



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 21 DE AGOSTO DE 2009**

### **DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE IBITINGA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 3.398/09, da Câmara Municipal, promulga a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 1º** - Esta lei complementar disciplina o parcelamento do solo, estabelecendo as normas para a sua utilização, bem como definindo os critérios, prazos e demais condições para aprovação de projetos a ele referente observada as disposições inscritas na legislação federal e estadual pertinentes.

#### **Seção I Das Disposições Preliminares**

**Art. 2º** - A abertura de sistema de circulação, o parcelamento do solo ou qualquer providência que implique divisão de terras no Município de Ibitinga, só serão permitidos mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e deverão atender a todas as exigências da presente lei complementar e da legislação federal e estadual no que couber.

**Art. 3º** - Não será permitido o parcelamento do solo, loteamento e implantação de condomínios:

- I - Em terrenos com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas pelo interessado, as providências necessárias para regularizar as deficiências destas áreas.
- II - Em terrenos que, pelas suas condições de localização, a implantação dos equipamentos urbanos previstos nesta lei não atenda às exigências específicas dos órgãos competentes.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**IBITINGA**

- III - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública.
- 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.
- VII - Em terrenos declarados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, assim constatada 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.

**Art. 4º** - A aprovação final do parcelamento ocorrerá depois de verificado o cumprimento das exigências municipais, estaduais e federais.

**Art. 5º** - Durante as obras do parcelamento é obrigatório manter, em local bem visível, placa 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.

**Art. 6º** - 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.

**Art. 7º** - 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. 8º** - 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 do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura;
- VI. nome do autor do projeto, número da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica e espaço para sua assinatura;
- VII. nome do responsável técnico, número da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica e espaço para sua assinatura;
- VIII. espaço para a posição, pela Prefeitura, dos dizeres do licenciamento;

**Art. 9º** - Os loteamentos e desmembramentos que possuem restrições urbanísticas especificadas em contrato e registradas em cartório anterior ou posterior a esta lei complementar serão preservadas, desde que não contrariem as disposições legais posteriores referentes ao zoneamento e a obras.

## **Seção II**

### **Das Fases de Aprovação e Execução**

**Art. 10** - A aprovação do loteamento dependerá de análise prévia da Prefeitura Municipal, que será concedida ao interessado ou proprietário, em consonância com as exigências desta lei 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, expedirá 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, expedirá a Certidão de Diretrizes;

III. *Loteamento*: após a expedição das diretrizes, o empreendedor deverá apresentar os projetos para análise da Prefeitura e receberá o carimbo " de acordo com as diretrizes.." Após o " de acordo", o empreendedor encaminhará os projetos aos órgãos competentes na esfera estadual e federal para as devidas aprovações. Quando os projetos estiverem aprovados pelos órgãos, os mesmos deverão ser novamente encaminhados a Prefeitura para receber o alvará de execução;

IV. *Execução das obras*: A abertura dos sistemas de circulação, locação topográfica das quadras e dos espaços públicos do loteamento se dará após a obtenção do alvará de execução;

V. *Equipamentos urbanos*: executados e aceitos os serviços de que trata o inciso anterior, de acordo com o plano de implantação aprovado, 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 recebido pela Prefeitura Municipal, o loteamento será aprovado definitivamente, expedindo-se o competente Alvará de Aprovação Final.

§ 2º - Para obtenção da Certidão de Diretrizes e do Alvará 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.

**Art. 11** - Para execução do projeto de desmembramento, o proprietário deverá interpor requerimento na Prefeitura Municipal, a qual expedirá o respectivo alvará de licença do desmembramento, caso tenham sido atendidas as exigências desta lei complementar.

## **CAPÍTULO II** **DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE IBITINGA**

### **Seção I** **Requisitos Urbanísticos para Aprovação de Loteamentos**

**Art. 12** - 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, inclusive as normas gerais constantes da lei complementar do Plano Diretor.

**Art. 13** - Ao longo das faixas de domínio público, rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (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 elétrica, obedecerá às normas da concessionária local.

**Art. 14** - Constituem áreas de recursos naturais que deverão ser preservadas, todas aquelas definidas no Código Florestal – Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1.965 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. 15** - É obrigatória a manutenção de faixa sanitária *non aedificandi* com largura mínima de 2,00m (dois metros), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00m (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. 16** - As áreas mínimas de lotes observarão as dimensões definidas na Lei Complementar de Zoneamento.

