



**PREFEITURA DE SÃO PEDRO**  
SECRETARIA DE GOVERNO

São Pedro, 15 de abril de 2024

**Ofício nº 19/2024 – GP/CM**

Assunto: Resposta ao Requerimento nº 20/2024

**Excelentíssimo Senhor**

Com os nossos cordiais cumprimentos, vimos pelo presente apresentar a V.Exa. e aos Senhores Vereadores dessa Ilustre Casa de Leis resposta ao Requerimento epigrafado de autoria do I.Vereador Luiz Melado, conforme segue:

1) através do Processo 150.523/2016, baseado na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, no município de São Pedro, em conformidade com a Lei Complementar nº 67 do Plano Diretor e dá outras providências, e todas as suas atualizações.

2) através do Processo 149.426/2016, baseado na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, no município de São Pedro, em conformidade com a Lei Complementar nº 67 do Plano Diretor e dá outras providências, e todas as suas atualizações.

3) baseado na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, no município de São Pedro, em conformidade com a Lei Complementar nº 67 do Plano Diretor e dá outras providências, e todas as suas atualizações.

4) baseado na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, no município de São Pedro, em conformidade com a Lei Complementar nº 67 do Plano Diretor e dá outras providências, e todas as suas atualizações.

Encaminhamos acostado a este cópia da legislação específica já devidamente compilada e atualizada para as consultas pertinentes.

Ao ensejo renovamos V.Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
**Thiago Silyério da Silva**  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr  
**Vereador Adilson de Jesus**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
São Pedro - SP

Numero de Protocolo  
**00289/2024**

**Câmara Municipal de São Pedro**

Correspondência Recebida Nº 45/2024

Data: 15/04/2024 Hora: 13:12

Autor: THIAGO SILVA

Assunto: Ofício nº 19/2024 Resposta ao  
Requerimento nº 20/2024.



# Prefeitura do Município de São Pedro

Lei Complementar nº 92

de 27 de maio de 2013.

*(Dispõe sobre o Parcelamento do Solo, no município de São Pedro, em conformidade com a Lei Complementar nº 67 do Plano Diretor de São Pedro e dá outras providências)*

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

Faz saber que os cidadãos do Município de São Pedro, pelos seus representantes da Câmara Municipal, aprovam e ele sanciona e promulga a presente Lei:

## PARCELAMENTO 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 para a 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 admitido apenas nas áreas definidas das diretrizes estabelecidas, devendo estar assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

§2º O parcelamento do solo deverá obedecer às normas previstas na legislação federal, estadual e municipal, especialmente na Lei do Plano Diretor de São Pedro, na Lei de Uso e Ocupação do Solo 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.

§1º Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais, edificados, atenderão além da legislação federal aplicável, às disposições desta lei.

§2º Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes poderão ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos desta lei.

§3º Fica proibido o parcelamento do solo em etapas, com exceção do disposto no art. 133 desta lei.



## Prefeitura do Município de São Pedro

§4º As edificações destinadas a usos mistos serão permitidas nas zonas Z3.

§5º As características de ocupação do lote e da edificação serão as definidas para o uso sujeito às maiores restrições.

§6º Os edifícios com uso misto e com mais de dois pavimentos que incorporarem o uso residencial deverão respeitar o agrupamento contínuo dos pavimentos destinados ao uso residencial.

§7º 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 500,00m<sup>2</sup> ou com capacidade superior a 160 alunos por turno;

III - Indústrias, comércio e/ou prestações de serviços que gerem ruídos, odores ou tráfego incompatíveis com o uso residencial, conforme definido em legislação específica.

§8º As exigências relativas às edificações destinadas a usos mistos referem-se ao agrupamento, numa mesma edificação, de diferentes usos, não alcançando aqueles complementares ou acessórios ao uso principal da edificação, tais como:

I - Residências de zelador ou guarda, em edificações, de outros usos;

II - Restaurantes, lanchonetes ou bares de uso restrito ou privativo em hospitais, escolas e indústrias;

III - Ambulatórios ou serviços de saúde em edificações para escola, esportes, oficinas e indústrias;

IV - Depósitos de combustíveis em oficinas e indústrias;

V - Capela mortuária em hospitais e asilos.

§9º A Prefeitura Municipal poderá autorizar ampliações ou substituições de usos nas edificações com uso misto, desde que estejam em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar e no Código de Obras.

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 enumeradas no artigo 2º da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e os seguintes princípios:

I - função social da propriedade;

II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI - recuperação das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII - preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis



## Prefeitura do Município de São Pedro

públicos.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos será formalmente aprovado e recebido somente quando estiver com 100 % (cem por cento) das obras concluídas e interligado ao sistema viário urbano, através de via de acesso com pavimentação, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, ou ao longo das rodovias e estradas municipais que circundam o município, sempre atendendo às diretrizes urbanísticas da Prefeitura Municipal de São Pedro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

§ 1º O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas Zonas Urbanas, de Interesse de Expansão Urbana e Especial de Interesse Social conforme o disposto na lei de delimitação do macrozoneamento territorial do Município, mediante licença de implantação municipal, tendo como prioridade a ocupação dos vazios urbanos.

§ 2º Excepcionalmente nos projetos de loteamento com fins sociais a serem implantados em locais indicados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de que tratam os Arts. 67 e 126, caput e Parágrafo único desta lei, cuja execução esteja garantida pela modalidade prevista no Art. 73-A desta lei, a aprovação do projeto para fins do registro imobiliário e início da comercialização dos lotes observará o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, mantendo-se a garantia de execução da totalidade das obras e equipamentos na sua integralidade conforme o cronograma inicial aprovado e até a comprovação da conclusão de todas as fase de execução do parcelamento e do cumprimento das exigências impostas pelo Poder Público com consequente recebimento formal pela Prefeitura, vedada a liberação parcial da garantia.

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

### CAPÍTULO II

#### DAS DEFINIÇÕES

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 frontal entre o lote e o logradouro público;
- II - área institucional: área de domínio público destinada à instalação de equipamentos públicos e comunitários;
- III - área pública: área de domínio público, referente a um logradouro público, às áreas institucionais ou às áreas sem destinação específica;
- IV - autuação: auto exarado pelo Poder Executivo Municipal, contra o empreendedor que comete infração na execução de parcelamento, em desacordo com o previsto nesta Lei;
- V - área verde: área destinada à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, onde deverá ser mantido o uso paisagístico e para garantir conforto ambiental e equilíbrio do microclima, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, 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, devendo ser mantida 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;



## 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 destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas 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 edificado: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, 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 edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

X - condomínio vertical edificado: 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 condôminos, 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 edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XI - condomínio urbanístico: 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 condôminos, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XII - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou ampliação dos já existentes;

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

XIV - diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo órgão ou setor municipal responsável pela análise e licenciamento dos parcelamentos e condomínios urbanísticos, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado 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 medida preventiva ou repressiva que determina a paralisação da obra por infração cometida ou situação de risco;

XVI - empreendedor:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário do parcelamento, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou superficiário, em caso de extinção do contrato;



## Prefeitura do Município de São Pedro

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

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

e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

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

XVIII - infraestrutura básica: é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

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

XX - infração: o ato de infringir o disposto nesta Lei ou regulamento;

XXI - gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

XXII - fração ideal: índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XXIII - logradouro público: área urbana de domínio público, ruas e praças que se constituem bens de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência temporária da população;

XXIV - lote: unidade imobiliária de caráter autônomo destinada à edificação, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobramento com pelo menos um acesso a um logradouro público;

XXV - lote de fundos: lote resultante de desdobramento, visando exclusivamente à regularização fundiária, para casos comprovadamente pré-existentes à aprovação desta Lei, quando não for possível manter a testada mínima exigida por esta Lei, admitindo-se servidão de passagem para seu acesso com o mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

XXVI - 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.

XXVII - 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 testada mínima que varia de 25m (vinte e cinco metros) a 100m (cem metros), respectivamente;

XXVIII - loteamento empresarial: loteamento cujos lotes são destinados à edificação para uso empresarial, implantado na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, conforme definida na Lei do Plano Diretor, podendo ser fechado;



## Prefeitura do Município de São Pedro

XXIX - loteamento fechado: loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficarão a cargo e ônus dos proprietários, enquanto estiver vigorando a autorização do Município para que o loteamento esteja fechado, ou seja, murado 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: bloco de cantaria ou concreto que separa 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 das partes altas ou aterro das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de cota de soleira 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 cota resultante do corte/aterro ser maior que 50% (cinquenta por cento) das cotas mínimas e máximas originais;

XXXIV - notificação: ato administrativo do Poder Executivo Municipal, para dar ciência ao empreendedor ou seu representante legal de infrações verificadas na documentação ou cometidas na execução de parcelamento;

XXXV - passeio: caminho exclusivo para pedestres num 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 visem à adequação de assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana;

XXXVIII - remembramento: reagrupamento de gleba ou lotes contíguos, para constituição de unidades maiores;

XXXIX - sistema viário: conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não, e pedestres;

XL - unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei, equivalente ao lote resultante de parcelamento do solo;

XLI - via: lugar por onde circulam veículos, motorizados ou não, nas pistas de rolamento, e pedestres nos passeios;

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

XLIII - zonas 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 habitacionais e de regularização fundiária, estando sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

### CAPÍTULO III



## Prefeitura do Município de São Pedro

### PARCELAMENTO DO SOLO

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

I - em terrenos com depressões de igual ou superior a 30% (trinta por cento) de declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, 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 projetadas, 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 dos equipamentos urbanos previstos nesta Lei Complementar não atenda às exigências específicas dos órgãos competentes;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - em terrenos com 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 naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;

VII - em terrenos declarados contaminados ou suspeitos 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 presença destes materiais possa constituir-se em risco a futuros moradores do referido imóvel.

