (Anexo) do São-espírito para a zona onde estiver situado o loteamento fechado, bem como o Código de Obras e Edificações, levando em consideração as aprovações e fiscalizações pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 57. As escrituras e os contratos de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro do loteamento fechado deverão conter, expressamente, a obrigação de arcar com o custo para a aprovação e manutenção de tais espaços livres, luas

22



## Prefeitura do Município de São Pedro

Verdes e outros bens públicos que constituem objeto da concessão de uso pelo Executivo Municipal.

### CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS SEÇÃO I

#### DA EMPLANTAMENTO E LICENCIAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 58. Previamente, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Curadoria de Uso de Solo, instruído o pedido com os seguintes documentos:

I - instrumento outorgado ao Prefeito Municipal;

II - matrícula ou imóvel, expedida pela Serventia Intelectual competente, no tempo, nos termos do (turno) dias;

III - planta de localização em escala 1:10000;

Parágrafo único: A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, para emitir a respectiva Curadoria de Uso de Solo, instruído o pedido com os seguintes documentos de 180 (cento e oitenta) dias;

Art. 59. Após a expedição da respectiva Curadoria de Uso de Solo, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal, o reconhecimento das diretrizes, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - outorga outorgada ao Prefeito Municipal;

II - (planos) Vias do projeto urbanístico em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - (CREA-SP) e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, comprovando a respectiva ART, com: a) parâmetros e coeficientes;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) grades e aberturas das ruas existentes numa distância mínima de 100 (cem) metros (cento metros) do limite da área;

d) localização de ruas, córregos, ribeirões, olhos d'água, lagoas, canais e açudes, considerando as respectivas cotas de inundação;

e) localização de ruas, beirões e ou áreas existentes;

f) localização dos elementos marítimos ou portais fluviais tais como: pontes, lanchas de transbordo, de energia elétrica ou de telefonia, construções, tubulações e outros;

g) as áreas não urbanizadas, os sistemas de drenagem de esgoto e áreas insalubres e os equipamentos, equipamentos existentes no local ou em suas adjacências, avaliados a uma distância de 500 (500) m (quinhentos metros) de qualquer ponto do perímetro;

23



## Prefeitura do Município de São Pedro

As vias de circulação e as quadras com as respectivas áreas de fazer ou de evitar, individual, de preservação permanente, *non aedificandi* e remanescentes, quando houver.

f) e sistema de drenagem, com os respectivos parâmetros, contendo:

1. dimensões lineares, com o espaço do eixo estabelecido de 30 em 20 metros, a partir da linha zero da divisa do terreno em do eixo de uma rua projetada ou de uma existente;
2. dimensões angulares, com a indicação dos raios, das cordas, dos arcos, dos pontos de tangência e dos ângulos centrais das vias;
3. indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.

l) tipo de uso predominantemente a que o loteamento se destina:

k) ruas existentes no entorno do terreno no raio de 100,00 m (cem metros);

ll) perfis longitudinais das ruas existentes no entorno do terreno com a cota de nível relativo ao terreno, em pontos espaçados de 20,00 m (vinte metros) entre eles;

ml) perfis longitudinais, em escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100 e perfil transversal, com faixas de rolamento e passeios definidos, em escala 1:100 das ruas projetadas, contendo:

1. as cotas de nível do terreno natural;
  2. as cotas de nível do grade projetado;
  3. as cotas de nível dos cruzamentos;
  4. as cotas de nível dos pontos de mudança de alinhamento horizontal ou vertical;
  5. as cotas de nível das ruas existentes, nos pontos em que há articulação de traço projetada com a rua existente;
  - n) indicação da medida do corte ou de aterro;
- o) indicação das declividades dos trechos retintos dos grades projetados, devendo essas não ser superiores a 15% (quinze por cento) nem inferiores a 0,5% (meio por cento),
- p) perfil, na linha de maior declive, das áreas destinadas aos sistemas de fazer ou de evitar, indicando as declividades de cada trecho;
- III - memorial descritivo do que se pretende realizar.
- IV - laudo geológico acompanhado da respectiva ART, dependendo da localização;
- V - certidão de viabilidade técnica da distribuição de água, expedida pelo SAAPS;
- VI - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SAAPS;
- VII - certidão de viabilidade técnica do fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;
- VIII - termo de concordância com as exigências técnicas do SAANEP, referentes a desenvolvimento sustentável de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto sanitário, com as exigências técnicas da Companhia Saneamento local, relativas a implantação de rede de

X



## Prefeitura do Município de São Pedro

energia elétrica pública e saneamento, sendo que este termo deverá ser assinado pelo (s) pro(s)etário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecidas e duas testemunhas, e, em se tratando de pessoa jurídica, deverá ser apresentadas cópias dos recibos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quitação das obrigações.

IX - Termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal, quanto à captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do loteamento para o sistema urbano existente.

X - Os projetos deverão estar em escala e contados conforme normas da ABNT;

XI - acompanhamento do reconhecimento da taxa de emalçamento

Art. 66. - Lina vez atendidas todas as exigências, a Comissão de Diretores será expedita no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acompanhado de planta de diretores e do memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O prazo de validade das diretrizes formadas será de 180 (cento e oitenta) dias, após o qual, deverá ser feita nova solicitação de diretrizes.

§ 2º - O prazo referido no caput deste artigo será contado a partir da data do atendimento da última notificação.

Art. 67. - A seguir o interessado deverá providenciar para o licenciamento dos projetos dos equipamentos urbanos e serviços, elencados nessa Lei e complementar os seguintes documentos:

- I - requerimento encaminhado ao Prefeito Municipal;
- II - cópia digital do projeto urbanístico aprovado;
- III - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais ou sistema de distribuição do sistema de fazer e das calçadas;
- IV - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais ou sistema de distribuição de água, inclusive para habitação, aprovados pelo SAAPS;
- V - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais ou sistema de coleta de esgoto, aprovados pelo SAAPS;
- VI - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado

X



## Prefeitura do Município de São Pedro

4) ART. devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais de autos e sentença, bem como do termo de compromisso de que as mesmas vertez eccleciadas de acordo com os pontos exigidos no approval pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

VII - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado legalmente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado da ART. devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais de autos e sentença, bem como do termo de compromisso de que as mesmas vertez eccleciadas de acordo com os pontos exigidos no approval pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

VIII - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado da ART. devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais de autos e sentença, bem como do termo de compromisso de que as mesmas vertez eccleciadas de acordo com os pontos exigidos no approval pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

a) planta do sistema viário a ser pavimentado, indicando a área com a respectiva quantidade;

b) orçamentos de obra realizados na obra do grande de projeto;

IX - projeto completo assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA-SP e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de São Pedro, acompanhado da ART. devidamente recolhida e dos respectivos memoriais de autos e sentença, bem como do termo de compromisso de que as mesmas vertez eccleciadas de acordo com os pontos exigidos no approval pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

d) planta na escala 1:1000 indicando a fachada de contravista, para a área do projeto, lombo, sarjetas, muros de alca, etc. bem como a identificação dos pontos de vista e de cada trecho de rede de galerias;

e) perfil longitudinal em escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100 contendo:

1 - os pontos de vistas;

2 - as galerias (com respectivos diâmetros);

3 - os comprimentos e declividades de cada trecho;

4 - os muros de alca, dissipadores e os perfis a jusante das áreas de drenagem;

d) planta de detalhamento dos pontos de vista, das boxas de lombo, dos muros de alca, dos sarjetas e das dissipadores;

e) cálculo material das telas e das paredes dos pontos de vista;

f) os pontos de vista com as respectivas vistas da rede situada a montante, de lombo, de lombo, profundidade e número de identificação;

g) - h) - planos de lombo, de sarjetas, muros de alca, os dissipadores e quadro demonstrativo das dimensões internas de cada obra de vista;



## Prefeitura do Município de São Pedro

h) cronograma de execução das obras dos equipamentos urbanos, cujo prazo não poderá exceder a 04 (quatro) anos;

§ 1º - tendo em vista as características das áreas que serão beneficiadas a Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes, poderá exigir redução do prazo de execução de um ou mais serviços ou equipamentos urbanos;

§ 2º - todos os projetos relacionados neste artigo deverão ser apresentados com, no mínimo, 04 (quatro) vias;

Art. 62. Para a licença de implantação de projetos de bairros e condomínios, o interessado deverá apresentar projeto de urbanização das vias e das áreas verdes de seus empreendimentos além da infraestrutura necessária ao tratamento de esgoto;

§ 1º - todos os parâmetros necessários para a sistema de esgotamento de esgoto deverão constar da regulamentação da presente Lei Complementar;

§ 2º - a exigência de que toda a obra deve ser aprovada nos projetos em curso, cabendo à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos a análise, acompanhamento e fiscalização das obras, bem como a responsabilidade pela aprovação final das projetos de urbanização;

Art. 63. Considera-se por urbanização, para efeito desta Lei Complementar, aquela adequada ao meio urbano, visando promover a melhoria da qualidade paisagística e ambiental, com o objetivo de recuperar o espaço da paisagem natural e atender as demandas decorrentes da urbanização;

Parágrafo Único. O projeto de urbanização deverá ser compatível com os projetos parciais de infraestrutura e de ligação áreas dos empreendimentos;

Art. 64. O projeto de urbanização de loteamentos e condomínios deverá ser elaborado em mesma escala da planta de implantação do empreendimento, contendo memorial descritivo e justificativo;

Art. 65. Os Parâmetros, para fins industriais e comerciais deverão, quando de sua elaboração, serem examinados, caso a caso, pelo Órgão Municipal;

Art. 66. Para os parcelamentos destinados ao uso industrial, as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comércios e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba;

Art. 67. Os parcelamentos nas Zonas Esportivas de Interesse Social - ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social;

Art. 68. Na regularização das ZEIS serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais;

Art. 69. Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

I - Prefeitura Municipal;

II - Proprietário do imóvel parcelado esportivamente;

III - Comunidade residente na ZEIS;



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 70 - O Parcelamento da ZLIS somente será admitido para uso residencial, podendo, no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art. 71 - As áreas das lotes deverão ser adequar à área do lote padrão da respectiva ZLIS. Parágrafo único - A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZLIS pelo número de lotes existentes, desconsiderada a área da ZTIS 1997 para logradouros públicos.

### SEÇÃO II

#### DAS GARANTIAS PARA EXECUÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 72 - Para a liberação do ALVARÁ DE MANTENÇÃO do projeto de parcelamento, o órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano deverá efetuar os seguintes procedimentos:

I - efetuar da garantia, nos casos de lotamentos e dos desmembramentos onde sejam exigidas obras de infraestrutura.

II - concomitantemente, do projeto de parcelamento para a Procuradoria do Município, para que seja avaliada a garantia e preparada a documentação pertinente.

Parágrafo Único - O órgão ou setor municipal competente formulará planilha de custos das obras.

Art. 73 - A garantia deve-se à mediante a alienação fiduciária de imóvel em favor do Município, com matrícula autônoma, diverso do lote em objeto do parcelamento, com valor unitário em agregado superior em 25% o valor estimado para o custo da totalidade das obras do empreendimento, em conformidade com a planilha de custos a ser elaborada pelo órgão ou pelo setor municipal competente.

§ 1º Para que produza efeitos em relação a terceiros, a garantia deverá ser formalizada através de escritura pública de alienação fiduciária, com registro na matrícula do imóvel a expensas do proprietário.

§ 2º Não será emitida licença para construção sobre os juros antes de concluído 100% (cem por cento) do loteamento.

§ 3º A utilidade e a existência sobre qualquer dos lotes implicará, no embargo do parcelamento, embargo esse que perdurará até o ressarcimento de lote ao estado de terra nua, ficando ainda a liberando do embargo condicionado ao pagamento de multa correspondente a 1% do valor da propriedade fiscal, por construção clandestina.

Art. 74 - O Município fará autorizar a utilizar a garantia para garantir a execução na execução das obras ou serviços no parcelamento ou para reparar danos decorrentes de ação ou omissão do empreendedor, conforme procedimento disposto no artigo seguinte.

Art. 75 - No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em decorrência ao atrasamento, o Município poderá assumir a execução parcial ou integral na obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante averbação, na matrícula do imóvel, da constatação da propriedade em seu nome, com consequente alteração de imóvel através de título público observado, sob pena de procedimento disposto no Capítulo II do art. 9.314 da Lei de 1997 e suas alterações.



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 76 - Caso não haja a execução da regularização das obras por falta do empreendedor, o Município analisará a viabilidade de conclusão do parcelamento e, quando inviável a sua conclusão, documentará o deferimento do parcelamento a expensas exclusivas do empreendedor, responsabilizando-se a globe ao estado anterior ao parcelamento, sem prejuízo das sanções e aplicação das comissões legais pertinentes.

Parágrafo único - Na hipótese de autor de obras, se haverá a liberação da garantia caso haja o desatamento integral e efetivo do parcelamento, podendo o Município utilizar-se dessa garantia para custear as despesas de desfazimento do parcelamento.

Art. 77 - Comprovada a conclusão de 100% das obras e exigências impostas pelo Poder Público, sem aprovação do parcelamento, resolve-se, nos termos do art. 9º da Lei nº 9.314/1997, a respectiva habilitação do imóvel.

### CAPÍTULO VII

#### DAS OBRAS E DOS PARCELAMENTOS

### SEÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 78 - Para validação da licença para iniciar as obras, o empreendedor deverá requerer do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano uma vistoria para verificação dos marcos de alinhamento, do alinhamento na demarcação dos lotes, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, dos logradouros públicos, das áreas verdes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários e de outras áreas de uso público, quando for o caso.

§ 1º Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano emitirá a respectiva licença para início das obras, válida pelo período de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período nas mesmas do Parágrafo único do artigo 9º desta Lei.

§ 2º A licença para o início das obras só poderá ser emitida após a análise de projeto e aprovação da garantia.

Art. 79 - Nos casos de irregularidades, compete ao empreendedor executar, conforme o projeto licenciado, sem quaisquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:

I - demarcação, travada ou não, em concreto, contendo a realimentação de lotes, quadras, e áreas públicas;

II - abertura e pavimentação das vias com pavimentação, inclusive de passeio, realimentação de meios-fios e sarjetas;

III - pavimentação da via de acesso ao parcelamento, com valotas de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, quando for o caso.



## Prefeitura do Município de São Pedro

- IV - prestação de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- V - instalação de sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador e redes duplas, em toda as vias, inclusive em frente às áreas destinadas a equipamentos comunitários e às áreas verdes, com derivações domiciliares em plena e sob a forma alternativa de abastecimento, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;
- VI - implantação de sistema de captação e armazenamento de água ou execução de solução alternativa de abastecimento, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima, em conformidade com as orientações da concessionária do serviço;
- VII - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes duplas em todas as vias e respectivas ligações domiciliares, inclusive em frente às áreas destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes, ou solução de esgotamento sanitário individual, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;
- VIII - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- IX - construção de encostas, quando necessário;
- X - urbanização das áreas verdes e arborização das áreas públicas, conforme estabelecido previamente nesta Lei, devendo ser o projeto licenciado pelo órgão respectivo, pelo planejamento e gestão urbana;
- XI - construção de pontes e pontalões que se fizerem necessários para acesso e ligação ao sistema viário existente;
- XII - anexo para o saneamento e destinação final dos efluentes em atendimento às exigências da autoridade SAA/SP.
- Art. 86. No caso de condomínios urbanísticos, edilícios, sempre que o proprietário executar conforme projetos licenciados, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:
- I - demarcação cravada ao solo, em concreto, com a indicação da unidade autônoma equivalente ao lote, no caso de condomínio horizontal edilício, de queda interna e dos áreas comuns destinadas a lazer;
  - II - abertura e terraplenagem das vias de circulação interna, com pavimentação inclusive do passeio, colocação de marcos-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidos para as vias públicas;
  - III - instalação de sistema de distribuição de água potável através de tronco alimentador e redes duplas, em toda as vias internas dos condomínios, com respectivas derivações ou solução alternativa de abastecimento, aprovada pela concessionária do serviço;
  - IV - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes duplas em todas as vias internas de esgoto e respectivas ligações domiciliares ou solução de esgotamento sanitário individual, aprovada pela concessionária do serviço;
  - V - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública das áreas comuns destinadas a circulação interna e lazer, de acordo com as normas e procedimentos estabelecidos pelo concessionária do serviço;



## Prefeitura do Município de São Pedro

- VI - urbanização e arborização das áreas comuns destinadas à circulação interna, conforme estabelecido nesta Lei;
- VII - obras de obras e serviços indicados nos incisos III, IV, V, VI, IX e XII do art. 79. Parágrafo único. Além das obras e serviços mencionados neste artigo, o empreendedor deverá executar as edificações previstas no projeto licenciado pela Prefeitura Municipal de São Pedro.
- Art. 81. No caso dos empreendimentos serão exigidas as seguintes obras e serviços de infraestrutura:
- I - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes e áreas públicas;
  - II - prestação de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
  - III - construção de encostas, quando necessário;
  - IV - arborização ao longo das fronteiras do desenvolvimento e das áreas públicas;
  - V - instalação de sistema de distribuição de água potável através de tronco alimentador e redes públicas com derivações domiciliares, inclusive em frente às áreas públicas;
  - VI - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes e ligações domiciliares, inclusive em frente às áreas públicas;
  - VII - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública.
- Parágrafo único. A execução das obras e serviços mencionados neste artigo será dispensada quando estes já estiverem implantados e em perfeito funcionamento.
- Art. 82. Poderão ser exigidos, além de infraestrutura complementar, a critério do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle, ainda, no das concessionárias de serviços, desde que seja justificada a necessidade dos mesmos.
- Art. 83. Quando no momento de obra para a implantação do empreendimento for necessário trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o órgão ou setor municipal competente deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.
- Art. 84. O empreendedor deverá manter no canteiro de obras, todos os documentos relativos ao processo de licitação municipal do projeto de planejamento ou credenciamento urbanístico, abrangendo:
- I - documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura e serem executados sob sua responsabilidade;
  - II - cronograma de execução das obras;
  - III - licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal de controle urbano;
  - IV - atividades em andamento.



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 85. A execução das obras e a segurança devem ser observadas, além de previstas nesta Lei, as exigências previstas no Código de Obras e Edificações de São Pedro, no que couber.

Art. 86. A execução das obras e serviços a cargo do empreendedor será fiscalizada pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, devendo o empreendedor criar as facilidades para tal.

Art. 87. O empreendedor durante o período de obras deverá se responsabilizar pelas áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e Áreas de Preservação Permanente (APP), preservando-as do ponto de vista ambiental e contra ocupações irregulares, cercade-as até seu tempo definitivo para a Município de São Pedro.

Art. 88. A execução das obras e de suas responsabilidades do empreendedor que responderá pessoalmente, perante a Prefeitura, pelo período de 5 (cinco) anos.

### SEÇÃO II

#### PRAZOS PARA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 89. O prazo total para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, é de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Admite-se prorrogação de prazo para conclusão das obras e serviços de infraestrutura, por mais 2 (dois) anos, desde que haja justificativa por motivos de força maior, devendo ser subscrito pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser admitido e licenciado pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência e reconhecimento da dívida patrimonial.

Art. 90. Em hipótese alguma será admitida a execução parcelada do parcelamento.

Art. 91. (1) prazo total para a implantação do condomínio urbanístico e o período na licença para construir, conforme determinado pelo Código de Edificações.

Art. 92. O condomínio urbanístico poderá ser executado em etapas, desde que:

- I - antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra, conforme cronograma de obras;
- II - a execução em etapas do condomínio urbanístico seja submetida à aprovação pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano através da elaboração de um cronograma da obra;
- III - seja garantida a independência de acesso e de circulação entre as etapas.

### CAPÍTULO VIII

#### DOZ EMBARGOS E PENALIDADES

Art. 93. As obras que não obedecerem ao projeto inicialmente licenciado ou às prescrições desta Lei Complementar serão embargadas até que o interessado compareça ao município da Prefeitura Municipal, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

Art. 94. São aplicáveis para lavratura de Autos de Embargo:

35



## Prefeitura do Município de São Pedro

I - nome, domicílio e profissão do infrator;

II - localização da obra embargada;

III - dispositivos legais infringidos;

IV - data de embargo;

V - assinatura do servidor público municipal responsável pela lavratura de embargo;

VI - Prazo para regularização da infração;

VII - assinatura do titular ou certido da recurso;

§ 1º - O Auto de Embargo deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou a seu representante legal, sendo que na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal (com anexo de recebimento IARR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após, ser tornado público;

§ 2º - Uma vez lavrado o Auto de Embargo, a Prefeitura autuada, o infrator a recolher a multa na qual houver o acerto, fixando o prazo para a regularização da obra;

§ 3º - O prazo a que se refere o parágrafo anterior será fixado de acordo com cada caso e com o disciplinado no regulamentação da presente Lei Complementar;

§ 4º - Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da obra;

§ 5º - Se não for imediatamente aratado o Auto de Embargo, a Prefeitura tomará as providências legais administrativas e judiciais cabíveis;

§ 6º - Quando estiver regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a suspensão provisória para levantamento do embargo, sendo este concedido por escrito, se o caso, somente após o recolhimento da multa imposta;

Art. 95. São infratores à presente Lei Complementar aqueles a seguir relacionados e cujas penalidades se encontram abaixo discriminadas, expressas em Leiidade Fiscal do Município - LFM

I - iniciar serviços de implantação e do sistema de drenagem, sem previa licença da Prefeitura, multa de 6.25 LFM.

II - iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos, sem a competente licença da Prefeitura, multa de 9.40 LFM;

III - não ativar a placa com o nome do empreendimento, responsável técnico e demais dados previstos nesta Lei, multa de 9.40 LFM;

IV - executar obras e serviços em desacordo com o projeto licenciado, multa de 9.40 LFM;

V - não atender às modificações na Prefeitura, multa de 3.13 LFM;

VI - não obedecer ao prazo de execução de equipamentos urbanos e/ou obras, multa de 12.90 LFM por cada equipamento ou obra em atraso;

36



## Prefeitura do Município de São Pedro

Vii - pela execução de loteamento sem a competente licença da Prefeitura; multa de R\$ 200 (C.M.).

Viii - Por outras infrações à legislação atinente à multa postera varria de 3 (três) a 200 (duzentas) L.F.M. em razão do grau de gravidade da infração, apurada pelo autoridade autárquica.

Parágrafo único: Decorrido o prazo concedido para atendimento da notificação, sem que o infrator a tenha cumprida, será aplicada multa em dobro e, persistindo a infração, será decretado o embargo da obra.

Art. 96. As multas de que trata o artigo anterior serão lavradas através de Auto de Infração e Impedido de Votou, intimando-se o infrator a comparecer à Prefeitura dentro do prazo de 03 (três) dias úteis, para apresentação de defesa escrita.

Parágrafo único: Se o interessado não apresentar defesa ou esta for julgada improcedente, a multa devida deverá ser recolhida dentro do prazo de 08 (oito) dias úteis, a contar do novo auto, sendo que decorrido este prazo sem o pagamento da multa respectiva a Prefeitura tomará as providências para inscrição do débito como dívida ativa do Município.

Art. 97. O auto de infração deverá conter:

- I - nome, domicílio e qualificação do infrator;
- II - localização de obra;
- III - dispositivos legais infringidos;
- IV - valor da multa aplicada em números e por extenso;
- V - data de lavratura do Auto de Infração e Impedido de Votar;
- VI - prazo para apresentação de defesa escrita, conforme disposto no art. 96 desta Lei;
- VII - assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

Parágrafo único: O Auto de Infração e Impedido de Votar deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou a seu representante legal sendo que, na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal com visto de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser lavrado público.

### CAPÍTULO IX

#### DA COMISSÃO DE ANÁLISE TÉCNICA (C.A.T)

Art. 98. A Comissão de Análise Técnica - C.A.T. têm as seguintes atribuições:

- I - analisar, sob todos os aspectos e emitir parecer em:
  - a) projetos de parcelamento do solo em geral;
  - b) empreendimentos de conjuntos residenciais, habitacionais, plurifamiliares, comerciais ou de prestação de serviços;
  - c) empreendimentos em sistema de condôminos;



## Prefeitura do Município de São Pedro

d) o interesse social em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os interiormente situados.

II - preparar a elaboração e alteração de legislação pertinente a suas atribuições;

III - elaborar normas procedimentais quanto ao desempenho de suas funções;

IV - desempenhar outras atividades afins;

§ 1º A C.A.T. será composta por:

I - Corpo técnico da Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

II - 1 (um) representante de SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DO SÃO PEDRO - S.A.A.E.S.P.;

III - 1 (um) representante da Procuradoria Geral;

§ 2º Os integrantes de Comissão a que se refere este artigo terão mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos e escolhidos, dentro de sua esfera, de que a presente;

§ 3º Os trabalhos dos membros nomeados para compor a Comissão de que trata este artigo serão considerados de relevância para o Município, não podendo ser seus integrantes remunerados de qualquer espécie;

§ 4º A C.A.T. poderá solicitar o auxílio de técnicos de outras áreas, que não aqueles que a integram, em casos específicos;

§ 5º Os membros da C.A.T. serão indicados pelos titulares dos poderes e nomeados por Decreto do Poder Executivo.

### CAPÍTULO X

#### DA REGULARIZAÇÃO DO PARECER TÉCNICO

##### ARTIGO 11

#### DA SUBSCRIÇÃO DE PLANOS

Art. 99. A regularização dos pareceres para fins urbanos é procedimento administrativo aplicável para empreendimentos já lavrados que:

I - não tenham apresentado o projeto para aprovação à Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano;

II - não foram aceitos pelo Secretário responsável pelo planejamento e controle urbano, apresentando o cadastramento com a documentação exigida e o projeto licitudado;

§ 1º A regularização do procedimento não extingue a responsabilidade da pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal e federal pertinentes;

§ 2º Verificando-se que parte do empreendimento ainda está em fase de execução, será encaminhado a obra e os serviços realizados em desconformidade com esta Lei, até a regularização integral do empreendimento, aplicando-se as sanções cabíveis nos termos desta Lei.



## Prefeitura do Município de São Pedro

§ 1º Será admitida a substituição do projeto aprovado pela Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano quando a descontinuidade tornar inviável ou extremamente difícil a implementação do projeto original.

§ 4º Em caso de alteração de projeto já registrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis, serão observadas as providências previstas nesta Lei e na legislação federal aplicável.

Art. 100. Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos nas condições previstas no artigo 5º desta Lei.

Art. 101. Na regularização do parcelamento para fins urbanos, o Município adotará como referencial os parâmetros urbanísticos propostos para o local.

§ 1º O Município poderá aceitar, para fins de regularização do parcelamento, a subdivisão parcial de áreas de uso público no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - entrega de equipamento comunitário em área a ser indicada pelo Município;

III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal do Bem Social, instituído por Lei específica.

§ 2º O Município poderá estabelecer mediante a aprovação de Lei, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados utilizando-se, sempre que possível, de instrumentos da política urbana que permitam a compensação por parcelamentos menos restritivos que os previstos nesta Lei por:

I - dimensionamento das áreas;

II - dimensionamento das quadras;

III - sistema viário.

Art. 102. Será exigida para a regularização do parcelamento para fins urbanos a execução de obra e serviços previstos nesta Lei, podendo os mesmos ser dispersados se já tiverem sido implantados e estiverem em perfeito funcionamento.

Art. 103. Para fins de regularização tendente, no caso de desdobramento que resulte em lotes inferiores a 250m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados) será admitida a regularização de apenas 2 (duas) unidades independentes em casos contemplados por dispositivos a aprovação desta Lei, com área mínima de lote resultante de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e lotada mínima de 2 (dois) metros.

§ 1º As edificações nos casos previstos no caput deste artigo deverão ser regularizadas concomitantemente ao desenvolvimento do lote.

§ 2º A comprovação da existência de edificação mencionada no artigo deste artigo poderá ser dar através de foto oficial labada, de comprovantes de pagamento de tributos e tarifas ou projetos de serviços públicos.

§ 5º

1005 PIRETEMIATTON



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 104. O processo de regularização do parcelamento para fins urbanos será iniciado mediante uma das seguintes alternativas:

I - requerimento do responsável pelo parcelamento;

II - requerimento de qualquer interessado;

III - ato de ofício.

Art. 105. Quando for identificada a existência de parcelamento irregular, a Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano notificará o responsável pelo empreendimento a proceder à devida regularização, aplicando-se as sanções correspondentes.

§ 1º Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, no prazo de 30 (trinta) dias contados;

a) a partir da data final prevista para o prazo de entrega do notificado, caso esta não tenha sido enviada;

b) a partir da data de publicação da decisão final de autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação de planta mencionada no inciso I do presente artigo;

III - cronograma de execução das obras e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, com prazo máximo de 2 (dois) anos para conclusão.

§ 2º O d) deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - parcelamento habilitado sem projeto aprovado;

II - parcelamento habilitado para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado;

§ 3º O cronograma para execução de obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados:

I - da data final prevista para o prazo de entrega do notificado, caso esta não tenha sido enviada;

II - da data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º Em caso de comprovação a inaplicabilidade de uma sanção de planta ao imóvel, referente ao período anterior ao empreendimento, a mesma deixará de ser exigida.

§ 5º A notificação e o exercício do direito de defesa observarão os procedimentos previstos nesta Lei.

Art. 106. O requerimento para regularização do parcelamento quando apresentado pelo empreendedor ou por qualquer interessado, deverá ser acompanhado de:



## Prefeitura do Município de São Pedro

- I - termo de compromisso de regularização do parcelamento da sola
- II - planta de imóvel antes do parcelamento promovido;
- III - projeto de parcelamento e documentação promovido;
- IV - cronograma de execução das obras e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, com prazo máximo de 2 (dois) anos para conclusão;
- § 1º O requerimento poderá ser apresentado por uma assessoria, acompanhado de cópia do ato constitutivo e devidamente registrado.
- § 2º Em caso de comprovação de impossibilidade de apresentação da planta de imóvel, em período anterior ao empreendimento, esta deverá de ser exigida.
- § 3º Ato de Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.
- Art. 107. Im se tratando de parcelamento sem solicitação de aprovação junto ao Município, a Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.
- Art. 108. Incidido o procedimento para regularização do parcelamento por ato de instituição, serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição das lotes.
- Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à outorga e o salubridade ambiental do procedimento de regularização do parcelamento.
- Art. 109. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento, será expedida a autorização correspondente.
- § 1º O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Oficial de Registro de Imóveis, se o projeto original tiver sido registrado, observando-se o prazo previsto na legislação federal.
- § 2º A aprovação do parcelamento do solo para aceitação final pelo órgão responsável pelo planejamento e controle urbano deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da outorga.
- Art. 110. O Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento, quando:
  - I - não for atendida a outorga pelo responsável pelo parcelamento;
  - II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento;
  - § 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:
    - I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
    - II - não exista outorga e registro imobiliário sobre a gleba.

56



## Prefeitura do Município de São Pedro

- § 2º O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer outorga solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 30% (trinta por cento) e título de outorga outorgado, sem prejuízo das sanções aplicáveis.
- § 3º No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes na área parcelada.
- § 4º No caso do parcelamento por ato promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições, previstas nessa Lei.
- Art. 111. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequação urbanização, quando não houver projeto incorporado ou esse necessitar de alteração, serão providas das seguintes providências:
  - I - levantamento topográfico, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;
  - II - elaboração de projeto de urbanização com participação da população residente, avaliando inclusive a necessidade de:
    - a) obras e serviços previstos no artigo 46 desta Lei, conforme o caso;
    - b) licenciamento do projeto de parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano, em conformidade com o previsto neste Lei.
- Art. 112. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será feita a visita de acatância de parcelamento.
- § 1º O Município poderá expedir a certidão de habitação em a favor para inspeção de atividades nos lotes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação do empreendimento.
- § 2º Em casos excepcionais, onde se demonstrar inconveniente aguardar-se a conclusão das obras e serviços de regularização, poderão ser expedidas as certidões de habitação em a favor para inspeção de atividades, naqueles lotes que estejam inequivocamente demarcados e as suas instalações para abastecimento de água e esgotamento sanitário em perfeito funcionamento.
- Art. 113. Quando a regularização do parcelamento for aprovada pelo Município, através do órgão ou entidade responsável pela habitação, caberá à Procuradoria Geral encarregada do parcelamento ao Registro Geral de Imóveis.
- Parágrafo único. A regularização outorgada a ser promovida em favor dos adquirentes dos lotes terá a participação do Município em caso de inclusão dos interessados em programa de regularização fundiária municipal.
- Art. 114. O disposto neste capítulo aplica-se à regularização dos parcelamentos provisórios a vigência desta Lei.

57



## Prefeitura do Município de São Pedro

### CAPÍTULO XI DA RESERVAÇÃO AO ACESSO DE VIAS PÚBLICAS BAIRROS I LOTEAMENTOS

Art. 115. Fica autorizada a título precário o fechamento de vias públicas sem saída de vias públicas de acesso a bairros residenciais ou a loteamentos, limitando o trânsito de veículos existentes aos seus moradores, com sanção de utilização privada a serem restringida, assim, o trânsito local de veículos apenas para seus moradores e visitantes.

Art. 116. Poderá ser objeto de fechamento, com outorga de uso privado aos seus moradores as vias públicas que apresentem as seguintes características:

I - Vias sem saída

a) não possuam extensão superior a 200,00 m (duzentos metros);

b) contenham apenas edificações de uso residencial;

c) propiciem acesso de pedestres, independentemente do tipo de veículo;

d) sejam utilizadas, comandas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;

e) não sirvam, em hipótese alguma, de passagem a qualquer outro local.

II - Vias de acesso a bairros residenciais ou a loteamentos;

§ 1º que o acesso a esse conjunto de ruas se dá por no máximo, três vias, excetuando-se os bairros em que o acesso se dá através de rodovia estadual, nos quais não haverá restrição de limite de entrada;

b) propiciem acesso de pedestres, independentemente do tipo de veículo;

c) sejam utilizadas, extensões de lotesamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;

d) não sirvam, em hipótese alguma, de passagem a qualquer outro local.

§ 2º O fechamento previsto neste artigo somente será possível se aprovado por 70% (setenta por cento) dos proprietários ou moradores dos imóveis da localidade.

§ 3º Entende-se por morador o indivíduo residente no imóvel, que terá prioridade nas deliberações, responsabilidades e custos na vigência da referida outorga.

§ 4º O fechamento das vias públicas sem saída poderá ser feito, com a duração permanente de no máximo 01 (um) mês, através de portão, cancela, cortinas ou similares, podendo ser dotado de guarda de trânsito, a qual deverá ser licenciada na Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, de acordo com a legislação municipal e estadual vigentes e não poderá impedir o livre acesso de pedestres, em especial às áreas verdes de lazer, institucionais e aos equipamentos públicos.

§ 5º Os proprietários ou moradores, de imóveis localizados nas vias públicas objeto da referida outorga deverão, com todos as despesas e ônus decorrentes de seu fechamento e da utilização privada, incluídos com a concessão, a manutenção das portas e dos serviços públicos existentes, serem de responsabilidade e às expensas destes, a



## Prefeitura do Município de São Pedro

conservação da paraimunicação, coleta de lixo, energia, captação, iluminação, sinalização e segurança.

§ 5º Os proprietários ou moradores de imóveis que apresentarem toda identificação inferior a 03 (três) salientos distintos, cor-de-rosa, sendo, das despesas decorrentes do fechamento da via pública sem saída do bairro residencial ou do loteamento.

§ 6º O livro proveniente das casas situadas na via pública sem saída, objeto do fechamento, deverá ser obrigatoriamente depositado em recipientes próprios, colocados na via principal externa ao fechamento.

§ 7º Para a efetivação das obrigações constantes nos §§ 5º e 6º, retro, os proprietários ou moradores dos imóveis ficam obrigados a contratar mão-de-obra adequada.

Art. 117. O fechamento com uso privado, dependerá de requerimento e será outorgado mediante a expedição de Decreto do Poder Executivo.

§ 1º A outorga do fechamento e uso privado será a título precário, podendo ser revogada a critério da Prefeitura Municipal, por não ser mais conveniente ao interesse público ou quando se entender que esteja havendo distorções de sua finalidade ou ainda, a qualquer tempo de 70% (setenta por cento) dos moradores ou proprietários dos imóveis do local.

§ 2º As condições e ônus do fechamento e uso privado, inclusive com arrecadação, obrigações, penalidades e demais normas, serão fixadas no respectivo Decreto.

§ 3º A outorga da utilização privada, com condição de prestar certos serviços, não caracteriza uma concessão ou permissão de serviço público.

Art. 118. O requerimento do fechamento da via pública sem saída, do bairro residencial ou do loteamento, com uso privado dos moradores de local, deverá ser acompanhado dos seguintes documentos e informações:

I - exposição de motivos justificando o pedido.

II - croqui do fechamento proposto, detalhando a situação atual e a proposta.

III - relação de melhoramentos existentes, tais como: redes de água, energia elétrica, gás e saneamento, telefonia, serviços de coleta de lixo, e outros.

IV - relação dos proprietários dos imóveis das vias públicas, contendo nome, endereço, telefone, número do RG e CPF-MF.

V - croqui indicando a forma de fechamento proposto;

VI - declaração expressa de aderência ao fechamento com firma reconhecida, assinada por, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos proprietários ou moradores dos imóveis situados nas referidas vias públicas, bem como de responsabilidade pelo fechamento, pela manutenção, pela conservação da paraimunicação, pela coleta de lixo, captação, iluminação, sinalização e segurança.

VII - matrícula atualizada expedida pelo Serviço de Imobiliária competente, ao menos nas últimas do (dois meses e cópia da folha) carne de IPTU, contendo a identificação dos imóveis pertencentes aos vários lotes.





## Prefeitura do Município de São Pedro

que seja apreciada e licitada o projeto completo de edificação das unidades habitacionais no conjunto.

Art. 125. Não será exigido para a aprovação do levantamento de interesse social a elaboração de áreas instrumentais e áreas verdes para o Município.

### CAPÍTULO XIII

#### DO LICITAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 126. A Prefeitura Municipal poderá autorizar a implantação de lotamentos de interesse social quando tais empreendimentos se enquadrarem dentro dos critérios estabelecidos neste capítulo.

Parágrafo único. O loteamento de interesse social destina-se a atender populações de menor renda, não possuidora de bens imóveis no Município, e poderá ser instalado em conformidade com o disposto no mapa de uso e ocupação do solo, no zoneamento indicado como ZLIS.

Art. 127. O loteamento poderá ser considerado de interesse social, a pedido do interessado, quando se enquadrar nos seguintes critérios:

- I - a área na qual se implantará o loteamento deve estar-se na continuidade da malha urbana existente;
- II - apresentar condições de extensão da infraestrutura básica, suficiente para atender a nova demanda populacional, sem requerer a construção de equipamentos que onerem o custo final dos lotes;
- III - a área deve apresentar condições geomorfológicas compatíveis com construções para população de menor renda, isto é, com declividade baixa, solo consistente, não sujeito a deslizamentos ou desagregações, permitindo a execução de fundações firmes;
- IV - estabelecer, mediante documento registrado em cartório a venda de uma única unidade de lote por adquirente;
- V - compreender, mediante documento fornecido pela Empresa ou outro órgão específico da Municipalidade, a existência de demanda de lotes de menor custo no Município.

Parágrafo único. Além dos documentos exigidos no presente artigo, o interessado deverá apresentar a declaração do valor pretendido de venda do lote.

Art. 128. A análise e parecer, usando-se o procedimento do empreendimento como sendo de interesse social, serão realizados pelo Conselho de Matrise Técnica - C.A.T., por ocasião da solicitação da expedição da certidão de uso do solo.

§ 1º Após o parecer favorável da C.A.T. e homologação do Prefeito Municipal, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município, para análise de eventuais aspectos legais e, caso não existam impedimentos, preparação do documento declaratório de interesse social.

§ 2º A declaração de interesse social de empreendimento será expedida sob a forma de Decreto do executivo.



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 129. O loteamento de interesse social será permitido apenas em solo urbano do Município.

Art. 130. O loteamento de interesse social será implantado em etapas de, no máximo, 500 (quinhentas) unidades de lotes.

§ 1º A quantidade de lotes do plano global de empreendimento, subdividido em etapas de 500 (quinhentas) unidades, estará limitada ao atendimento da demanda.

§ 2º Após a implantação de uma etapa, somente será autorizada a implantação da seguinte, compreendendo-se a construção de moradias em, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da anterior.

Art. 131. A largura mínima dos lotes em loteamento de interesse social será de 10,00 m (dez metros), sendo sua área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e sua área máxima construída de 45,00 m (quarenta e três metros quadrados).

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, a largura mínima será, obrigatoriamente, de 12,00 m (doze metros).

Art. 132. O loteador deverá executar os seguintes melhoramentos, cujos custos estarão incluídos no preço do lote:

- I - sistema de abastecimento de água;
- II - sistema de coleta de esgoto sanitário;
- III - rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- IV - esgotamento das águas pluviais;
- V - pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

Art. 133. Devem ser observadas, no que couberem, as demais exigências e normas constantes desta Lei Complementar e na legislação federal e estadual pertinente.

### CAPÍTULO XIV

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 134. Em caso especial não constante desta Lei, e de interesse público, o Conselho da Cidade poderá ser autorizado a emitir pareceres, interessando.

Art. 135. - Caso a decisão definitiva do proprietário e Município pudera instituir condições imbuídas para fins de parcelamento do solo, mesmo em áreas urbanizadas e edificadas.

§ 1º O Município caberá contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de valores em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo e indicará os lotes destinados ao pagamento do empreendimento do imóvel, não parcelado.

§ 3º Para ser estabelecido o parcelamento imbuído do contrato.



## Prefeitura do Município de São Pedro

I - ser submetido à arrecadação da população, através de realização de pelo menos um censo populacional periódico, quando se tratar de imóveis com área superior a 10 (dez) metros quadrados);

II - ser objeto do Estado Prévio de Informação de Vitória, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na Lei de L. 50 e (reaprovada em São de São Pedro);

III - ser submetido ao Conselho Municipal da Cidade;

Art. 136. Os pareceres aprovados em data anterior à da publicação desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Art. 137. Os prazos previstos nesta Lei são contados, por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil e início no venturo dia de prazo que cair em sábado, domingo ou feriado.

Art. 138. O Município de São Pedro poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autarquias, visando a fim enunciado desta Lei.

Art. 139. Todas as funções referentes à aplicação das normas e organizações desta Lei serão exercidas por órgãos e entidades do Município, cuja competência estiver definida em legislação municipal.

Parágrafo único. Para o exercício das funções a que se referir este artigo, a Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano manterá contato com os demais órgãos e entidades interessadas.

Art. 140. Nos casos emissores será outorgada a Comissão de Análise e Pareceres.

Art. 141. Para a sua efetiva aplicação e sempre que necessário, esta Lei será regulamentada por Decreto.

Art. 142. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação e parte integrante da Lei Complementar nº 57, de 29 de dezembro de 2010, que estabelece o Plano Diretor de São Pedro.

Art. 143. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 05, de 24 de abril de 2002 e suas respectivas alterações.

HELTON KONIZETE ZANATA  
Prefeito Municipal



## Prefeitura do Município de São Pedro

Exposição de Justificativa

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Encaminhamos à apreciação dos Nobres Edis, o projeto de lei complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município de São Pedro.

Foram realizadas pequenas alterações no projeto original com vistas a recompor o Novo Código Florestal (Lei nº 12.851, de 25 de maio de 2012).

Outras pequenas alterações se pautaram na necessidade de dar maior segurança jurídica ao processo de parcelamento do solo, na medida em que não haverá a aprovação de loteamentos sem que as obras celebrem 100% concluídas.

Esta medida cobre a venda precoce das lotes e, portanto, a lesão a direito de terceiros, uma vez que sem a aprovação do projeto não há registro do loteamento, e sem registro é proibido a comercialização de lotes, conforme dispõe o art. 50 da Lei nº 766/79.

Dessa feita, cumpridos todas as exigências legais por parte do loteador, o Município, através da Secretaria competente, expedirá Alvará de Implantação dos loteamentos, aprovando-o e recebendo-o somente após a efetiva implantação de 100% das obras de infraestrutura exigidas.

Da seja o empreendedor deverá estar disposto a concluir com excelência o loteamento ou empreendimento proposto no solo do Município de São Pedro, sob pena de desfalçamento do parcelamento.

Para os casos em que haja justificado interesse do Município em concluir ou aperfeiçoar a infraestrutura pública ou inacabada, haverá ainda a garantia em forma de alienação fiduciária com registro imobiliário.

Principar-se por proibir também o deslaminar de lotes, em prol da eficiência da infraestrutura pública, com vistas ao controle do ordenamento urbano.

Benefícios hierárquicos primam pela criação ortográfica e aplicação da técnica legislativa.

Em razão destes motivos, solicitamos a aprovação por essa Colegiada Casa de Leis e, no enciso, referenciamos votos de alta estima e distinta consideração.

HELTON KONIZETE ZANATA  
Prefeito Municipal