**Art. 17** - Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas áreas a seguir descritas, cuja somatória representará no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, as quais passarão para o domínio público:



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

- a) 20% (vinte por cento) no mínimo de área verde;
- b) 10% (dez por cento) para sistema de circulação;
- c) 05% (cinco por cento) para o sistema de lazer ou de recreio e áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, não inferior a 10,00 m<sup>2</sup> por habitante.

II. loteamentos de uso industriais:

- a) 20% (vinte por cento) no mínimo de área verde;
- b) 10% (dez por cento) para sistema de circulação;
- c) 5% (cinco por cento) para o sistema de lazer ou de recreio e áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, não inferior a 10,00 m<sup>2</sup> por habitante.

- § 1º - As áreas destinadas aos sistemas de lazer ou de recreio e equipamentos comunitários, nos loteamentos de uso residencial terão, no mínimo, 5% (cinco por cento).
- § 2º - 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.
- § 3º - Não será permitida em hipótese alguma, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão do percentual destinado aos sistemas de lazer ou de recreio, das faixas *non aedificandi*, em especial, daquelas previstas no parágrafo único, do art. 13 desta lei complementar.
- § 4º - Nos projetos de loteamento, poderão ser computadas, no cálculo do percentual da área institucional, as áreas com declividade de até 10% (dez por cento), desde que posteriormente corrigidas com terraplenagem, ficando vedada destinação de áreas para o fim citado, com declividade superior a 10% (dez por cento).
- § 5º - As áreas públicas de uso e lazer deverão ter acesso para a via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, podendo constituir áreas para Práticas de esporte e recreação, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação dessas características.

**Art. 18** - Nos parcelamentos 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, terraplenagem e locação das quadras e das áreas públicas, quando couber;
  - 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;
  - VI.pavimentação das vias de circulação;
  - VII.rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, com a colocação das respectivas luminárias;
- paisagismo ou arborização urbana de acordo com as especificações técnicas do órgão municipal competente, sendo que o plantio das árvores e o ajardinamento nos canteiros centrais de avenidas e do passeio público, deverão ser executados pelo loteador, antes do início do processo de venda dos lotes.
- VIII.sistema de hidrantes de coluna, com raio de ação de, no máximo, 300m (trezentos metros), atendendo toda área do loteamento ou condomínio;
  - IX.Sistema de reservação de águas pluviais dentro dos lotes com capacidade mínima de 250 L (duzentos e cinquenta litros) a ser utilizada para limpeza e no paisagismo.

- § 1º - A rede de energia elétrica domiciliar será executada em conformidade com as normas da concessionária de serviços 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 da concessionária ou autarquia de serviços local.
- § 3º - A pavimentação que se refere o inciso VI deste artigo, deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a qual definirá os padrões.

**Art. 19** - Quando a execução total do projeto de parcelamento não for imediata deverá o loteador firmar compromisso com a Prefeitura Municipal de execução das obras mediante aprovação de cronograma cuja duração será de, no máximo, 2 (dois) anos.

- § 1º - A execução das obras por cronograma será garantida por caução prestada pelo loteador ao Município, onde o parcelador dará em garantia de execução, por escolha do Executivo, com valor não inferior a 150% (cento e cinquenta por cento) um dos seguintes bens imóveis:



- I. Carta de fiança bancária com previsão de correção monetária.
  - II. Imóvel (eis) de sua propriedade,
  - III. Lote (s) da gleba a ser parcelada,
  - IV. Instrumento de seguro para execução das obras.
- § 2º** - Os imóveis constantes do § 1º deste artigo deverão ser outorgados para garantia hipotecária em 1º grau de execução das obras de infraestrutura, através de instrumento público e as expensas do loteador.
- § 3º** - No caso de inexecução do cronograma, a garantia será executada pela Prefeitura Municipal que poderá realizar as obras faltantes com acréscimo de 20% (vinte por cento) à título de taxa de administração.
- § 4º** - A pedido do loteador e durante a execução do cronograma, a garantia prevista no § 1º deste artigo poderá ser reduzida na proporção da realização das obras com o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de execução efetivada e após as competentes vistorias efetuadas pelo poder executivo.