Parágrafo único. Para a reabilitação das áreas de que trata o inciso VII do presente artigo será necessário a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação de Risco que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido no imóvel, 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 verificado o cumprimento das exigências 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 9,00 m (nove metros), informando: nomes, títulos, registros, endereços 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 alvará de licença para início do plano de loteamento, e, em especial, a advertência sobre a proibição de comercialização de lotes daquele empreendimento, nos termos do inciso I do Parágrafo único do Art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79. (Redação dada pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

§ 1º Na placa de que trata o caput deste artigo, encimando os requisitos elencados e em letras de maior destaque, deverá haver os seguintes dizeres: “PARCELAMENTO DO SOLO EM OBRAS COM LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO - SEM APROVAÇÃO E DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - NÃO AUTORIZADO COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES E EDIFICAÇÕES”.



## Prefeitura do Município de São Pedro

§ 2º Verificada a condição prevista no § 2º do Art. 4º desta lei, e uma vez efetivado o registro do loteamento de interesse social junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, observado o rito dos Arts. 18 e 19 da Lei Federal nº 6.766/79, poderá haver a substituição da placa de que trata o caput deste artigo por placa com o acréscimo dos seguintes dizeres: “LOTEAMENTO COM FINS SOCIAIS EM OBRAS COM LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO - COM APROVAÇÃO DE PROJETO E REGISTRO IMOBILIÁRIO - AUTORIZADA COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES E EDIFICAÇÕES”.

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

Art. 11. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará 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 às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramentos, 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 autor do projeto e espaço para sua assinatura;
- VII - nome e endereço do responsável técnico e espaço para sua assinatura;
- VIII - espaço para a aposição, pela Prefeitura, dos dizeres do licenciamento;
- IX - A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica.

### SEÇÃO I

#### DAS FASES DE EXECUÇÃO

Art. 13. A execução do loteamento dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, que será concedida ao interessado ou proprietário, em consonância com as exigências desta Lei Complementar e de acordo com as seguintes fases:

I - Certidão de Uso de Solo: sua obtenção se dará mediante requerimento do interessado ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá ou não a referida Certidão;

II - Diretrizes urbanísticas: serão fornecidas mediante requerimento do interessado ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá uma Certidão de Diretrizes;

III - Loteamento: após a expedição da Certidão de Diretrizes no Município e da obtenção do licenciamento do respectivo projeto de parcelamento na esfera estadual, o interessado ou



## Prefeitura do Município de São Pedro

proprietário deverá apresentar os projetos relativos às obras de infraestrutura do loteamento, submetendo-os à análise preliminar da Prefeitura Municipal;

IV - Execução de terraplenagem: abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas: após a análise preliminar de que trata o inciso anterior, o interessado ou proprietário, deverá requerer a licença para execução de terraplenagem e abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas do loteamento;

V - Equipamentos urbanos: executados e aceitos os serviços de que trata o inciso anterior, de acordo com o plano de implantação licenciado, a Prefeitura Municipal expedirá alvará de licença para execução dos equipamentos urbanos exigidos.

§1º Depois de executadas as obras e serviços relativos a todas as fases de que trata o presente artigo e, uma vez recebidos pela Prefeitura Municipal, o loteamento será aprovado definitivamente, expedindo-se o competente Alvará de Aprovação Final, passando a correr daí o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registro imobiliário, nos termos do art. 18 da Lei 6.766/79.

§2º Para obtenção da Certidão de Diretrizes, do Alvará de Licença de Implantação e da Certidão de Aprovação Final do loteamento, caso o interessado não seja o titular do domínio do imóvel objeto do mesmo, exigir-se-á sua autorização específica.

§ 3º Excepcionalmente nos projetos de loteamento com fins sociais a serem implantados em locais indicados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de que tratam os Arts. 67 e 126, caput e Parágrafo único desta lei, cuja execução esteja garantida pela modalidade prevista no Art. 73-A desta lei, a aprovação do projeto para fins do registro imobiliário e início da comercialização dos lotes observará o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, mantendo-se a garantia de execução da totalidade das obras e equipamentos na sua integralidade conforme o cronograma inicial aprovado e até a comprovação da conclusão de todas as fase de execução do parcelamento e do cumprimento das exigências impostas pelo Poder Público com conseguinte recebimento formal pela Prefeitura, vedada a liberação parcial da garantia. (Incluído pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

Art. 14. Para execução do projeto de desmembramento, o proprietário deverá apresentar requerimento na Prefeitura Municipal, a qual expedirá o respectivo alvará de licença do desmembramento, caso tenham sido atendidas as exigências desta Lei Complementar.

### SEÇÃO II

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 15. O loteamento somente será licenciado se a área na qual se localiza ou o uso a que se destina estiver de acordo com o zoneamento previsto na legislação municipal.

Art. 16. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, destinada a integrar o sistema de circulação.

Parágrafo único. A referida faixa *non aedificandi*, no caso de linhas de transmissão de energia



## Prefeitura do Município de São Pedro

elétrica, obedecerá às normas da concessionária local.

Art. 17. Constituem áreas de recursos naturais que deverão ser preservadas, todas aquelas definidas no Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações, bem como pela legislação estadual vigente, devendo tais áreas ter acesso para vias públicas, conforme o caso, não podendo confrontar com linhas divisórias de lotes.

Art. 18. É obrigatória a manutenção de faixa sanitária *non aedificandi* com largura mínima de 1,00 m (um metro), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00 m (dois metros), devendo a mesma ser gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais.

Parágrafo único. Quando os lotes a montante cujos fundos fizerem divisas com a lateral de lote a jusante, a faixa *non aedificandi* deverá ser instituída nos fundos dos lotes a montante.

Art. 19. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Nos casos determinados pelo Parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

II - Nas áreas de Preservação Permanente, estabelecidas no Artigo 4º do Código Florestal Brasileiro;

III - Nas Reservas Ecológicas estabelecidas por Lei específica;

IV - Nas áreas de Proteção de Mananciais, estabelecidas por Lei específica;

Art. 20. Os projetos de Loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

I - Reservar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial e ou empresarial;

II - Possuir lotes com áreas de no mínimo  $300,00\text{m}^2$ , salvo na área destinada a habitações de interesse social, que poderão ter área mínima de  $200,00\text{m}^2$ , neste caso executada em parceria e com a autorização do Poder Público Municipal, nos locais indicados como Zona Especial de Interesse Social- ZEIS.

Parágrafo único. Considera-se área a ser comercializada, a resultante da exclusão das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, da área total da gleba a ser parcelada.

Art. 21. Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público:

I - loteamentos de uso residencial e não residencial, exceto os industriais:

a) 20% (vinte por cento) para sistema de circulação;

b) 10% (dez por cento) para o sistema de lazer ou de recreio;

c) 5% (cinco por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

II - loteamentos industriais e ou empresariais:

a) 20% (vinte por cento) para sistema de circulação;

b) 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou sistema de recreio;

c) 3% (três por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.



## Prefeitura do Município de São Pedro

III - toda a área de preservação permanente, assim definida pela legislação pertinente.

§1º As áreas referidas no inciso I poderão ser ampliadas, em função da densidade de ocupação prevista 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 viário for inferior a 20% (vinte por cento) da área total que será loteada sua diferença será acrescida à área prevista para implantação de equipamentos comunitários.

§3º A Prefeitura Municipal designará os locais das áreas referidas no presente artigo, 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 passarão a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento na Serventia Imobiliária competente.

§6º Não será permitida em hipótese alguma, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão no cômputo do percentual destinado aos sistemas de lazer ou de recreio, das faixas *non aedificandi*.

§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 computada 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 remanescentes do loteador, a serem parceladas posteriormente, para efeito de cálculo dos percentuais das áreas públicas.

§9º Nos projetos de loteamento, poderão ser computados, no cálculo do percentual da área institucional, as áreas com declividade de até 10% (dez por cento), desde que posteriormente sejam corrigidas com terraplanagem para uma declividade máxima de 5% (cinco por cento), ficando vedada destinação de áreas para o fim retro citado, com declividade superior a 10% (dez por cento).

Art. 22. Nos loteamentos e condomínios a serem implantados em solo urbano no Município será obrigatória a execução dos equipamentos urbanos e serviços a seguir descritos, por parte dos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas:

I - abertura do sistema de circulação, terraplanagem e locação 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 hidrantes;

V - guias e sarjetas;



## Prefeitura do Município de São Pedro

VI - pavimentação das vias de circulação;

VII - rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, com a colocação das respectivas luminárias;

VIII - paisagismo do sistema de lazer e das calçadas;

IX - sistema de hidrantes de coluna, com raio de ação de, no máximo, 300 m (trezentos metros), atendendo toda área do 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 cercamento com alambrados de altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com posteamento a cada 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e portões de 1,00 m (um metro) e 4,00 m (quatro 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 – SAAESP.

§3º Os pavimentos a que se referem os incisos VI e X deste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, a qual definirá os padrões de referidos melhoramentos.

Art. 23. Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação quando da expedição das diretrizes.

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 faixas reservadas.

§2º Será obrigatória no fundo de vales e talvegues, a reserva de faixas sanitárias e de passagem de inundação com servidão para escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essas faixas deverão ser proporcionais à bacia hidrográfica em cada caso, reservando uma largura mínima de 4 m (quatro metros) e máxima de 20 m (vinte metros).

### SEÇÃO III

#### DO SISTEMA 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 viárias 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 à gleba parcelada;

II - Destinar uma parte reservada a pedestres composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% (trinta por cento) do leito carroçável, não devendo ser inferiores a 2,00 m (dois metros) cada;



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 27. Sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado, as vias de circulação de veículos possuirão praças de manobra com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

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 seu leito carroçável as seguintes declividades:

I - declividade longitudinal máxima de 10% (dez por cento) e mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento);

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

### CAPÍTULO IV

#### DOS EMPREENDIMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

Art. 30. Serão 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, no que couber, a legislação federal e estadual pertinentes.

§1º Os empreendimentos em sistema de condomínio constituem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, sendo objeto de licenciamento da Prefeitura Municipal, dotados de muros delimitadores e acesso privativo.

§2º Os empreendimentos em sistema de condomínio configuram a ocupação de glebas, quadras ou lotes com formação de unidades autônomas, sendo que tal ocupação é feita de forma concomitante com a implantação das edificações.

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

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

§5º A leitura do hidrômetro geral/principal da entrada do condomínio continuará a ser realizada pelo órgão competente e a do hidrômetro de cada unidade autônoma deverá ser realizada pelo próprio condomínio, as suas expensas.

§6º Os condomínios verticais e horizontais já existentes, desde que apresentem condições técnicas necessárias, poderão solicitar a instalação de hidrômetro individualizado, 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 correrão a expensas do condomínio/condômino requerente.

§8º O usuário poderá instalar equipamento eliminador de ar na tubulação que antecede o hidrômetro de seu imóvel a suas expensas, de acordo com a Portaria n.º 246, item 9.4 do INMETRO e devidamente patentado.

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

§1º Os sistemas de circulação e lazer exigidos ficarão sob domínio privado, sem acessibilidade



## Prefeitura do Município de São Pedro

pública e terão sua manutenção sob responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial.

§2º. A área institucional a que se refere a alínea “c” do inciso I do art. 21 desta Lei Complementar, deverá ser doada ao Município pelo empreendedor, antes de iniciado qualquer procedimento na Serventia Imobiliária para registro do memorial de incorporação, fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal, bem como ser mantida externa às delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública.

§3º Nas áreas iguais ou inferiores a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), poderá ser dispensada a reserva de área institucional, desde que a densidade prevista para aquela zona permita.

§4º A porção correspondente à área institucional deverá ser subtraída da área destinada ao empreendimento após a expedição da Certidão de Uso do Solo, sendo doada ao Município após o término da execução dos serviços, não devendo ser incorporada ao condomínio.

§5º Os empreendimentos em sistema de condomínio localizados em lotes e quadras pertencentes a loteamentos aprovados, já contemplados com a respectiva área institucional destinada a equipamentos comunitários e doada ao Município, estão dispensados do atendimento do disposto nos §§ 2º e 4º, retro.

§6º Os melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: sistemas de distribuição de água e de coleta de esgoto, redes de águas pluviais, de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de telefonia, serão devidamente fiscalizados, recebidos e mantidos pelos órgãos e entidades responsáveis ou pelas concessionárias locais.

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

### SEÇÃO I

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO TERRITORIAL

Art. 33. Para fins de parcelamento do solo municipal, os loteamentos deverão seguir o zoneamento regulamentado pela Lei de Uso e Ocupação de 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 URBANA – Sede do Município – Z1 a Z7:

- a) Z1 – Zona Estritamente Residencial;
- b) Z2 – Zona Residencial 1;
- c) Z3 – Zona Residencial 2;
- d) Z4 – Zona Mista;
- e) Z5 – Zona Comercial;
- f) Z6 – Zona de Interesse Turístico e Serviços;
- g) Z7 – Zona de Preservação Permanente;
- h) CIC – Corredor de Interesse Comercial;



## Prefeitura do Município de São Pedro

i) CIIS – Corredor de Interesse Industrial e Serviços.

II – MACROZONA RURAL, Z8 a Z12:

- a) Z8 – Zona de Interesse Turístico Especial;
- b) Z9 – Zona de Interesse de Expansão Urbana;
- c) Z10 – Zona Urbana Fora da Sede do Município;
- d) Z11 – Zona Rural de Interesse Ambiental;
- e) Z12 – Zona Rural Verde – APA CORUMBATAÍ;
- f) ZEIA – Zona Especial de Interesse Aeroportuário.

Art. 34. Fica proibido no Município de São Pedro o desdobro de lotes ou qualquer tipo de fracionamento que altere a proposta original do loteamento, com exceção do disposto no art. 103 desta Lei.

Art. 35. Na Zona de Interesse de Expansão Urbana – Z9, será permitido 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 realizados na Zona mencionada no “caput”, estarão submetidos à análise da Comissão de Análise Técnica (CAT), que irá fornecer as diretrizes específicas para sua realização, dependendo da localização territorial, em que benfeitorias específicas e necessárias poderão ser exigidas.

§2º O empreendedor deve arcar com todas as melhorias e infraestrutura necessárias, no que tange as questões de abastecimento de água potável tratada, vias de acesso viário, vias de acesso principais, coleta, tratamento e disposição dos resíduos sólidos e domiciliares, redes de energia elétrica e iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, execução de paisagismo e reposição de vegetação.

Art. 36. Na Zona Rural Verde – APA CORUMBATAÍ, mencionada na alínea “e” do inciso II do artigo 33 desta Lei, delimitada e contida pela Área de proteção Ambiental da bacia Hidrográfica do Rio Corumbataí, fica permitida somente o parcelamento de solo para chácaras de recreio, com observância de lotes 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 50% da área total da gleba.

§2º Deverá ser observada a legislação federal para ocupação da encosta da Serra de São Pedro, com respeito ao recuo de 100,00 m (cem metros).

§3º Para todos os empreendimentos que vierem a ser propostos dentro da área da APA Corumbataí, em especial aos 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 recuos mínimos 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 primordiais para os empreendimentos será a recuperação ambiental de



## Prefeitura do Município de São Pedro

pontos frágeis da Serra de São Pedro, com a implantação do plano de recuperação dos córregos e nascentes.

§7º Toda a infraestrutura deverá utilizar em sua diretriz, sistemas ecologicamente corretos, com ênfase ao pavimento, ao tratamento de efluentes sanitários, e ao sistema de drenagem das águas superficiais coletadas.

§8º Os empreendimentos a serem realizados na área mencionada no “caput”, estarão submetidos à análise da Comissão de Análises Técnicas, 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 desta municipalidade.

### SEÇÃO II

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTOS

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

I - que as dimensões, usos, recuos e índices urbanísticos da gleba obedeçam ao zoneamento local do solo e as diretrizes viárias;

II - que os desmembramentos obedeçam 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 testada, 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 edificado, não sejam ultrapassados os índices urbanísticos da respectiva zona, salvo se as edificações tenham sido regularizadas por lei específica;

VII - não inviabilize o sistema viário existente e futuro;

VIII - sejam executados os equipamentos urbanos que a municipalidade julgue necessário para viabilizar o empreendimento.

§1º Os desmembramentos de glebas ou lotes, com área igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) enquadrar-se-ão como loteamento e deverão atender às exigências específicas desta Lei Complementar.