## **Seção II**

### **Requisitos Urbanísticos para os Desmembramentos**

**Art. 20** - São requisitos para os desmembramentos de glebas:

- I. que as dimensões, usos, recuos e índices urbanísticos da gleba obedçam ao zoneamento local do solo e as diretrizes viárias;
- II. que os desmembramentos obedçam 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 não existentes, previstos nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 17, retro, pelos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas.
- § 1º - Os desmembramentos de glebas, com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) enquadrar-se-ão como loteamento e deverão atender às exigências específicas desta lei complementar.
- § 2º - Os pedidos de desmembramentos deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os seguintes documentos:
- I. requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
  - II. matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos, nos últimos 06 (seis) meses;
  - III. planta da divisão pretendida e respectivo memorial descritivo, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente recolhida;
    - a) Na planta é imprescindível constar:
      1. as vias públicas e circulação, indicadas de forma numérica ou alfabética,
      2. áreas verdes,
      3. áreas destinadas ao sistema de lazer ou recreio,
      4. áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários."
  - IV. 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;
  - V. os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.
  - VI. após a apresentação do projeto completo pelo empreendedor a Prefeitura para análise, o mesmo será encaminhado a autarquia de saneamento para obtenção de diretrizes.

### Seção III Da Elaboração do Projeto de Loteamento

**Art. 21** - Preliminarmente, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Uso de Solo e diretrizes, instruindo o pedido com os seguintes documentos:



- I. requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
- II. documento de propriedade do imóvel;
- III. certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pela serventia Imobiliária competente;
- IV. planta de localização em escala 1:10.000;
- V. levantamento planialtimétrico em escala 1:1.000.
- VI.2 (duas) vias do projeto urbanístico em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, 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 100,00m (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) localização dos elementos marcantes ou pontos fixos tais como: postes, linhas de transmissão de energia elétrica ou de telefonia, construções, tubulações e outros;
  - g) as vias de circulação e as quadras confrontantes com as respectivas áreas de preservação permanente e *non aedificandi* quando houver;

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

§ 1º - O prazo de validade das diretrizes fornecidas será de 2 (dois) anos, após o qual, deverá ser feita nova solicitação de diretrizes.

§ 2º - O prazo referido no *caput* deste artigo será contado a partir da data de emissão.



#### Seção IV

### Da Aprovação de Projeto de Loteamentos e Desmembramentos

**Art. 23** - O interessado deverá providenciar para a aprovação dos demais projetos, os seguintes documentos:

- I. requerimento endereçado ao Prefeito Municipal;
- II. cópia digital do projeto urbanístico aprovado;
- III. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do paisagismo das áreas do sistema de lazer e das calçadas;
- IV. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes, aprovados pela concessionária;
- V. projeto completo, acompanhado da ART, devidamente recolhida, e dos respectivos memoriais do sistema de coleta de esgoto, aprovados pela concessionária;
- VI. projeto completo, 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 Prefeitura Municipal;
- VII. projeto completo, 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 Prefeitura Municipal;
- VIII. projeto completo, 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, 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 da área de projeto, indicando os limites de cada subbacia, com as respectivas áreas em m<sup>2</sup>;
- c) 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;
- d) 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 desague.
- e. planta de detalhamento dos poços de visita, das bocas de lobo, dos muros de ala, dos sarjetões e dos dissipadores;
- f. cálculo estrutural das lajes dos poços de visita;
- g. os poços de visita, com as respectivas cotas da rede situada a montante, de fundo, de tampa, profundidade e número de identificação;
- h. as bocas-de-lobo, os sarjetões, muros de ala, os dissipadores e quadro demonstrativo das dimensões internas de cada poço de visita;

**Art. 24** - Para a aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos, o interessado deverá apresentar projeto de paisagismo com a arborização das vias e das áreas verdes desses empreendimentos elaborado por profissional tecnicamente habilitado com ART devidamente recolhida, além da infra-estrutura necessária ao tratamento de esgoto.

**§ 1º** - Todos os parâmetros necessários para o sistema de tratamento de esgoto deverão ser obtidos junto a autarquia municipal (SAAE).

**§ 2º** - A exigência de que trata o *caput* deste artigo deverá ser observada nos projetos em curso, cabendo à Prefeitura Municipal a análise, acompanhamento e fiscalização das obras.

**§ 3º** - Os requisitos para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo serão estabelecidos pelo órgão ambiental municipal, a qual também será responsável pela aprovação final dos projetos de arborização.



§ 4º - 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.

§ 5º - Todos os projetos relacionados neste artigo deverão ser apresentados com, no mínimo, 02 (duas) vias.