§2º Os desmembramentos de glebas ou lotes, cujas áreas sejam inferiores 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 destinar áreas para os sistemas de lazer ou de recreio e institucional;

§3º 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 Serventia Imobiliária competente, ao menos,



## Prefeitura do Município de São Pedro

nos últimos 06 (seis) meses;

III - planta da divisão pretendida 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, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente recolhida;

IV - certidão de viabilidade técnica de distribuição de água, expedida pelo SAAESP;

V - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SAAESP;

VI - certidão de viabilidade de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

VII - termo de concordância com as exigências técnicas do SAAESP, referentes à execução 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 domiciliar, sendo que este termo deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quem as representa;

VIII - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do desmembramento, para o sistema urbano existente;

IX - os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

### SEÇÃO III

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CONJUNTO RESIDENCIAL TIPO VILA

Art. 38. O conjunto residencial do tipo vila é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

§1º O conjunto residencial definido no "caput" destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente 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 desta lei, as restrições 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 15.000 m<sup>2</sup> (Quinze 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 – edificação com área mínima de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

III - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados 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



## Prefeitura do Município de São Pedro

centímetros) por unidade habitacional, podendo a vaga estar situada na própria unidade em bolsão 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) lineares e declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, ultrapassado este percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso para deficiente físico.

§2º A via de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 15% (quinze 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 6,00 m (seis metros) lineares, mantida a declividade máxima de 15% (quinze 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 unidirecional.

§4º Não serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização:

I - as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em sub-solo;

II - os abrigos individuais para autos, até 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

III - os abrigos coletivos situados em bolsões de estacionamento que possuam 10,35 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 serviço de uso coletivo, quando cobertas.

§6º Serão considerados como fração ideal da unidade os bens de uso exclusivo da unidade.

§7º As áreas de estacionamento serão de direito de uso exclusivo aos proprietários das unidades, porém não será considerado como parte integrante da fração ideal da unidade.

§8º Os espaços de uso comum terão que ser doados para a Prefeitura Municipal os quais se tornaram áreas públicas.

Art. 40. O índice de ocupação máximo de conjunto residencial será de 70% (setenta por cento) e o índice de utilização máximo será de 1,34 (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, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo ao piso do pavimento mais alto da edificação.

§2º As edificações do conjunto deverão respeitar apenas o recuo de 5,00 m (cinco metros) de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, ficando dispensados os demais recuos.

§3º Não serão computadas para cálculo dos índices previstos no "caput" e serão isentas de recuo de frente as edificações que servirem de guarita, portaria ou abrigo de pedestres, desde que a área total não ultrapasse a 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 41. O projeto de implantação do conjunto residencial deverá ainda prever:

I - arborização, áreas de lazer, via de circulação de pedestres, via de circulação interna de veículos e o tratamento das áreas não ocupadas por edificações. Estas áreas terão 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, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao 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 Serventia Imobiliária competente, ao menos, nos últimos 30 (trinta) dias;

III - planta da divisão pretendida 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 da ART, devidamente recolhida, devidamente recolhida;

IV - certidão de viabilidade técnica de distribuição de água, expedida pelo SAAESP;

V - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SAAESP;

VI - certidão de viabilidade de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

VII - termo de concordância com as exigências técnicas do SAAESP, referentes à execução 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 domiciliar, sendo que este termo deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quem as representa;

VIII - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à captação 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.

### CAPÍTULO V

#### DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 44. Os loteamentos poderão ser fechados, conforme zoneamento previsto na Lei do Plano Diretor.



## Prefeitura do Município de São Pedro

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

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

I - não provocar interrupção 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 arruamento interno fronteiro ao muro de fechamento, sempre que a divisa da área a lotear confrontar com via pública, devendo ser mantida faixa verde entre o muro e a via interna, com largura mínima de 1,0 m (um metro), sendo esta faixa considerada no cálculo de áreas verdes do loteamento;

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

V - situar as áreas destinadas a equipamentos comunitários 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 execução de obras de infraestrutura mínima dos loteamentos padrão, conforme a zona urbana em que se situar, além da construção do muro de cercamento, ou outro sistema de fechamento aprovado pelo Município, e a portaria de acesso ao loteamento;

VII - possuir muros de cercamento com o comprimento de, no máximo, 400 m (quatrocentos metros) por divisa e afastamento de, no mínimo, 3 m (três metros) do alinhamento, sendo este afastamento arborizado a expensas dos proprietários dos lotes e não considerado no cálculo da área verde do loteamento;

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

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

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

§3º As áreas verdes localizadas no interior dos loteamentos fechados deverão ser destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de área permeável, admitindo-se apenas pérgolas e caramanchões;

§4º A critério da Comissão de Análises e Pareceres do Município - CAP, 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 equivalente em valor à que seria doada no perímetro do loteamento fechado;



## Prefeitura do Município de São Pedro

II - ser aplicada em benfeitoria 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 contíguos, desde que não interrompam as vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas.

Art. 47. Poderá haver leitura independente, pelas concessionárias, do consumo de abastecimento de água, taxa de esgoto e de energia elétrica por lote, dependendo da diretriz 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 nos loteamentos residenciais fechados será por tempo indeterminado, a título gratuito, passível de revogação a qualquer tempo a juízo do Executivo Municipal, desde que tecnicamente justificada, sem direito a ressarcimento das benfeitorias nelas executadas, que passarão 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 lotes do respectivo loteamento fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração, conservação e manutenção das respectivas áreas de uso público, inclusive benfeitorias nelas executadas, com explícita definição das responsabilidades entre as partes.

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

§4º A formalização da concessão de uso das áreas de uso público nos loteamentos fechados dar-se-á nos seguintes termos:

I - o Município licenciará 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 concessão de uso outorgada será registrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis, na 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 ou aprovado, desde que tecnicamente justificado, esta deverá ser liberada para o tráfego externo, ficando as porções remanescentes fechadas.

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

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

§1º A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos



## Prefeitura do Município de São Pedro

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 à entidade representativa dos proprietários, o Município revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - 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 benfeitorias, tais como: muros de fechamento, chancelas e guaritas, nos loteamentos fechados, os serviços decorrentes correrão a cargo e ônus da entidade representativa dos proprietários, devendo ser executados dentro do prazo que ficar estabelecido.

Art. 53. Caberá ao 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 internas ao loteamento residencial fechado, respeitado os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria pela entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a 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 disposições construtivas e os parâmetros para as edificações nos lotes deverão atender às exigências contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo específicas para a zona onde estiver situado o loteamento fechado, bem como o Código de Obras e Edificações, devendo as edificações ser aprovadas e fiscalizadas 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 prever, expressamente, a obrigação do adquirente em contribuir para a conservação e manutenção de vias, espaços livres, áreas verdes e outros bens públicos que constituírem objeto da concessão de uso pelo Executivo Municipal.

### CAPÍTULO VI

#### DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

##### SEÇÃO I

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

Art. 58. Preliminarmente, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Uso de Solo, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

II - matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos, nos últimos 30 (trinta) dias;

III - planta de localização em escala 1:10000;



## Prefeitura do Município de São Pedro

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, para expedir a respectiva Certidão de Uso de Solo do empreendimento, a qual terá a validade de 180 (cento e oitenta) dias.

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

I - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

II - 2 (duas) 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, acompanhado da respectiva ART, contendo:

- a) perímetros e confrontantes;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) greides e alinhamento das ruas existentes numa distância mínima de 100,00 metros (cem metros) do limite da área;
- d) localização de rios, córregos, ribeirões, olhos d'água, lagos naturais e artificiais, constando as respectivas cotas de inundação;
- e) localização de matas, bosques e/ou árvores existentes;
- f) locação dos elementos marcantes ou pontos fixos tais como: postes, linhas de transmissão de energia elétrica ou de telefonia, construções, tubulações e outros;
- g) as áreas não urbanizadas, os sistemas de lazer ou de recreio e área institucional e os equipamentos comunitários existentes no local ou em suas adjacências, localizados a uma distância de 500,00 m (quinhentos metros) de qualquer ponto do perímetro;
- h) as vias de circulação e as quadras com as respectivas áreas: de lazer ou de recreio, institucional, de preservação permanente, *non aedificandi* e remanescentes, quando houver;
- i) o sistema de circulação, com os respectivos gabaritos, contendo:
  1. dimensões lineares, com o traçado do eixo estaqueado de 20 em 20 metros, a partida estaca zero da divisa do terreno ou 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.
- j) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- k) ruas existentes no entorno do terreno no raio de 100,00 m (cem metros);
- l) perfis longitudinais das ruas existentes no entorno do terreno com a cota de nível relativa ao terreno, em pontos espaçados de 20,00 m (vinte metros) entre elas;
- m) perfis longitudinais, em escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100 e perfis transversais, com faixas de rolamento e passeios definidos, em escala 1:100 das ruas projetadas, contendo:
  1. as cotas de nível do terreno natural;



## Prefeitura do Município de São Pedro

2. as cotas de nível do greide 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 rua projetada com a rua existente.

n) indicação da medida do corte ou do aterro;

o) indicação das declividades dos trechos retilíneos dos greides projetados, devendo estas não ser superiores a 15% (quinze por cento), nem inferiores a 0,5% (meio por cento);

p) perfis, na linha de maior declive, das áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio, 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 SAAESP;

VI - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SAAESP;

VII - certidão de viabilidade do fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

VIII - termo de concordância com as exigências técnicas do SAAESP, referentes à execução 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 domiciliar, sendo que este termo deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quem as representa;

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 cotados conforme normas da ABNT;

XI - comprovação do recolhimento da taxa de emolumentos.

Art. 60. Uma vez atendidas todas as exigências, a Certidão de Diretrizes será expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acompanhada da planta de diretrizes e do memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal.

§1º O prazo de validade das diretrizes fornecidas 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. 61. A seguir o interessado deverá providenciar para o licenciamento dos projetos dos equipamentos urbanos e serviços, elencados nesta Lei Complementar, os seguintes documentos:

I - requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;

II - cópia digital do projeto urbanístico aprovado;



## Prefeitura do Município de São Pedro

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 do paisagismo das áreas do sistema de lazer 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 do sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes, aprovados pelo SAAESP;

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 do sistema de coleta de esgoto, aprovados pelo SAAESP;

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 da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais de guias e sarjetas, bem como do termo de compromisso de que as mesmas serão executadas de acordo com os padrões exigidos ou aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

VII - 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 da rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, aprovados pela concessionária local e, previamente aprovado 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 da pavimentação das vias de circulação, observadas as normas e leis federais, estaduais e municipais pertinentes, contendo:

- a) planta do sistema viário a ser pavimentado, indicando a área com a respectiva quantidade;
- b) ensaios de solo realizados na cota do greide 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 do sistema de drenagem de águas pluviais, contendo:

- a) planta na escala 1:5.000 indicando a bacia de contribuição, para a área do projeto;
- b) planta na escala 1:1.000, contendo as galerias subterrâneas, poços de visita, bocas de lobo, sarjetas, muros de ala, etc, bem como a identificação dos poços de visita e de cada trecho de rede de galerias;



## Prefeitura do Município de São Pedro

c) perfis longitudinais em escala horizontal 1:1.000 e escala vertical 1:100 contendo:

1 - os poços de visitas;

2 - as galerias, com os respectivos diâmetros;

3 - os comprimentos e declividades de cada trecho;

4 - os muros de ala, os dissipadores e os perfis a jusante das áreas de deságue.

d) planta de detalhamento dos poços de visita, das bocas de lobo, dos muros de ala, dos sarjetões e dos dissipadores;

e) cálculo estrutural das lajes e das paredes dos poços de visita;

f) os poços de visita, com as respectivas cotas da rede situada a montante, de fundo, de tampa, profundidade e número de identificação;

g) as bocas-de-lobo, os sarjetões, muros de ala, os dissipadores e quadro demonstrativo das dimensões internas de cada poço de visita;

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 loteadas, 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 loteamentos e condomínios, o interessado deverá apresentar projeto de arborização das vias e das áreas verdes desses empreendimentos, além da infraestrutura necessária ao tratamento de esgoto.

§1º Todos os parâmetros necessários para o sistema de tratamento de esgoto deverão constar da regulamentação da presente Lei Complementar.

§2º A exigência de que trata o *caput* deste artigo deverá ser observada 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 dos projetos de arborização.

Art. 63. Considera-se por arborização, para efeito desta Lei Complementar, aquela adequada ao meio urbano, visando promover a melhoria da qualidade paisagística e ambiental, com o objetivo de recuperar aspectos da paisagem natural e atenuar os impactos decorrentes da urbanização.

Parágrafo Único. O projeto de arborização deverá ser compatível com os projetos complementares de infraestrutura e de fiação aérea dos empreendimentos.

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

Art. 65. Os Parcelamentos para fins industriais e empresariais 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



## Prefeitura do Município de São Pedro

equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba.

Art. 67. Os parcelamentos nas Zonas Especiais 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 espontaneamente;

III - comunidade residente na ZEIS.

Art. 70. O Parcelamento da ZEIS 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 dos lotes deverão se adequar à área do lote padrão da respectiva ZEIS. Parágrafo único. A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZEIS, pelo número de lotes existentes, destacado da área da ZEIS 10% para logradouros públicos.

### SEÇÃO II

#### DAS GARANTIAS PARA EXECUÇÃO DE PARCELAMENTO

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

I - cálculo da garantia, nos casos de loteamentos e dos desmembramentos onde sejam exigidas obras de infraestrutura;

II - encaminhamento 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 custo das obras.

Art. 73. A garantia dar-se-á mediante a alienação fiduciária de imóvel em favor do Município, com matrícula autônoma, diverso do imóvel objeto do parcelamento, com valor unitário ou agregado superior em 25% o valor estimando para o custeio 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 lotes antes de concluído 100% (cem por cento) do loteamento.

§3º A edificação clandestina sobre qualquer dos lotes implicará no embargo do parcelamento, embargo este que perdurará até o reestabelecimento do lote ao estado de terra nua, ficando ainda a liberação do embargo condicionada ao pagamento de multa correspondente a 10% do valor da propriedade fiduciária, por construção clandestina.

Art. 73-A. Excepcionalmente em relação aos projetos de loteamento com fins sociais a serem



## Prefeitura do Município de São Pedro

implantados em locais indicados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de que tratam os Arts. 67 e 126, caput e Parágrafo único desta lei, com o fim de assegurar a execução das obras, a conclusão de todas as fases de execução do parcelamento do solo e o cumprimento das exigências impostas pelo Poder Público, admitir-se-á a modalidade de garantia fidejussória, por meio de Carta de Fiança Bancária em benefício único e exclusivo da Municipalidade, em valor superior em 100% (cem por cento) do valor estimando para o custeio da totalidade das obras do empreendimento, em conformidade com a planilha de custos a ser elaborada pelo órgão municipal competente. (Incluído pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

§ 1º Para que produza efeitos em relação a terceiros, a garantia de que trata o caput deste artigo deverá ser formalizada através de Registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Pedro-SP, nos termos do item 3º do Art. 129, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º A obrigação principal a ser objeto da garantia prevista neste artigo constituir-se-á pela assinatura de instrumento de confissão de dívida pelo empreendedor conforme Anexo II da presente lei, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do Art. 784 do Código de Processo Civil.

§ 3º A carta de fiança bancária deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - cláusula de atualização de seu valor por índice de atualização que reflita a variação no custo das obras e serviços, de modo a ser suficiente para suportar possíveis gastos do Município em caso de inadimplemento do devedor afiançado;

II - cláusula de renúncia ao benefício de ordem instituído pelo Art. 827 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), por parte da instituição financeira fiadora;

III - cláusula estabelecendo prazo de validade de no mínimo 08 (oito) anos ou até a extinção das obrigações do afiançado devedor, o que ocorrer primeiro, devendo constar, neste caso, expressa renúncia, por parte da instituição financeira fiadora, aos termos do Art. 835 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil);

IV - cláusula de renúncia, por parte da instituição financeira fiadora, do estipulado no inciso I do Art. 838 do Código Civil;

V - indique o empreendedor como afiançado;

VI - as obrigações da carta de fiança bancária sejam exclusivamente perante o Município de São Pedro;

VII - a instituição financeira fiadora observe as vedações do Conselho Monetário Nacional quanto aos limites de endividamento e diversificação do risco;

VIII - a Carta de Fiança Bancária seja entregue presencialmente em sua forma física original;

IX - a Carta de Fiança Bancária tenha as firmas dos representantes legais da Instituição Fiadora reconhecidas;

X - a Carta de Fiança Bancária tenha a assinatura do cônjuge do empreendedor afiançado e de duas testemunhas, reconhecidas por autenticidade;

XI - não sejam acrescentadas cláusulas que eximam o empreendedor ou a instituição financeira fiadora de suas responsabilidades;

XII - clausula expressa prevendo o prazo de 10 (dez) dias úteis para pagamento da fiança pelo



## Prefeitura do Município de São Pedro

Banco Fiador, contados a partir do recebimento, pelo Banco Fiador, da notificação escrita encaminhada pelo Credor/Beneficiário Município exigindo o pagamento da fiança (Obrigação garantida).

XIII - observar o modelo de carta de fiança constante no Anexo I a esta lei, que dela faz parte integrante.

§ 4º O subscritor da carta de fiança bancária deverá comprovar poderes para atendimento às exigências contidas nos incisos II a IV do § 3º deste artigo.

§ 5º Para comprovação dos poderes dos signatários da garantia, o empreendedor deverá providenciar os seguintes documentos da emissora da carta de fiança: Estatuto Social/Contrato social vigente, Atas de Eleição da diretoria vigente; e procurações para validação, nas quais deverá constar explicitamente a autorização para assinatura/emissão de cartas de fiança.

Art. 74. O Município ficará autorizado a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços no parcelamento ou para reparar danos decorrentes da 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 descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante: (Redação dada pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

I - averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em seu nome, com conseguinte alienação do imóvel através de leilão público, observado, sobretudo, o procedimento disposto no CAPÍTULO II da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações, na hipótese da oferta de garantia prevista no Art. 73 desta lei;

II - o recebimento do valor integral da fiança bancária, na hipótese da oferta de garantia prevista no Art. 73-A desta lei.