**Art. 25** - Considera-se 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.

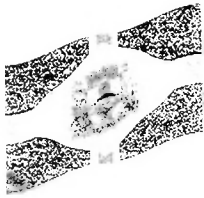
**Art. 26** - O projeto de arborização de loteamentos e desmembramentos deverá ser elaborado em mesma escala da planta de implantação do empreendimento, contendo memorial descritivo e justificativo de acordo com o solicitado pela Prefeitura Municipal.

**Art. 27** - Após vistoriada e constatada a boa execução das obras, em conformidade com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal lavrará o Termo de Verificação de Obra e procederá o recebimento do loteamento.

§ 1º - A vistoria final, por parte da Prefeitura Municipal, será procedida após requerimento do interessado solicitando a aceitação dos serviços.

§ 2º - Na aceitação dos serviços mencionados no *caput* deste artigo serão exigidos, relativamente aos projetos dos sistemas de distribuição de água e coleta de esgoto, Termo de Recebimento expedido pela concessionária e, relativamente à rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, o Termo de Recebimento, expedido pela concessionária local.

**Art. 28** - Se durante a execução das obras for constatada a má execução dos serviços ou emprego de materiais de qualidade inferior ou, ainda, desobediência aos projetos aprovados, a Prefeitura Municipal intimará o loteador para a regularização.



### **CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO DO LOTEAMENTO**

**Art. 29** - Para implantação do sistema viário dos loteamentos e dos desmembramentos serão, respectivamente, observados os dispositivos constantes da legislação municipal e estadual, bem como a legislação viária do município.

- § 1º - O comprimento máximo das quadras, contado a partir do ponto de intersecção das tangentes das curvas é de 300,00m (trezentos metros), podendo haver uma tolerância de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.
- § 2º - Todo empreendimento seja como loteamento, seja como desmembramento deverá garantir acesso livre e desembaraçado às áreas de uso público por meio de vias de circulação ou, conforme o caso, de via marginal.
- § 3º - Nos projetos de loteamentos ou desmembramentos, as novas vias deverão articular-se com o sistema viário existente ou projetado, dando, sempre que possível prosseguimento à malha viária já implantada em conformidade com a Lei do Plano Viário.
- § 4º - As vias de circulação deverão terminar nas divisas da gleba e arruar, quando seu prolongamento já estiver previsto.
- § 5º - Na impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias, poderá ser adotada a forma "cul de sac" para o arremate das vias locais e neste caso, deverão ser observados os critérios técnicos de projeto, estabelecidos na Lei do Plano Viário.

### **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 na nesta lei, observadas, no que couber, a legislação federal e estadual pertinentes e a municipal referente ao zoneamento e a obras.

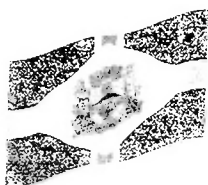
- § 1º - Os empreendimentos em sistema de condomínio constituem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, sendo objeto de licenciamento da Prefeitura Municipal, dotados de muros delimitadores e acesso privativo.



- § 2º - Os empreendimentos em sistema de condomínio configuram a ocupação de glebas com formação de unidades autônomas, sendo que tal ocupação é feita de forma concomitante com a implantação das edificações "que se constituam em uma unidade autônoma habitável, sendo vedada a implantação de parcelamento na forma de condomínio que venha a resultar somente em lotes."
- § 3º - Cada unidade autônoma dos condomínios verticais e horizontais deverão contemplar a instalação de hidrômetro individualizado.
- § 4º - O disposto no parágrafo anterior, se aplicará somente aos condomínios verticais e horizontais aprovados após a publicação desta lei.
- § 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, às suas expensas.
- § 6º - Os condomínios 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 às expensas do condomínio/condômino requerente.

**Art. 31** - Os empreendimentos em sistema de condomínio devem obedecer às prescrições desta lei, bem como aquelas referentes a área máxima das unidades autônomas estabelecidas para os loteamentos.

- § 1º - Os sistemas de circulação e lazer exigidos ficarão sob domínio privado, sem acessibilidade pública e terão sua manutenção sob responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial. Da porcentagem mínima prevista no Artigo 17 para as áreas verdes, deverá ser executada externamente ao condomínio o mínimo de 30% (trinta por cento) da área verde prevista com acesso livre pela municipalidade através de logradouro oficial, não podendo ser representada por faixas inferiores a 10,00 m (dez metros) e nem limitada ou confrontante com lotes.
- § 2º - 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 pelos órgãos responsáveis e/ou pelas concessionárias locais, cuja manutenção será de responsabilidade do condomínio.