Art. 76. Caso não haja a execução da totalidade das obras por falta do empreendedor, o Município analisará a viabilidade de conclusão do parcelamento e, reputando inviável a sua conclusão, determinará o desfazimento do parcelamento a expensas exclusivas do empreendedor, restituindo-se a gleba ao estado anterior ao parcelamento, sem prejuízo das sanções e aplicação das cominações legais pertinentes.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput* deste artigo, só haverá a liberação da garantia caso haja o desfazimento integral e efetivo do parcelamento, podendo o Município utilizar-se desta garantia para custear as despesas de desfazimento do parcelamento.

Art. 77. Comprovada a conclusão de 100% das obras e exigências impostas pelo Poder Público, com aprovação do parcelamento, resolve-se, nos termos do art. 25 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade fiduciária do imóvel.

### CAPÍTULO VII

#### DAS EXECUÇÕES DAS OBRAS NOS PARCELAMENTOS SEÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 78. Para solicitação da licença para início das 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 nivelamento na demarcação de lotes; das áreas não edificantes e de preservação permanente; dos logradouros públicos; das áreas verdes; das



## Prefeitura do Município de São Pedro

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 nos termos do Parágrafo único do artigo 89 desta Lei.

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

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

- I - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras, e áreas públicas;
- II - abertura e terraplenagem das vias com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas;
- III - pavimentação da via de acesso ao parcelamento, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, quando for o caso;
- IV - provisão de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- V - instalação do sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador e redes duplas, em todas as vias, inclusive em frente às áreas destinadas a equipamentos comunitários e às áreas verdes, com derivações domiciliares ou prevista solução 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 - contenção de encostas, quando necessária;
- X - urbanização das áreas verdes e arborização das vias públicas, conforme estabelecido previamente nesta Lei, devendo ser o projeto licenciado pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana;
- XI - construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários para acesso e ligação ao sistema viário existente;
- XII - solução para o tratamento e destinação final dos esgotos, em atendimento às exigências da autarquia SAAESP.

Art. 80. No caso de condomínios urbanísticos, edificados, compete ao empreendedor 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



## Prefeitura do Município de São Pedro

equivalente ao lote, no caso de condomínio horizontal edificado, da quadra interna e das áreas comuns destinadas a lazer;

II - abertura e terraplenagem das vias de circulação interna, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidas para as vias públicas;

III - instalação do sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador e redes duplas, em todas 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 do condomínio 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 à circulação interna e lazer, devidamente aprovadas pela concessionária do serviço;

VI - urbanização e arborização das áreas comuns destinadas à circulação interna, conforme estabelecido nesta Lei;

VII - outras obras e serviços indicados nos incisos III, IV, 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 desmembramentos 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 - provisão de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

III - contenção de encostas, quando necessária;

IV - arborização do logradouro fronteiro ao desmembramento e das áreas públicas, quando for o caso.

V - instalação do 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 itens de infraestrutura complementar, a critério do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano ou das concessionárias de serviços, desde que seja justificada a necessidade dos mesmos.

Art. 83. Quando no movimento de terra para a implantação do parcelamento 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



## Prefeitura do Município de São Pedro

impactos decorrentes.

Art. 84. O empreendedor deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos ao processo de licença municipal do projeto de parcelamento ou condomínio urbanístico, abrangendo:

I - documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura a 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 - as certidões emitidas.

Art. 85. A execução das obras e a segurança das mesmas observarão, além do previsto 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, cercando-as até seu repasse definitivo para o Município de São Pedro.

Art. 88. A execução das obras é de total responsabilidade 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 do prazo para conclusão das obras e serviços de infraestrutura, por mais 2 (dois) anos, desde que devidamente justificado por motivos de força maior, devendo ser submetido 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 30 (trinta) dias de antecedência e acompanhado da devida garantia.

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

Art. 91. O prazo total para a implantação do condomínio urbanístico é o definido 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 do cronograma de execução da obra;

III - seja garantida a independência de acessos e de funcionamento entre as etapas.



# Prefeitura do Município de São Pedro

## CAPÍTULO VIII

### DOS EMBARGOS E PENALIDADES

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

Art. 94. São requisitos para lavratura do Auto de Embargo:

I - nome, domicílio e profissão do infrator;

II - localização da obra embargada;

III - dispositivos legais infringidos;

IV - data do embargo;

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

VI - Prazo para regularização da infração;

VII - assinatura do infrator ou certidão da recusa.

§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 aviso de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após, ser tornado público.

§2º Uma vez lavrado o Auto de Embargo, a Prefeitura intimará o infrator a recolher a multa na qual houver incorrido, 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 na 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 intimação.

§5º Se não for imediatamente acatado 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 competente vistoria para levantamento do embargo, sendo este concedido por escrito, se o caso, somente após o recolhimento da multa imposta.

Art. 95. São infrações à presente Lei Complementar aquelas a seguir relacionadas e cujas penalidades se encontram abaixo discriminadas, expressas em Unidade Fiscal do Município - UFM:

I - iniciar serviços de terraplenagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura: multa de 6,25 UFM;

II - iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos, sem a competente licença da Prefeitura: multa de 9,40 UFM;

III - não afixar a Placa com o nome do empreendimento, responsáveis técnicos e demais dizeres previstos nesta Lei: multa de 9,40 UFM;

IV - executar obras e serviços em desacordo com o projeto licenciado: multa de 9,40 UFM;



## Prefeitura do Município de São Pedro

V - não atender às notificações da Prefeitura: multa de 3,13 UFM;

VI - não obedecer ao prazo de execução dos equipamentos urbanos exigidos: multa de 12,50 UFM por cada equipamento ou serviço;

VII - pela execução de loteamento sem a competente licença da Prefeitura: multa de 62,50 UFM;

VIII - Por outras infrações à legislação atinente, a multa poderá variar de 3 (três) a 200 (duzentas) UFM, em razão do grau de gravidade da infração, apurado pela autoridade autuadora.

Parágrafo único. Decorrido o prazo concedido para atendimento da notificação, sem que o loteador a tenha cumprido, 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 Imposição de Multa, intimando-se o infrator a comparecer à Prefeitura, dentro do prazo de 05 (cinco) 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 aviso, 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 da obra;
- III - dispositivos legais infringidos;
- IV - valor da multa aplicada em números e por extenso;
- V - data de lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa;
- VI - prazo para apresentação de defesa escrita, conforme disposto no art. 99 desta Lei;
- VII - assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

Parágrafo único. O Auto de Infração e Imposição de Multa 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 aviso de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser tornado público.

### CAPÍTULO IX

#### DA COMISSÃO DE ANÁLISE TÉCNICA - CAT

Art. 98. A Comissão de Análise Técnica - CAT 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 superpostos, habitacionais, plurifamiliares, comerciais ou de prestação de serviços;
  - c) empreendimentos em sistema de condomínio;



## Prefeitura do Município de São Pedro

d) o interesse social, em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os anteriormente citados.

II - propor 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 CAT será composta por:

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

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

III - 1 (um) representante da Procuradoria Geral;

§2º Os integrantes da Comissão a que se refere este artigo terão mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos e escolherão, dentre seus pares, aquele que a presidirá.

§3º Os trabalhos dos membros nomeados para compor a Comissão de que trata este artigo serão considerados de relevância para o Município, não percebendo os seus integrantes remuneração de qualquer espécie.

§4º A CAT poderá solicitar orientação de técnicos de outras áreas, que não aqueles que a integram, em casos específicos.

§5º Os membros da CAT serão indicados pelos titulares das pastas e, nomeados por Decreto do Poder Executivo.

### CAPÍTULO X

#### DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO SEÇÃO I

##### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

II - não foram aceitos pela Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano, apresentando desconformidade com a autorização expedida e o projeto licenciado.

§1º A regularização do parcelamento não exime 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 embargada a obra e os serviços restantes em desconformidade com esta Lei, até a aceitação integral do empreendimento, aplicando-se as sanções cabíveis nos termos desta Lei.

§3º Será admitida a substituição do projeto aprovado pela Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§4º Em caso de alteração de projeto já registrado 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



## Prefeitura do Município de São Pedro

condições previstas no artigo 5º desta Lei.

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

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

I - doação de terreno em área próxima;

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

III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal do Bem Estar 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 parâmetros menos restritivos que os previstos nesta Lei para:

I - dimensionamento dos lotes;

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 dispensados se já tiverem sido implantados e estiverem em perfeito funcionamento.

Art. 103. Para fins de regularização fundiária, no caso de desdobramento que resulte em lotes inferiores à 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) será admitida a regularização de apenas 2 (duas) unidades independentes, em casos comprovadamente pré-existentes à aprovação desta Lei, com área mínima de lote resultante de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros.

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

§2º A comprovação da existência de edificação mencionada no *caput* deste artigo poderá se dar através de foto oficial datada, de comprovantes de pagamento de tributos e tarifas ou preços de serviços públicos.

### SEÇÃO II

#### DOS PROCEDIMENTOS

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.



## Prefeitura do Município de São Pedro

§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 defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) a partir da data de publicação da decisão final da 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 da planta mencionada no inciso I deste 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 disposto nos incisos I e II do §1º deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - parcelamento habitado sem projeto aprovado;

II - parcelamento habitado para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§3º O cronograma para execução da 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 defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

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 comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do 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 estar acompanhado de:

I - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido;

III - projeto de parcelamento e documentação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso II deste artigo;

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 associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§2º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, esta deixará de ser exigida.

§3º Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 107. Em 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. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento por ato de ofício, serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no *caput* deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento 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 apresentação 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 autorização.

Art. 110. O Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento, quando:

- I - não for atendida a notificação 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 esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§2º O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, 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 ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

Art. 111. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto licenciado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

- I - levantamento fundiário, 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:



## Prefeitura do Município de São Pedro

- a) áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;
- b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;
- c) obras e serviços previstos no artigo 46 desta Lei, conforme o caso.

III - licenciamento do projeto de parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano, em conformidade com o previsto nesta Lei.

Art. 112. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será feita a vistoria de aceitação do parcelamento.

§1º O Município poderá expedir a certidão de habite-se ou a licença para instalação de atividades nos lotes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação do empreendimento.

§2º Em casos excepcionais, onde se demonstre inconveniente aguardar-se a completa conclusão das obras e serviços de regularização, poderão ser expedidas as certidões de habite-se ou as licenças para instalação 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 promovida pelo Município, através do órgão ou entidade responsável pela habitação, caberá à Procuradoria Geral encaminhar o parcelamento ao Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização fundiária 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 preexistentes à vigência desta Lei.

### CAPÍTULO XI

#### DA RESTRIÇÃO AO ACESSO DE VIAS PÚBLICAS, BAIROS E LOTEAMENTOS

Art. 115. Fica autorizado, a título precário, o fechamento de vias públicas sem saída ou de vias públicas de acesso a bairros residenciais ou a loteamentos, limitando o tráfego de veículos estranhos aos seus moradores, com outorga de utilização privativa a estes, restringindo, assim, o tráfego local de veículos apenas para seus moradores e visitantes.

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

I - vias sem saída:

- a) *revogado (Lei Complementar 126, de 11 de maio de 2016);*
- b) contenham apenas edificações de uso residencial;
- c) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;
- d) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;
- e) *revogado (Lei Complementar 126, de 11 de maio de 2016).*

II - vias de acesso a bairros residenciais ou a loteamentos:

- a) *revogado (Lei Complementar 126, de 11 de maio de 2016);*



## Prefeitura do Município de São Pedro

- b) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;
- c) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;
- d) não sirvam como via principal de acesso a outros loteamentos ou bairro residenciais. *(Redação dada pela Lei Complementar 126, de 11 de maio de 2016).*

§1º O fechamento previsto neste artigo somente será possível se aprovado pela maioria absoluta dos proprietários ou moradores dos imóveis do local, assim compreendida com o sendo o número imediatamente superior a metade. *(Redação dada pela Lei Complementar 126, de 11 de maio de 2016)*

§2º Entende-se por morador, o inquilino residente no imóvel, que terá prioridade nas deliberações, responsabilidades e custos na vigência da referida outorga.

§3º O fechamento das vias públicas sem saída poderá ser feito, com a diuturna permanência de ao menos 01 (um) vigia, através de portão, cancela, correntes ou similares, podendo ser dotado de guarita de controle, 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, institucional e aos equipamentos públicos.

§4º Os proprietários ou moradores de imóveis localizados nas vias públicas objeto da referida outorga arcarão com todas as despesas e ônus decorrentes do seu fechamento e da utilização privativa, inclusive com a conservação e manutenção das mesmas e dos serviços públicos existentes, sendo de responsabilidade e às expensas destes, a conservação da pavimentação, coleta de lixo, varrição, capinação, jardinagem, sinalização e segurança.

~~§5º Os proprietários ou moradores de imóveis que apresentarem renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos estarão isentos das despesas decorrentes do fechamento da via pública sem saída, do bairro residencial ou do loteamento. (Revogado pela Lei Complementar nº 138, de 23 de Fevereiro de 2017)~~

§6º O lixo 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 §§ 3º e 4º, retro, os proprietários ou moradores dos imóveis ficam obrigados a contratar mão-de-obra adequada.

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

§1º A outorga do fechamento e uso privativo 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 pedido da maioria absoluta dos moradores ou proprietários dos imóveis do local, assim compreendida com o sendo o número imediatamente superior a metade. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 126, de 11 de maio de 2016)*

§2º As condições e ônus do fechamento e uso privativo, inclusive remuneração, obrigações, penalidades e demais normativas serão fixadas no respectivo Decreto.

§3º A outorga da utilização privativa, com condição de prestar certos serviços, não



## Prefeitura do Município de São Pedro

caracterizará 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 privativo dos moradores do local, deverá vir acompanhado dos seguintes documentos e informações:

I - exposição de motivos justificando o pedido;

II - croqui do fechamento proposto, retratando a situação atual e a pretendida;

III - relação de melhoramentos existentes, tais como: redes de água, energia elétrica, guias e sarjetas, asfalto, 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 anuência ao fechamento com firmas reconhecidas, subscrita por, no mínimo, a maioria absoluta dos proprietários ou moradores dos imóveis do local, assim compreendida como sendo o número imediatamente superior a metade, bem como de responsabilidade pelo fechamento, pela manutenção, pela conservação da pavimentação, pela coleta de lixo, capinação, jardinagem, sinalização e segurança;

VII - matrícula atualizada expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos nos últimos 06 (seis) meses e cópia da folha do carnê do IPTU, contendo a identificação dos imóveis pertencentes aos solicitantes.

### CAPÍTULO XII

#### DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 119. O Condomínio Residencial de Interesse Social é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

§1º O condomínio residencial definido no "caput" destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais de interesse social, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente 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 desta lei, as restrições impostas pela Legislação Estadual e Federal.

Art. 120. O condomínio residencial de que trata esta lei somente poderá ser implantado em lotes ou gleba com área igual ou inferior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 32,50 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados) que contenha a densidade 03 (três), considerada a área total dos lotes da gleba;

II - quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 62,50 m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados) nos outros tipos de zona, considerada a área total dos lotes ou da gleba;

III - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser agrupados ou distribuídos pelo conjunto habitacional;



## Prefeitura do Município de São Pedro

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 bolsão de estacionamento, subsolo ou "pilotis";

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) lineares e declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, ultrapassado este percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso para deficiente físico.

§2º A via de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 15% (quinze 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 6,00 m (seis metros) lineares, mantida a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

I - nos conjuntos que possuam até 500 (Quinhentas) 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 unidirecional.

§4º Não serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização:

I - as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em subsolo;

II - os abrigos individuais para autos, até 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

III - os abrigos coletivos situados em bolsões de estacionamento que possuam 10,35 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 serviço de uso coletivo, quando cobertas.

§ 6º Serão considerados como fração ideal da unidade os bens de uso exclusivo da unidade.

§ 7º As áreas de estacionamento serão de direito de uso exclusivo aos proprietários das unidades, e serão consideradas como parte integrante da fração ideal da unidade.

Art. 121. O índice de ocupação máximo de conjunto residencial será de 70% (setenta por cento) e o índice de utilização máximo será de 1,34 (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, 12,00 m (doze metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo ao piso do pavimento mais alto da edificação.

§2º As edificações do conjunto deverão respeitar apenas o recuo de 3,00 m (Três metros) de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, ficando dispensados os demais recuos.

§3º Não serão computadas para cálculo dos índices previstos no "caput" e serão isentas de recuo de frente as edificações que servirem de guarita, portaria ou abrigo de pedestres, desde que a área total não ultrapasse a 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).



## Prefeitura do Município de São Pedro

Art. 122. O condomínio residencial de interesse social somente poderá ser implantado em lotes ou gleba que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 8,00 m (oito metros).

Art. 123. O projeto de implantação do condomínio residencial deverá ainda prever:

I - arborização, áreas de lazer, via de circulação de pedestres, via de circulação interna de veículos e o tratamento das áreas não ocupadas por edificações.

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. 124. Será permitida a implantação do condomínio em caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que seja apresentado e licenciado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto.

Art. 125. Não será exigido para a aprovação do condomínio de interesse social a doação de áreas institucionais e áreas Verdes para o Município.

### CAPÍTULO XIII

#### DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 126. A Prefeitura Municipal poderá autorizar a implantação de loteamentos 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 população 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 ZEIS.

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 atuar-se na continuidade da malha urbana existente;

II - apresentar condições de extensão da infraestrutura básica, suficiente para atender à 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, tais como: declividade baixa, solo consistente, não sujeito a deslizamentos ou desagregações, permitindo a execução de fundações diretas;

IV - estabelecer, mediante documento registrado em cartório, a venda de uma única unidade de lote por adquirente;

V - comprovar, 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 presumido de venda do lote.