**§ 3º** - O comprimento máximo dos muros que circundem o condomínio, contado a partir do ponto de intersecção com ângulo externo máximo de 120° (cento e vinte graus) é de 300,00 m (trezentos metros), podendo haver uma tolerância de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

## **CAPÍTULO V DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 32** - A Prefeitura Municipal poderá autorizar a implantação de loteamentos de interesse social, quando tais empreendimentos se enquadrarem dentro dos critérios estabelecidos nesta lei complementar.

**Art. 33** - O loteamento poderá ser considerado de interesse social, a pedido do interessado, quando se enquadrar nos seguintes critérios:

- I.a gleba na qual se implantará o loteamento deve situar-se nas zonas referidas na lei do Plano Diretor;
- II.apresentar condições de extensão da infra-estrutura 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.

**Art. 34** - A análise e parecer, quanto ao enquadramento do empreendimento como sendo de interesse social, serão realizados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal por ocasião da solicitação da expedição da Certidão de Uso de Solo e diretrizes.

**§ 1º** - Após o parecer favorável e homologação do Prefeito Municipal, o processo será encaminhado ao setor jurídico da Prefeitura Municipal, 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.

**Art. 35** - A área mínima dos lotes, em loteamento de interesse social, será de 130,00 m<sup>2</sup> (cento e trinta metros quadrados), com frente mínima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros).

**Art. 36** - Devem ser observadas, no que couberem, as demais exigências e normas constantes desta lei complementar e na legislação federal e estadual pertinentes.

## **CAPÍTULO VI DOS EMBARGOS E PENALIDADES**

**Art. 37** - As obras que não obedecerem ao projeto previamente aprovado 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. 38** - São requisitos para lavratura do Auto de Embargo:

- I. nome, domicílio e profissão do infrator (es);
- II. localização da obra embargada;
- III. dispositivos legais infringidos;
- IV. data do embargo;
- V. assinatura do servidor público municipal responsável pela lavratura do embargo, e;
- VI. assinatura do infrator (es), se o quiser (em) fazer.

**§ 1º** - O Auto de Embargo deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou 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 publicado.



- § 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, somente após o recolhimento da multa imposta e regularização da obra.

**Art. 39** - São requisitos para lavratura do Auto de Embargo:

- I- nome, domicílio e profissão do infrator (es);
- II- localização da obra embargada;
- III- dispositivos legais infringidos;
- IV- data do embargo;
- V- assinatura do servidor público municipal responsável pela lavratura do embargo, e;
- VI- assinatura do infrator (es), se o quiser (em) fazer.

**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. 40** - 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, após, decorrido este prazo sem o pagamento da multa respectiva, a Prefeitura tomará as providências para inscrição do débito como dívida ativa do Município.

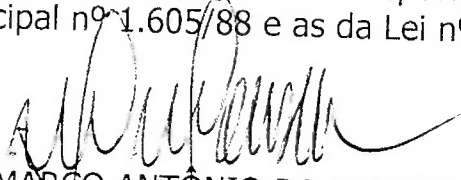
**Art. 41** - O auto de infração deverá conter:

- I. nome, domicílio e qualificação do infrator (es);
- 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; e
- VI. assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

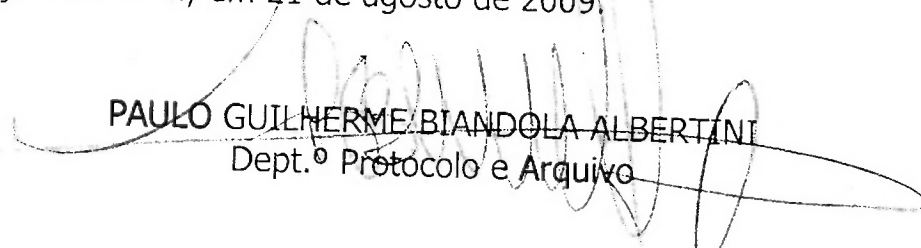
**Parágrafo Único** - O Auto de Infração e Imposição de Multa deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, sendo que na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal com aviso de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, devendo, após ser publicada.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 42** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial as da Lei Municipal nº 1.605/88 e as da Lei nº 2.671/03.

  
MARCO ANTONIO DA FONSECA  
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de  
Administração da P. M., em 21 de agosto de 2009.

  
PAULO GUILHERME BIANDOLA ALBERTINI  
Dept.º Protocolo e Arquivo