Art. 128. A análise e parecer, quanto ao enquadramento do empreendimento como sendo de interesse social, serão realizados pela Comissão de Análise Técnica - CAT, por ocasião da



## Prefeitura do Município de São Pedro

solicitação da expedição da Certidão de Uso de Solo.

§1º Após o parecer favorável da CAT 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 do empreendimento será expedida sob a forma de Decreto do executivo.

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 do 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, comprovando-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) com área mínima construída de 43,00 m<sup>2</sup> (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 inclusos no preço do lote:

I - sistema de abastecimento de água;

II - sistema de coleta de esgotos sanitários;

III - rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

IV - escoamento das águas pluviais;

V - pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

Art. 133. Devem ser observadas, no que couberem, as demais exigências e normas constantes nesta 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 ouvido, mediante solicitação dos interessados.

Art. 135. Com a devida anuência do proprietário, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§1º O Município celebrará 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 lotes 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



## Prefeitura do Município de São Pedro

aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§3º Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

I - ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos 1 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior à 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - ser objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Pedro;

III - ser submetido ao Conselho Municipal da Cidade.

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

Parágrafo Único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta lei.

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 o início ou vencimento 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 autárquicas, visando a fiel execução desta lei.

Art. 139. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições 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 refere este artigo, a Secretaria responsável pelo planejamento e controle urbano manterá contato com os demais órgãos e entidades interessados.

Art. 140. Nos casos omissos será ouvida a Comissão de Análises 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 é parte integrante da lei Complementar nº 67, 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.

HELIO DONIZETE ZANATTA

Prefeito Municipal

Publicado e registrado na Secretaria de Governo da Prefeitura do Município de São Pedro, aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de dois mil e treze.



Prefeitura do Município de São Pedro

THIAGO SILVÉRIO DA SILVA

**Secretário**



# Prefeitura do Município de São Pedro

## Anexo I

(Incluído pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

[local], [dia] de [mês] de [ano].

**Referência:** Projeto de loteamento nº [], objeto do Processo administrativo nº [ ]

**Carta de Fiança Bancária número** [preencher com código de registro de controle do BANCO FIADOR], (“FIANÇA”)

1. O [preencher com razão social do Banco Fiador], com sede em [preencher com sede], inscrito no CNPJ/MF sob nº [preencher com CNPJ], (“BANCO FIADOR”).
2. Município de São Pedro, com sede na Rua Valentim Amaral, 748- Centro, São Pedro-SP, CEP 13520-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.415.998/0001-96, (“CREDOR MUNICÍPIO”).
3. O EMPREENDEDOR, [preencher com razão social/nome], com sede social em [preencher com sede social], inscrita no CNPJ/MF sob nº [preencher com CNPJ/CPF], (“AFIANÇADO O EMPREENDEDOR”).
4. Pela presente FIANÇA, o BANCO FIADOR obriga-se perante o CREDOR MUNICÍPIO, no VALOR DA FIANÇA, e durante o período de VIGÊNCIA DA FIANÇA, como fiador solidário do AFIANÇADO EMPREENDEDOR no caso do AFIANÇADO EMPREENDEDOR descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da lei ou das diretrizes do parcelamento ou exigências do Poder Público, nas condições e no prazo estabelecido no empreendimento (“OBRIGAÇÃO GARANTIDA”).
5. A FIANÇA terá o valor total de R\$[.] ([.]), (“VALOR DA FIANÇA”) – dobro do valor estimado para o custeio da totalidade das obras do empreendimento, em conformidade com a planilha de custos anexa, elaborada pelo órgão municipal competente.
6. A FIANÇA terá validade de 8 (oito) anos como período de vigência, contados da data [.] à data [.] inclusive ambas. (“VIGÊNCIA DA FIANÇA”).
7. O BANCO FIADOR compromete-se a efetuar os devidos pagamentos quando lhe forem exigidos no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir do recebimento, pelo BANCO FIADOR, da notificação escrita pelo CREDOR MUNICÍPIO. A notificação deverá ser entregue em [inserir endereço do BANCO FIADOR].
8. O BANCO FIADOR não alegará nenhuma objeção ou oposição do AFIANÇADO EMPREENDEDOR ou por ela invocada para o fim de se escusar do cumprimento da obrigação assumida perante o CREDOR MUNICÍPIO nos termos desta FIANÇA.
9. O BANCO FIADOR obriga-se, antes de dar baixa contábil a FIANÇA, a obter da B3 e/ou do CREDOR MUNICÍPIO, a confirmação da liberação do AFIANÇADO EMPREENDEDOR em relação à OBRIGAÇÃO GARANTIDA.
10. Na hipótese do CREDOR MUNICÍPIO ingressar em juízo para demandar o cumprimento da obrigação a que se refere a presente FIANÇA, fica o BANCO FIADOR obrigado ao pagamento das despesas arbitrais, judiciais ou extrajudiciais.



## Prefeitura do Município de São Pedro

11. O BANCO FIADOR declara que a presente FIANÇA está devidamente contabilizada, observando integralmente os regulamentos do Banco Central do Brasil atualmente em vigor, além de atender aos preceitos da legislação bancária aplicável.
12. O BANCO FIADOR declara que os signatários deste instrumento, e seus eventuais sucessores, estão autorizados a prestar a FIANÇA e o VALOR DA FIANÇA em nome do BANCO FIADOR e em sua responsabilidade.
13. O BANCO FIADOR declara que seu capital social integralizado é de R\$ *[preencher com capital social do Banco Fiador em algarismos numéricos]* (*[preencher com capital social do Banco Fiador por extenso]*), estando autorizado pelo Banco Central do Brasil e por seu Estatuto Social a expedir fianças e que o VALOR DA FIANÇA se encontra dentro dos limites que lhe são autorizados pelo Banco Central do Brasil.
14. O BANCO FIADOR e a AFIANÇADO EMPREENDEDOR expressamente renunciam os direitos previstos nos artigos nos 827, 835, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro) e art. 794 da Lei nº 13.105, 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).
15. O BANCO FIADOR declara expressamente conhecer e aceitar os termos, disposições e condições na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, do Município de São Pedro-SP.
16. O foro para toda e qualquer ação ou execução desta FIANÇA será, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado, o da Comarca de São Pedro-SP em relação a matéria de competência da Justiça Estadual e o da Comarca de Piracicaba em relação a matéria de competência da Justiça Federal.
17. Os termos que não tenham sido expressamente definidos neste documento terão os significados a eles atribuídos na Lei Complementar nº 92, de 27 de maio de 2013, do Município de São Pedro-SP.

*Assinaturas dos representantes legais do Banco Fiador com firmas reconhecidas.*

[Nomes dos representantes legais do **Banco Fiador**] [Razão Social do **Banco Fiador**]

Testemunhas:

Nome:

Nome:

R.G.:

R.G.:



# Prefeitura do Município de São Pedro

## Anexo II

(Incluído pela Lei Complementar nº 198, de 26 de janeiro de 2023)

[local], [dia] de [mês] de [ano].

**Referência:** Projeto de loteamento nº [], objeto do Processo administrativo nº [ ]

### Termo de confissão de dívida

1. O **EMPREENDEDOR**, [*preencher com razão social/nome*], com sede social em [*preencher com sede social*], inscrita no CNPJ/MF sob nº [*preencher com CNPJ/CPF*], **(1) CONFESSA**, nos termos do inciso I do Art. 212 e do Art. 214 do Código Civil, que os custos para a execução integral do loteamento discriminado no cabeçalho do presente termo é de RS (discriminar o valor), comprometendo-se a pagar referida quantia ao Município de São Pedro, com sede na Rua Valentim Amaral, 748- Centro, São Pedro-SP, CEP 13520-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.415.998/0001-96 caso não tenha concluído o empreendimento no prazo estipulado no referido processo administrativo ou o tenha realizado em desconformidade com o cronograma previsto ou tenha descumprido exigências legais do Poder Público. **(2)** Declara, outrossim, que a presente confissão de dívida restará aperfeiçoada com a emissão do laudo técnico fundamentado, apontando as irregularidades na execução da obra, quantificando os gastos necessários para o custeio dos reparos necessários das obras ou para a finalização do empreendimento. **(3)** Por fim, nos termos do *caput* do Art. 221 do Código Civil, o **EMPREENDEDOR** reconhece para todos os efeitos legais que o laudo técnico fundamentado de que trata o item “**(2)**” da presente confissão de dívida constitui-se, na forma do §§ 3º e 4º do Art. 373 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), prova pré-constituída da dívida em face do afiançado e da instituição financeira emissora da carta de fiança, presumindo-se sua liquidez e exigibilidade, viabilizando o acionamento do fiador nos termos do inciso IV do Art. 779 do Código de Processo Civil.

*Assinaturas dos representantes legais do Banco Fiador com firmas reconhecidas.*

[Nomes dos representantes legais do **Banco Fiador**] [Razão Social do **Banco Fiador**]

Testemunhas:

Nome:

Nome:

R.G.:

R.G.: