



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR N.º 337

“Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo e empreendimentos urbanísticos no Município de Artur Nogueira e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Artur Nogueira aprova:

CAPÍTULO I **OBJETIVOS E DEFINIÇÕES**

Artigo 1º - Esta Lei dispõe sobre a divisão do território do Município de Artur Nogueira em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo e empreendimentos urbanísticos, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. promover e assegurar a reserva dos espaços necessários em localizações adequadas, destinadas ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;
- II. promover e assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo;
- III. promover, estimular, ordenar e orientar o desenvolvimento urbano;
- IV. promover a defesa do meio ambiente e dos recursos naturais.

Artigo 2º - Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I. ACESSO é a interligação para veículos ou pedestres entre:
 - a) logradouro público e propriedade privada;
 - b) propriedade privada e as áreas de uso comum em condomínio;
 - c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;
- II. ALINHAMENTO é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- III. ANEXAÇÃO é a unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- IV. ÁREAS INSTITUCIONAIS são as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos;
- V. ÁREAS VERDES são os espaços livres de propriedade pública, destinadas à implantação de sistema de lazer;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- VI. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote;
- ~~VII. CONDOMÍNIO FECHADO é a edificação ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas para fins residenciais e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita as limitações desta Lei;~~
- VII. CONDOMÍNIO FECHADO é o conjunto de edificações construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas para fins residenciais ou empresariais e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei; *(alterado pela LC 407/2005)*
- VIII. DESDOBRO é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;
- IX. DESMEMBRAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes;
- X. EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória e não podendo constituir domicílio independente;
- XI. EIXO DA VIA é a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos;
- XII. EQUIPAMENTOS URBANOS são as instalações públicas de infra-estrutura urbana como estação de tratamento de água e esgoto, subestação de energia elétrica e implantações comunitárias destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XIII. FRENTE DO LOTE é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação sendo que:
- a) no caso de lotes de esquina a frente do lote será determinada pelo proprietário;
- b) no caso de lotes de forma irregular ou com mais de uma frente, sua definição será estabelecida pela administração.
- XIV. FUNDO DO LOTE é a divisa oposta à sua frente;
- XV. GABARITO DE ALTURA é a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do pavimento



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d’água, casa de máquinas, platibandas e telhado;
- XVI. GLEBA é a porção de terras que não foi objeto de loteamento ou desmembramento de caráter urbano;
- XVII. “GRADE” é a linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno;
- XVIII. LOTE é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação e destinada à edificação;
- XIX. LOTEAMENTO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes;
- XX. LOTEAMENTO FECHADO é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes, cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, onde as áreas públicas de lazer e as vias de circulação serão objeto de permissão de uso;
- XXI. PAVIMENTO TÉRREO ou TÉRREO ou PRIMEIRO PAVIMENTO é aquele definido pelo projeto e cujo piso está compreendido entre as cotas de 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro, sendo que:
- I. quando o desnível no logradouro público lindeiro, entre a cota mais elevada e a mais baixa for maior do que 2,00m (dois metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada;
 - II. o disposto na alínea anterior se aplica também quando for o lote lindeiro a mais de um logradouro público, caso em que será tomado como referência o ponto de cota mais elevada e o de cota mais baixa, mesmo quando situados em logradouros públicos diferentes;
- XXII. PROFUNDIDADE DO LOTE é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais externo do lote em relação ao alinhamento;
- XXIII. QUADRA é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos ou logradouros públicos,



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- podendo, quando provenientes de loteamento aprovado, ter, como limites, as divisas deste mesmo loteamento;
- XXIV. RECUO é a distância medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:
- os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados os aproveitamentos do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
 - os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos do lote;
- XXV. SEGUNDO PAVIMENTO é o pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo;
- XXVI. SUBSOLOS são os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo;
- XXVII. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação;
- XXVIII. TIPO DE USO é a atividade ou assentamento de construção permitido no imóvel pelo zoneamento do local onde se situa;
- XXIX. UNIDADE HABITACIONAL é a unidade formada pelo conjunto de compartimentos, destinada à moradia, de uso privativo de uma só família;
- XXX. USO MISTO é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;
- XXXI. VIA DE CIRCULAÇÃO é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:
- via oficial de circulação de veículos ou pedestres é a via, de uso público, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
 - via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público, ou aquela permissionada nos termos desta Lei.

CAPÍTULO II **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

SEÇÃO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP
Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097
CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos, no Município, caracterizado por arruamento, loteamento, desmembramento, fracionamento e desdobro, fica sujeito à prévia fixação de diretrizes e aprovação da Prefeitura Municipal, e às disposições desta Lei.

Artigo 4º - O parcelamento do solo não será permitido em:

- I. terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas, pelo interessado, as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas. As obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as das vias de circulação;
- II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), considerada a cota natural, respeitada as disposições constantes da Seção VI deste capítulo;
- IV. áreas de preservação ecológica, assim declaradas por lei;
- V. áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI. áreas de preservação permanente, conforme estabelecido na Lei Federal nº 4771 (Código Florestal), alterada pela Lei Federal nº 7803/89, no que se refere aos itens “A”, “B”, “C” e “E”.

Artigo 5º - Os planos de arruamento e loteamento poderão ser destinados às seguintes finalidades:

- III. residencial;
- IV. recreio;
- V. industrial.

SEÇÃO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Artigo 6º - O parcelamento do solo caracterizado por loteamento e fracionamento deverá atender às disposições desta seção, na forma dos artigos seguintes, ressalvadas as exigências próprias a cada tipo de empreendimento constante das seções V, VI, VII, VIII e IX deste capítulo.

Artigo 7º - Da área total do projeto de loteamento serão destinados, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) para áreas públicas, compreendendo sistema viário e áreas verdes e institucionais, nos seguintes limites:

- I. 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;
- II. 10% (dez por cento) para áreas verdes;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

Parágrafo Único - No caso da fração de arruamento não atingir o percentual estabelecido no inciso I, a diferença deverá ser acrescida no percentual de áreas verdes do inciso II, a fim de se atingir a percentagem mínima de que trata o *caput*.

Artigo 8º - Os espaços reservados para áreas verdes e institucionais deverão atender às seguintes disposições:

- I. para efeito de cálculo de áreas verdes e institucionais a serem doadas, somente serão computadas as áreas que possam conter um círculo com raio de 10,00m (dez metros) para áreas verdes e um círculo com raio de 15,00m (quinze metros) para áreas institucionais;
- II. as áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de melhor configuração topográfica natural;
- III. as áreas verdes serão preferencialmente destinadas à proteção contra a erosão de terras ou proteção, restauração ou implantação de sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

§ 1º - É vedada expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, em áreas verdes.

§ 2º - É expressamente vedada doação ou transferência, a qualquer título, de áreas verdes incorporadas ao patrimônio em razão de registro de loteamento.

§ 3º - Excluem-se das disposições do inciso I deste artigo, as rotatórias e canalizações do sistema viário, as quais não poderão ser computadas como áreas verdes ou institucionais e sim como vias de circulação.

Artigo 9º - As vias do projeto de loteamento deverão se articular com vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Único - Para viabilizar a utilização das vias de circulação, poderá ser projetada a hierarquização das mesmas, propondo sentido de fluxo de veículos.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 10 - As características técnicas, declividade, dimensões máximas e mínimas exigidas para vias de circulação em projeto de loteamento, são as constantes do Quadro I - Anexo, que passa a fazer parte integrante desta Lei.

§ 1º - Na hipótese da exigência de via arterial ou expressa, de largura superior à prevista para a via coletora, ou seja, 21,00m (vinte e um metros) de largura, ficará reservado o excedente como canteiro central para futura ampliação do leito carroçável, pela Prefeitura, quando esta entender necessária.

§ 2º - A pavimentação das vias nos loteamentos deverá ser asfáltica, obedecidas às especificações técnicas correspondentes à capacidade de suporte do subleito, sendo que sua definição deverá constar no projeto, a que se refere o inciso X, do Artigo 22, desta Lei.

§ 3º - Eventualmente as declividades máximas previstas no Quadro I - Anexo poderão ser alteradas em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle da erosão.

Artigo 11 - O projeto do sistema de vias de circulação deverá ser elaborado de modo a não propiciar o trânsito de passagem para veículos através de vias locais, que se destinarão somente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros.

Artigo 12 - As normas e especificações para projeto e execução de vias de circulação quando não previstas em legislação própria, deverão obedecer, no que couber, as normas e especificações do Departamento de Estradas de Rodagem (DER) do Estado de São Paulo ou da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 13 - Nenhum lote poderá distar mais de 500,00m (quinhentos metros), medidos ao longo do eixo da via de circulação que lhe dá acesso de uma outra via com largura superior imediata à sua, constante do Quadro I - Anexo, anexo a esta Lei, respeitado o disposto no artigo 14 e seus parágrafos, nem poderá ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior às definidas na presente Lei.

Artigo 14 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros).

Parágrafo Único - As quadras com mais de 200,00m (duzentos metros de comprimento) serão divididas, obrigatoriamente, por via de circulação de pedestres, com largura mínima de 5,00m (cinco metros).



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 15 - Será obrigatória a reserva de faixa “*non edificandi*” de no mínimo 50,00m (cinquenta metros) ao longo dos cursos d’água correntes, intermitentes ou dormentes e, em se tratando de faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias e dutos, a obrigatoriedade de reserva de faixa “*non edificandi*” será de, no mínimo, 30,00m (trinta metros), de cada lado de suas margens ou dos limites de faixa de domínio.

§ 1º - As faixas “*non edificandi*”, mencionadas neste artigo não poderão ser utilizadas para sistema viário.

§ 2º - As faixas “*non edificandi*”, quando ao longo de águas correntes, intermitentes ou dormentes, não poderão ser destinadas para áreas verdes, salvo as que excederem a faixa com largura de 30,00m (trinta metros), dispensadas estas das disposições do inciso I, do Artigo 8º, desta Seção.

§ 3º - A reserva de “faixa non edificandi” de 30,00m (trinta metros) de que trata o caput, poderá ser reduzida para 15,00m (quinze metros) quando situar-se ao lado de rodovia que já possua faixa de domínio de 50,00m (cinquenta metros), que permita sua duplicação. (acrescido pela LC 407/2005)

Artigo 16 - As ruas locais que terminam em “*cul-de-sac*” deverão ter comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros), considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o “*cul-de-sac*”.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, o “*cul-de-sac*” deverá observar raio mínimo de 10,00m (dez metros).

Artigo 17 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto nos incisos abaixo:

- I. via local com via local..... 9,00m;
- II. via local com via subcoletora..... 9,00m;
- III. via local com via coletora..... 11,00m;
- IV. via subcoletora com via coletora.... 11,00m;
- V. via coletora com via coletora..... 11,00m;
- VI. via subcoletora com via arterial..... 14,00m;
- VII. via coletora com via arterial..... 14,00m;
- VIII. via arterial com via arterial..... 14,00m;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 18 - Quando o projeto de parcelamento exigir obra de terraplanagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstrados e assegurados:

- I. inexistência de prejuízo ao meio físico paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;
- II. proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplanagem;
- III. condições para implantação das edificações nas áreas terraplenadas.

§ 1º - A demonstração referida neste artigo será feita por meio de projeto de engenharia contendo:

- I. relatórios de inspeção e sondagens que caracterizem perfeitamente as condições do terreno relacionadas com a erosão do solo;
- II. memorial descritivo e justificativa técnica;
- III. especificações para execução das obras e serviços, indicando materiais e equipamentos a serem empregados;
- IV. plantas, cortes, perfis e elevações necessárias à perfeita compreensão e execução das obras;
- V. cronograma de execução das obras e serviços.

§ 2º - As especificações de execução citadas no Inciso III, do § 1º, deste Artigo, devem ser elaboradas considerando:

- I. a implantação do sistema viário, ajustando a conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis;
- II. a execução das obras relativas ao parcelamento em seqüência que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III. o regime pluviométrico para a elaboração do cronograma dessas obras;
- IV. a valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local (árvores, bosques, cursos d'água), buscando a sua preservação;
- V. que, quando possível, deverá ser reposta a camada superficial do solo nos locais terraplenados, sujeitos ao plantio de vegetação rasteira.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

§ 3º - As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte e aterros com altura superior a 5,00m (cinco metros) deverão ser previstas bermas com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), e a colocação de canaleta em sua extremidade interna até a sua base. A plataforma deverá possuir, na sua seção transversal, declividade de 1% (um por cento) a 2% (dois por cento) para o seu interior, e, na seção longitudinal, declividade de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento). O talude deverá possuir declividade máxima obedecendo a relação vertical e horizontal de 2/3 para aterro e 3/2 para corte.

SEÇÃO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Artigo 19 - A fixação de diretrizes no projeto de parcelamento do solo será precedida de consulta à Prefeitura, a pedido do interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo urbano no local pretendido, instruído com os seguintes documentos:

- I. transcrição do registro imobiliário da área no cartório competente, ou memorial descritivo da área;
- II. [número da inscrição](#) imobiliária urbana ou registro da área rural no órgão federal competente;
- III. levantamento planialtimétrico da área com a situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

§ 1º - A consulta será submetida à apreciação simultânea do Departamento de Habitação e Urbanismo, do Departamento Jurídico, do SAEAN – Serviço de Água e Esgoto de Artur Nogueira e Departamento de Trânsito, que a expedirá no prazo de 30 (trinta dias) dias, prorrogáveis por igual período, se necessário.

§ 2º - A consulta terá validade por 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, improrrogáveis.

Artigo 20 – Sendo a consulta favorável, ingressará o interessado com o pedido de diretrizes, instruído com os documentos a seguir enumerados:

- I. mapa da cidade contendo a localização da área;
- II. descrição perimétrica da área a ser loteada;
- III. título de propriedade da área, registrado no competente cartório.
- IV. levantamento topográfico planialtimétrico da área, contendo:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- b) localização dos cursos d'água;
- c) curvas de nível de metro em metro, baseadas na referência de nível do Município;
- d) arruamentos vizinhos, numa distância de 50,00m (cinquenta metros), em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas, construções existentes;
- f) existência de linhas de energia elétrica, torres de comunicação ou outras, com respectivos trajetos e áreas “non edificandi”;
- g) existência no local de ferrovias e rodovias com seus respectivos trajetos;
- h) amarração do levantamento topográfico nas bases de triangulação do levantamento topográfico do Município ou do Instituto Geográfico do Estado de São Paulo e na linha do Norte Verdadeiro (Sistema de Coordenadas Verdadeiras – UTM);
- i) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

§ 1º - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, a localização das áreas verdes e institucionais, de acordo com o planejamento municipal.

§ 2º - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, o traçado básico do sistema viário principal, em continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias, bem como indicará as especificações técnicas de que trata o § 2º, do artigo 10, desta Lei e, ainda, a exigência, se necessária, da realização de obras de galerias pluviais.

§ 3º - Em todos e quaisquer parcelamentos do solo, o Departamento de Habitação e Urbanismo da Prefeitura Municipal indicará, no pedido de diretrizes, quais as categorias de uso a serem permitidas no local.

§ 4º - A Prefeitura Municipal expedirá diretrizes no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo do pedido, prorrogáveis por igual período, se necessário.

§ 5º - Transcorrido o prazo sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

§ 6º - As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação, podendo ser prorrogada por igual período, mediante pedido justificado do interessado e despacho fundamentado do Executivo.

Artigo 21 - Após a fixação das diretrizes, apresentará o interessado o anteprojeto do plano de arruamento, elaborado na escala 1:1000, nos termos da seção II, desta Lei, contendo:

- I. sistema viário com integração à malha viária existente;
- II. classificação do arruamento;
- III. quadro de áreas;
- IV. divisão de lotes;
- V. áreas verdes;
- VI. áreas institucionais.

§ 1º - No anteprojeto de parcelamento em áreas de vazios urbanos, deverá ser apresentada proposta de plano diretor de ocupação específica da área parcelada, contendo a indicação das quadras e lotes destinados aos usos residencial, comercial, de serviços, institucional e industrial, segundo as diretrizes fixadas, propondo os respectivos parâmetros de ocupação.

§ 2º - O anteprojeto do plano de arruamento será analisado pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período se necessário, com base nas diretrizes fixadas.

§ 3º - Findo o prazo a que se refere o parágrafo anterior, sem manifestação da Prefeitura o anteprojeto será considerado rejeitado.

§ 4º - Após a conclusão da análise do anteprojeto será expedida carta-resposta, que terá validade por 180 (cento e oitenta) dias, a contar de sua expedição.

Artigo 22 - O projeto de loteamento, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas às diretrizes fixadas e a carta-resposta mencionada no § 4º, do artigo anterior, deverá estar acompanhado de:

- I. cópia registrada do título de propriedade;
- II. certidão de ônus reais;
- III. certidão negativa de tributos municipais;
- IV. plano geral do loteamento na escala 1:1000, em nove cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, constando de:
 - a) curvas de nível de metro em metro;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - c) quadras, lotes, áreas verdes e institucionais com as respectivas dimensões, numeração e indicação dos elementos das curvas de concordância nos cruzamentos das vias (tangente, ângulo central, raio, desenvolvimento de curva e área de gola);
 - d) indicação em planta da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
 - e) indicação das dimensões das divisas da área de acordo com o título de propriedade;
 - f) indicação em quadro de área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes e institucionais e do número de lotes;
 - g) indicação da destinação dos lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais, respeitado o zoneamento local;
- V. projeto de engenharia para as obras que se enquadram nas disposições do Artigo 18;
- VI. memorial de lotes em 5 (cinco) cópias;
- VII. projeto técnico de arruamento, em 5 (cinco) cópias, constando:
- a) indicação dos pontos de concordância de alinhamentos (ponto de concordância, ponto de tangência, raios e ângulo central);
 - b) indicação do estaqueamento das vias, bem como nos cruzamentos entre eixos com outras vias (números de estacas e frações de estacas);
 - c) indicação da orientação cartográfica do alinhamento do eixo da via (ângulos e quadrantes);
- VIII. planta em 05 (cinco) cópias contendo: perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, das áreas institucionais e das áreas verdes, cálculo de terraplenagem com distribuição de volume, na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100 indicando estacas, cotas do terreno natural, cotas do “grade” projetado e declividade do “grade”, indicando também as especificações do tipo de controle tecnológico de solo que será executado durante as obras de abertura de vias;
- IX. projeto de galerias de escoamento de águas pluviais e memorial de cálculo, com alocação das galerias, em 05 (cinco) cópias;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- X. projeto de guias e sarjetas, de pavimentação das vias e memorial, em 05 (cinco) cópias, respeitado o disposto no § 2º, do artigo 10, desta Lei;
- XI. projeto de ajardinamento e arborização das áreas verdes, bem como de arborização de vias de circulação e memorial, em 05 (cinco) cópias;
- XII. projeto de abastecimento e distribuição de água potável e respectiva rede, em 05 (cinco) cópias;
- XIII. projeto do sistema de coleta, tratamento, despejo de águas servidas e respectiva rede, em 05 (cinco) cópias;
- XIV. projeto de distribuição de linha secundária de energia elétrica ou orçamento do órgão competente, devidamente aprovado, em 05 (cinco) cópias;
- XV. projeto de instalação de iluminação pública ou orçamento do órgão competente, devidamente aprovado, que deverá necessariamente prever a utilização de lâmpadas de baixo consumo, no mínimo com características de eficiência iguais às de vapor de sódio;
- XVI. projeto de proteção de áreas sujeitas à erosão;
- XVII. cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura, quantitativo de cada item das obras, em 05 (cinco) cópias;
- XVIII. licença de instalação da GRAPROHAB, em 02 (duas) cópias;
- XIX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do autor do projeto e do responsável pela execução das obras;
- XX. uma cópia sépia do projeto de arruamento;
- XXI. apresentação das cadernetas de campo (levantamento e nivelamento);
- XXII. memorial de cálculos de nivelamento da área loteada e do transporte de referência de nível com tolerância de erro altimétrico de acordo com as normas técnicas definidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - O prazo para aprovação do projeto de loteamento será de até 45 (quarenta e cinco) dias, incluída a assinatura do Prefeito Municipal, prorrogáveis por igual período se necessário, contados da apresentação dos projetos complementares, desde que dentro deste prazo sejam prestadas, pelo loteador, as garantias quanto à execução das obras projetadas.

§ 2º - Na hipótese da documentação estar incompleta, ou se fizer necessária qualquer diligência, justificada, será notificado o interessado, uma única



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

vez, para apresentar a documentação complementar, sendo que, sanadas as exigências da Prefeitura Municipal, a mesma terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovação do projeto de loteamento, prorrogáveis por igual período se necessário, após entrega da documentação exigida.

§ 3º - Expedido o Decreto de Aprovação, fica o loteador autorizado a iniciar a execução das obras do loteamento, atendidas as exigências legais, sujeitando-se, porém, a proceder às adaptações necessárias ao completo atendimento da legislação em vigor, até a data do término do prazo fixado no Artigo 128, desta Lei, prazo que não poderá ser excedido sem a devida autorização do Município.

§ 4º - Findo os prazos a que se referem os parágrafos anteriores, sem manifestação da Prefeitura, o projeto será considerado rejeitado.

Artigo 23 - Para aprovação dos projetos de loteamentos, condomínios e empreendimentos, situados em locais não servidos pelo sistema público, será exigida do interessado a instalação de sistema próprio de abastecimento de água e/ou tratamento de esgoto.

§ 1º - Existindo viabilidade para interligação da rede de esgoto no sistema público, esta poderá ser autorizada pela Municipalidade, mediante despacho fundamentado do Presidente Superintendente do SAEAN e existência de laudo técnico do Departamento competente da autarquia, comprovando a sua viabilidade e, ainda, desde que seja realizada às exclusivas expensas do empreendedor.

§ 2º - O projeto, a instalação e a operação dos sistemas referidos neste artigo, bem como da interligação à rede pública de que trata o parágrafo anterior, observarão as normas do SAEAN e deverão ser submetidos à sua aprovação.

Artigo 24 - A exigência referida no artigo 23 e seus §§, desta Lei, abrangerá os projetos que não obtiveram a expedição do competente Decreto de Aprovação do respectivo empreendimento até a data do início de vigência da presente Lei.

Artigo 25 - Concluída a análise dos projetos e atendidas as exigências desta Lei, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar, remetendo-se o processo ao Departamento Jurídico da Prefeitura para análise da documentação apresentada e



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

providências constantes da Seção IV deste capítulo, para posterior expedição do Decreto de aprovação.

Artigo 26 - Qualquer modificação em plano de loteamento deverá ser submetida à prévia aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a modificação;
- II. memorial descritivo das modificações;
- III. 5 (cinco) vias de cópias do projeto referente às modificações;
- IV. uma via do projeto aprovado.

§ 1º - Qualquer alteração das características físicas do loteamento registrado dependerá de aprovação pela Prefeitura Municipal segundo diretrizes que deverão ser fornecidas pelo Departamento de Habitação e Urbanismo, e dependerá da anuência entre todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração e o loteador.

§ 2º - Aprovado o projeto de modificação, que seguirá as mesmas exigências do projeto original e expedido o respectivo decreto de aprovação, o interessado deverá proceder a sua averbação no Registro Imobiliário e encaminhar ao órgão competente da Prefeitura cópia da certidão da referida averbação.

SEÇÃO IV DO SISTEMA DE GARANTIA

Artigo 27 - Para garantia da perfeita execução das obras de infraestrutura do loteamento, constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovado, o Município deverá caucionar importância, em conformidade com o § 1º, cujo valor corresponda ao orçamento aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - A garantia a que se refere este artigo, será oferecida pelo proprietário dentre as especificadas nos incisos adiante, sem ordem de preferência:

- I. dinheiro;
- II. fiança bancária;
- III. seguro garantia;
- IV. bens imóveis no Município, devidamente registrados no cartório competente, e avaliados por técnicos da Prefeitura;
- V. vincular à Prefeitura lotes do empreendimento, mediante instrumento público de caução devidamente registrado.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

§ 2º - Se o valor da garantia for insuficiente, o loteador deverá complementá-lo através das demais modalidades de garantia citadas neste artigo, não podendo o complemento exceder a 100% (cem por cento) de uma modalidade de garantia já ofertada.

§ 3º - Se, durante a execução das obras, for constatado que o valor da garantia é insuficiente para a execução das obras e serviços restantes, a Prefeitura notificará o loteador para complementar a diferença apurada, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, sob pena de, se não recolhida, ser o valor lançado e inscrito em dívida ativa para cobrança judicial, acrescido de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

§ 4º - A caução depositada na forma do inciso I, do § 1º, deste artigo, ou seja, em dinheiro, vencerá juros e atualização monetária de conta poupança, sendo que o valor depositado deverá ser aplicado pela Prefeitura Municipal em instituição oficial.

§ 5º - Preferencialmente, o Município optará pela garantia prevista no inciso V, do § 1º, deste artigo, sendo que a hipoteca não poderá incidir sobre mais de 40% (quarenta por cento) dos lotes do projeto de loteamento, vedada a alienação destes sem prévia anuência do Executivo.

§ 6º - O Município priorizará as garantias em sua preferência, cuja renúncia em favor de outra garantia, deverá ser devidamente justificada.

Artigo 28 - Decorrido o prazo fixado no Artigo 136, o loteador perderá, em favor do Município, a importância total caucionada correspondente às obras não executadas constantes do cronograma físico-financeiro aprovado, na hipótese de não ter realizado as obras de infra-estrutura constantes daquele cronograma, sem prejuízo da aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da garantia.

§ 1º - Executadas as obras e serviços pela Prefeitura e constatado que houve excesso no valor da garantia prestada, o saldo será restituído ao loteador, descontado da multa prevista no *caput* deste artigo.

§ 2º - Sendo a garantia insuficiente para suportar as despesas de execução das obras e a multa aplicável, proceder-se-á na forma do § 3º do Artigo 27, quanto ao saldo remanescente, caso em que não se aplicará a multa prevista no dispositivo mencionado aplicando-se apenas a multa prevista no *caput* deste artigo.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 29 - Constituído e formalizado o instrumento de caução, os projetos e demais documentos serão submetidos à aprovação do Prefeito Municipal, para seu posterior registro.

§ 1º - Do instrumento de caução constarão, obrigatoriamente, todas as exigências legais quanto à execução da obra do projeto aprovado.

§ 2º - Constituem pressupostos para a aprovação do projeto de loteamento os pareceres do Departamento de Habitação e Urbanismo, do SAEAN, do Departamento Jurídico e do Departamento de Trânsito.

§ 3º - Quando se tratar de garantia oferecida na forma prevista nos incisos IV e V, do § 1º, do Artigo 27, o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (trinta) dias contados da data do registro do empreendimento, prorrogáveis por igual período e desde que devidamente justificado, o instrumento público de hipoteca, devidamente registrado, sob pena de imediata aplicação do disposto no § 3º, do Artigo 27.

SEÇÃO V DOS TIPOS DE LOTEAMENTOS

Artigo 30 - Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta Lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I. loteamento tipo “A”;
- II. loteamento tipo “B”;
- III. loteamento tipo “C”;
- IV. loteamento tipo “D”;
- V. loteamento para fins industriais;

Artigo 31 - Nos loteamentos do tipo “A” deverão ser atendidas as disposições constantes desta Lei, e ainda fica obrigatória a execução das obras dos projetos referentes à infra-estrutura de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública, guias e sarjetas, ajardinamento e arborização das áreas verdes e pavimentação asfáltica das vias.

Parágrafo Único - O loteamento do tipo “A” será permitido em todas as zonas de uso onde o uso residencial seja permitido e a área mínima dos lotes seja de 400m² (quatrocentos metros quadrados).

Artigo 32 - No loteamento tipo “A”, de uso residencial, deverá ser prevista a existência de núcleo comercial de âmbito local, com área máxima de 2%



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

(dois por cento) da área total loteada, a qual absorverá os usos previstos na zona comercial, vedadas quaisquer alterações de destinação de uso, originalmente aprovada, salvo determinação contrária prevista no Plano Diretor do Município.

§ 1º - As áreas previstas no presente artigo deverão ser pré-determinadas, de modo a atender de modo uniforme a demanda da população.

§ 2º - As áreas previstas não poderão ser alteradas, nem aumentadas ou diminuídas, sob pena de infração das normas da presente Lei.

Artigo 33 - O empreendedor deverá apresentar e executar o projeto exigido no inciso XI, do Artigo 22, desta Lei, sendo que a Prefeitura poderá doar as mudas para a arborização necessária, desde que oriundas do viveiro público municipal.

Artigo 34 - Nos loteamentos do tipo “B”, além do disposto nas seções de I a IV, deste capítulo, deverão ser obedecidas, ainda, as seguintes disposições:

- I. a área mínima dos lotes destinados ao uso residencial unifamiliar será de 300m² (trezentos metros quadrados);
- II. os lotes lindeiros às vias coletoras poderão ser destinados à implantação de usos comerciais e de serviços;
- III. fica obrigatória a execução das obras dos projetos referentes à infra-estrutura de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública, guias e sarjetas, ajardinamento e arborização de áreas verdes e vias de circulação e pavimentação asfáltica das vias;
- IV. ficam vedadas quaisquer alterações de destinação de uso, originalmente aprovada, salvo determinação contrária prevista no Plano Diretor do Município.

Artigo 35 - Nos loteamentos do tipo “C”, além do disposto nas seções de I a IV, deste capítulo, deverão ser obedecidas, ainda, as seguintes disposições:

- I. 30% (trinta por cento), no mínimo, da área total loteada, deverá ser parcelada em lotes com área entre 200,00m² (duzentos metros quadrados) e 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), destinados, exclusivamente, ao uso unifamiliar;
- II. os lotes lindeiros às vias coletoras e subcoletoras poderão ser destinados à implantação de usos comerciais e de serviços;
- III. fica obrigatória a execução das obras dos projetos referentes à infra-estrutura de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública, guias e sarjetas, ajardinamento e arborização de áreas verdes e vias de circulação e pavimentação asfáltica das vias;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

IV. ficam vedadas quaisquer alterações de destinação de uso, originalmente aprovada, salvo determinação contrária prevista no Plano Diretor do Município

Artigo 36 - Nos loteamentos do tipo "A", "B", "C" e "D", quando o parcelamento do solo exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser atendidos todos os requisitos estabelecidos no Artigo 18.

Artigo 37 - Os loteamentos tipo "C", em áreas superiores a 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados), deverão apresentar Plano Diretor para sua aprovação e implantação.

Artigo 38 - Os loteamentos do tipo "D" caracterizam-se como de interesse especial em áreas de urbanização específicas e atenderão a características urbanísticas e edificações especiais a serem estabelecidas por ato do Executivo.

§ 1º - Os loteamentos tipo "D" serão destinados, exclusivamente, à implantação de programas habitacionais e governamentais, instituições congêneres e pela iniciativa privada desde que esta tenha área de sua propriedade para este fim.

§ 2º - As obras de infra-estrutura e de equipamentos comunitários poderão ser executados pelas entidades promotoras ou pela Prefeitura, mediante convênio autorizado pela Câmara Municipal.

§ 3º - Nos loteamentos tipo "D" será permitida a implantação de núcleos industriais integrados aos programas habitacionais de interesse social.

§ 4º - Também será exigível na aprovação dos loteamentos tipo "D", a execução das obras dos projetos referentes à infra-estrutura de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública, guias e sarjetas, ajardinamento e arborização de áreas verdes e vias de circulação e pavimentação asfáltica das vias.

Artigo 39 – A implantação de quaisquer tipos de loteamentos deverá respeitar as disposições do Plano Diretor do Município.

Artigo 40 - Considera-se loteamento industrial o parcelamento do solo destinado à concentração de atividades industriais e suas complementares, elaborado e executado por iniciativa privada.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 41 - O loteamento industrial somente poderá ser implantado em zonas de uso industrial e, admitindo-se em vazios urbanos, mediante plano integrado de parcelamento.

Artigo 42 - São requisitos técnico-urbanísticos para o parcelamento do solo, para implantação de loteamento industrial:

- I. da área total da gleba deverão ser destinados, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) para áreas livres de uso público, destinadas a sistema viário e áreas verdes.
- II. as quadras deverão ter dimensão máxima de 300,00m (trezentos metros).

§ 1º - Da área estabelecida no inciso I, acima, deverá ser respeitada a destinação mínima de 10% (dez por cento) sobre a área total da gleba, para áreas verdes.

§ 2º - O percentual de áreas livres de uso público, a que se refere o inciso I deste Artigo, poderá ser reduzido para 20% (vinte por cento) da área total da gleba, desde que os lotes resultantes sejam maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), conforme a Lei Federal nº 6766/79, Artigo 4º, inciso I, mas, respeitado o que dispõe o parágrafo anterior.

§ 3º - Poderão ser aprovados loteamentos industriais com quadras de dimensão superior a 300,00m (trezentos metros), desde que mediante apresentação de Plano Diretor para sua instalação e autorização legislativa específica.

Artigo 43 - A Prefeitura Municipal, em parceria com o loteador, executará a implantação do loteamento industrial, onde a Prefeitura Municipal participará com a mão-de-obra e maquinários de seu uso regular e, o loteador, com o fornecimento de material, mão-de-obra e maquinários inexistentes na Municipalidade.

Artigo 44 - As áreas verdes do loteamento industrial deverão estar localizadas no entorno do loteamento, em dimensões suficientes a proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais, permitindo assim um isolamento com as demais funções urbanas.

Artigo 45 - As características técnicas, declividade, dimensões mínimas e máximas exigidas para vias de circulação em projeto de loteamento industrial serão aquelas constantes do Quadro I – Anexo I, que passa a fazer parte integrante desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 46 - Nos cruzamentos das vias públicas de loteamento industrial, os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de círculo com raio mínimo de 14,00m (quatorze metros).

Artigo 47 – Nos loteamentos industriais deverão ser reservados 10% (dez por cento) do total da área parcelada, destinados à implantação de Centro Empresarial para usos industriais e comerciais, sendo escolas industriais, feiras, restaurantes, ambulatórios, centros de convenções e terminais de carga e descarga.

Parágrafo Único - A área descrita neste Artigo continuará a pertencer ao loteador, que somente poderá aliená-la para os fins previstos no “caput” deste artigo, sendo vedada a autorização de atividade diversa na área especificada.

SEÇÃO VI DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Artigo 48 - Para efeito desta Lei considera-se Núcleo Residencial de Recreio, as glebas parceladas em áreas não inferiores a 1.000,00m² (um mil metros quadrados), destinadas para fins recreacionais.

Artigo 49 - Nas zonas de uso, declaradas de expansão urbana para fins de implantação de núcleos residenciais de recreio, o parcelamento do solo somente será permitido em área que comprovadamente tenha perdido suas características produtivas e tornado antieconômico o seu aproveitamento rural.

Artigo 50 - As áreas destinadas à implantação de núcleos residenciais de recreio ficam dispensadas do requisito de declividade máxima, desde que respeitada sua cota natural, salvo para abertura das vias de circulação, nos termos do Artigo 18 e as determinações do Artigo 2º, alínea “e”, da Lei 4771/65 (Código Florestal).

Artigo 51 - A implantação de núcleos residenciais de recreio em glebas, com áreas superiores a 20,00 ha (vinte hectares), ficam sujeitas à prévia apresentação de EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental.

Artigo 52 - A fixação de diretrizes no projeto de parcelamento do solo para implantação de núcleos residenciais de recreio será precedida de consulta à Prefeitura, a pedido do interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo, instruído com os seguintes documentos:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- I. título de propriedade da área, registrado no cartório competente;
- II. laudo de perda das características produtivas;
- III. mapa do Município na escala 1:10.000, contendo a localização da área, com a situação, limites e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- IV. levantamento topográfico planialtimétrico no sistema UTM.

Artigo 53 - Após a consulta favorável deverá o interessado solicitar junto ao órgão federal competente (INCRA) prévia anuência sobre o parcelamento pretendido.

Artigo 54 - O pedido de diretrizes deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I. manifestação favorável do órgão federal competente, sobre o parcelamento pretendido (INCRA);
- II. levantamento topográfico planialtimétrico cadastral com as coordenadas e cotas verdadeiras no sistema UTM, contendo as divisas da propriedade perfeitamente delineadas e indicação dos cursos d'água, nascentes, matas naturais, ciliares, árvores frondosas e demais formas de vegetação expressiva e as vias de circulação oficiais adjacentes;
- III. descrição perimétrica da área a ser loteada.

Artigo 55 - O anteprojeto do plano de arruamento, elaborado na escala 1:1000, deverá conter:

- I. sistema viário com a integração da malha viária oficial existente ou projetada;
- II. especificação do arruamento;
- III. quadro de áreas;
- IV. divisão dos lotes;
- V. demarcação das áreas verdes e institucionais.

Artigo 56 - O projeto de parcelamento do solo destinado à implantação de núcleo residencial de recreio, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas e a carta-resposta do anteprojeto de arruamento, deverá constar de:

- I. cópia autenticada do título de propriedade, devidamente registrado no cartório competente;
- II. certidão de ônus reais;
- III. certidão negativa de tributos municipais;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- IV. plano geral do loteamento, na escala 1:1000 em 5 (cinco) cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
 - a) curvas de nível de metro em metro;
 - b) o sistema de vias;
 - c) quadras, lotes, áreas verdes e institucionais com as respectivas dimensões e numerações;
 - d) indicação em planta da área dos lotes e das áreas públicas com suas respectivas destinações;
 - e) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com o título de propriedade;
 - f) indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total de lotes, das áreas do sistema viário e das áreas verdes e institucionais e número total dos lotes;
- V. memorial dos lotes em 5 (cinco) cópias;
- VI. projeto técnico de arruamento em 5 (cinco) cópias;
- VII. planta em 5 (cinco) cópias contendo perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, das áreas verdes e institucionais, obedecendo, no mínimo, as escalas horizontais de 1:1000 e vertical de 1:100, inclusive com especificação do tipo de controle tecnológico que será executado durante as obras de abertura das vias;
- VIII. projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- IX. projeto paisagístico compreendendo a criação, recuperação ou preservação das áreas verdes, em 06 (seis) cópias;
- X. projeto de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede ou sistema autônomo de abastecimento individual através de poços, quando as condições dos mananciais subterrâneos permitir;
- XI. a critério do órgão competente, quando o empreendimento situar-se em local não servido de sistema público de esgoto ou emissário, e devidamente comprovado por laudo de firma especializada que o solo é permeável e não saturado, deverá o adquirente executar sistema adequado e individualizado para coleta dos dejetos domésticos, vedado em qualquer hipótese o lançamento “in natura” nos mananciais;
- XII. projeto do sistema de alimentação e distribuição de energia domiciliar e respectiva rede, em 03 (três) cópias;
- XIII. projeto de proteção das áreas sujeitas à erosão, em 03 (três) cópias;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- XIV. projeto de pavimentação asfáltica das vias de circulação em 05 (cinco) cópias;
- XV. cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura, com orçamento quantitativo de cada item das obras, em 04 (quatro) cópias;
- XVI. aprovação da GRAPROHAB;
- XVII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do autor do projeto e do responsável pela execução das obras;
- XVIII. cópia sépia do projeto de arruamento;
- XIX. memorial de cálculos topográficos e relações de coordenadas dos levantamentos planialtimétricos dos arruamentos, das quadras, das áreas verdes e institucionais;
- XX. EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental;
- XXI. projeto de ajardinamento e arborização das áreas verdes, bem como de arborização de vias de circulação e memorial, em 05 (cinco) cópias.

Artigo 57 - Aplicam-se ao parcelamento do solo destinado à implantação de núcleos residenciais de recreio, as disposições contidas nas seções IV e VII, os §§ 1º e 2º do Artigo 19, §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º do Artigo 20, §§ 2º, 3º e 4º do Artigo 21, Artigos 23 e seus §§, 24, 25, 26 e seus §§, todos da seção III deste capítulo.

Artigo 58 - São requisitos técnico-urbanísticos para o parcelamento do solo destinado à implantação de núcleo residencial de recreio:

- I. as declividades das vias de circulação são as constantes do Quadro I – Anexo I, a esta Lei;
- II. as vias de circulação de veículos não poderão ter largura inferior a 7,00m (sete metros) de caixa viária, além de 6,00m (seis metros) destinados a passeio, sendo que as vias que terminem nas divisas e que puderem sofrer prolongamento, terão obrigatoriamente largura de 8,00m (oito metros) de caixa viária;
- III. as vias do loteamento deverão ser devidamente pavimentadas;
- IV. em taludes de cortes e aterros, com altura superior a 5,00m (cinco metros), deverão ser previstas bermas com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), bem como a colocação de canaleta na extremidade interna da berma até sua base;
- V. para o fim previsto no inciso anterior a plataforma deverá possuir, na seção transversal, declividade de 1% a 2% (um a dois por cento)



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- para o seu interior e, na seção longitudinal, declividade de 1% a 5% (um a cinco por cento);
- VI. as vias de circulação que darão acesso aos lotes deverão manter o “grade” de forma a se obter uma transição confortável da via para os referidos acessos;
 - VII. os taludes resultantes de corte deverão atender a uma relação de declividade de 3/2 e os resultantes de aterro à relação de declividade de 2/3;
 - VIII. as faixas marginais de preservação permanente, ao longo dos cursos d’água correntes, intermitentes ou dormentes, terão uma largura mínima de 50,00m (cinquenta metros) e não poderão ser utilizadas para áreas verdes, salvo as que excederem a faixa com largura de 30,00m (trinta metros);
 - IX. o loteamento deverá ser dotado de sistema de águas pluviais, cujo projeto será elaborado de acordo com as diretrizes fixadas pelo órgão competente da Prefeitura;
 - X. o coeficiente de impermeabilização total máximo será de 50% (cinquenta por cento) do total do lote, entendendo por coeficiente de impermeabilização a somatória de todas as áreas impermeabilizadas.

Artigo 59 - Da área total do projeto de parcelamento do solo para fins de núcleo residencial de recreio serão destinados, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) para áreas públicas, compreendendo sistema viário e áreas verdes e institucionais, nos seguintes limites:

- VI. 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;
- VII. 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- VIII. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

Parágrafo Único - No caso da fração de arruamento não atingir o percentual estabelecido no inciso I, a diferença deverá ser acrescida no percentual de áreas verdes do inciso II, a fim de se atingir a percentagem mínima de que trata o *caput*.

Artigo 60 - Exclusivamente para os loteamentos destinados à implantação de núcleos residenciais de recreio, poderão ser destinadas para áreas verdes as florestas e demais formas de vegetação natural, declaradas de preservação permanente pela lei federal competente, ressalvado o previsto no artigo 58, VIII, da presente Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 61 - Os lotes originados de parcelamento destinados à implantação de núcleos residenciais de recreio não poderão ser desmembrados.

§ 1º - A indivisibilidade dos lotes deverá constar de cláusula expressa em todos os instrumentos de transferência de posse e propriedade das unidades oriundas do parcelamento.

§ 2º - O contrato padrão de transferência de posse e propriedade dos lotes deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos exigidos para a aprovação do loteamento.

Artigo 62 - Aplicam-se no que couber e não conflitar, aos núcleos residenciais de recreio, as disposições contidas na seção VII, da presente Lei, caso o loteador requeira o fechamento do núcleo residencial de recreio.

SEÇÃO VII DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Artigo 63 - Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Artigo 64 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento fechado, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 65 - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem as mesmas à administração da Associação dos Proprietários constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Artigo 66 - As áreas públicas de lazer, definidas por ocasião do projeto de loteamento, deverão possuir uma parte correspondente a, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) da área de lazer, sobre a qual não incidirá permissão de uso, bem como deverá estar situada externamente ao loteamento, contígua ao mesmo, e deverá ser mantida sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 67 - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente ao loteamento, contíguas ao mesmo, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Artigo 68 - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços Municipais.

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

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

§ 3º - Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 5,00m (cinco metros), sendo que as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria de Planejamento Obras e Serviços Municipais deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Artigo 69 - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias deverão estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 70 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada mediante demonstração técnica da revogação, sem implicar em qualquer tipo de ressarcimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Parágrafo Único - As permissões de uso a título precário, referidas nesta seção, serão outorgadas à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Artigo 71 - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo antecedente, nos seguintes termos:

- I. a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;
- II. a outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. no decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- IV. igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal.

Artigo 72 - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou dos proprietários, solidariamente, a obrigação de desempenhar:

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

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

Artigo 73 - Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização de obras de manutenção dos bens públicos.

Artigo 74 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas,



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

mediante laudos comprobatórios e não havendo a regularização após a devida notificação, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I. perda do caráter de loteamento fechado;
- II. pagamento de multa correspondente a R\$ 2,00 (dois reais) por m² (metro quadrado) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários ou da Associação, se não executados nos prazos determinados através da competente notificação, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários e aos proprietários solidariamente, rateado por m² de propriedade, arcar com o ressarcimento de seus custos, acrescidos de taxa de administração de 15% (quinze por cento) e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

Artigo 75 - Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Artigo 76 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, inclusive a sinalização de trânsito, serão de responsabilidade dos proprietários e ou da respectiva Associação.

Artigo 77 - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela presente Lei para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Artigo 78 - Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Artigo 79 – Ocorrendo a descaracterização do loteamento fechado, nos termos desta Lei, com a conseqüente abertura, ao uso público, das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao Município, inexistindo quaisquer direitos de indenização aos proprietários ou à respectiva Associação, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

fechamento e pelos encargos decorrentes, será dos proprietários ou da respectiva Associação.

Parágrafo Único – Se, por razões urbanísticas, for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso de que trata esta Lei, não caberá aos proprietários nem à respectiva Associação, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 80 – O fechamento e a permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação em loteamentos já existentes, poderá ser total ou parcial, desde que:

- IX. mediante anuência de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
- X. o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;
- XI. os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XII. as áreas públicas sejam objeto de prévia permissão de uso;
- XIII. as exigências constantes desta Lei sejam obedecidas, no que couber.

§ 1º - Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e se encontrarem em situação irregular quanto ao fechamento, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta Lei.

§ 2º - Os loteamentos que se enquadrem no parágrafo anterior, terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, contados da data de publicação da presente Lei, sob pena de aplicação de multa de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) por m² (metro quadrado) de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

§ 3º - Para efeito do disposto acima, o Executivo deverá dar ampla publicidade das mencionadas exigências, através de meios de comunicação local, logo após a publicação da presente Lei.

Artigo 81 - As penalidades previstas nesta seção serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

- I. data da lavratura;
- II. nome e localização do loteamento;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP
Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097
CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- III. descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV. dispositivo legal infringido;
- V. penalidade aplicável;
- VI. determinação do prazo para retirada das benfeitorias na forma do parágrafo único, do Artigo 74, desta Lei.
- VII. assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo Único - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o(s) infrator(es), providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a intimação pessoal do(s) mesmo(s), por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial de imprensa do Município.

Artigo 82 - Caberá impugnação do Auto de Infração e Imposição de Multa a ser apresentada junto ao serviço de protocolado da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da ciência, pelo(s) autuado(s), da lavratura do A.I.I.M., sob pena de revelia.

Artigo 83 - A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do Artigo 74, bem como do Artigo 79, desta Lei.

Parágrafo Único – No caso de pedido de regularização extemporânea de que tratam os §§ 1º e 2º do Artigo 80, desta Lei, poderá o pedido ser aprovado pela Municipalidade, desde que recolhida a respectiva multa.

Artigo 84 - As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

- I. a "denominação do loteamento";
- II. "PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e data), OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e Inscrição Municipal)".

~~SEÇÃO VIII~~ ~~DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

~~**Artigo 85** – As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.~~

~~§ 1º – Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.~~

~~§ 2º – A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.~~

~~**Artigo 86** – Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.~~

~~**Artigo 87** – O lote ou gleba onde for implantado um condomínio horizontal residencial passa a ser indivisível, ou seja, terá um único número de cadastro junto a Prefeitura, uma só ligação de água, uma só ligação de esgoto e, o lixo será coletado na entrada, devendo também ser cercado ou murado de forma a garantir seu isolamento.~~

~~**Artigo 88** – Cada unidade será tratada como prédio isolado, apenas para efeitos tributários, bem como para cobrança da C.I.P. – Contribuição de Iluminação Pública.~~

~~**Artigo 89** – Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio horizontal, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica junto a Prefeitura Municipal, cuja análise observará os seguintes aspectos:~~

- ~~I. natureza do empreendimento, densidade habitacional proposta e localização do condomínio;~~
- ~~II. observância das diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pela Prefeitura Municipal;~~
- ~~III. implantação, no todo, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação asfáltica das vias públicas;~~
- ~~IV. o sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta e tratamento de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

~~V. o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego das novas edificações;~~

~~VI. deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda.~~

~~**Artigo 90**— A análise prévia da viabilidade técnica se dará mediante consulta do interessado, que deverá apresentar:~~

~~I. requerimento especificando o uso pretendido;~~

~~II. planta de situação da gleba ou área em 05 (cinco) vias, contendo:~~

~~a) referência para perfeita localização da gleba ou área a ser urbanizada e edificada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referenciais de nível oficiais;~~

~~b) localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou área;~~

~~c) levantamento planimétrico com coordenadas UTM da área a ser urbanizada e edificada;~~

~~d) curvas de nível de um em um metro, bem como a respectiva referência de nível oficial, definidas em planta na escala 1:1000;~~

~~e) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba ou área;~~

~~f) indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo perímetro;~~

~~g) indicação de matas nativas, florestas e demais formas de vegetação natural existentes na gleba ou área;~~

~~h) estimativa de consumo de água e como serão feitos o abastecimento e a reserva de condomínio;~~

~~i) como será feita a descarga do esgoto;~~

~~j) como serão feitas a drenagem superficial e a coleta das águas pluviais;~~

~~III. dados gerais do empreendimento, especificando as áreas, números de unidades habitacionais e número de blocos, se houver;~~

~~IV. todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para a compreensão do projeto, inclusive em curvas de nível;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

~~V. cópia do título de propriedade e/ou opção de compra, acompanhada do título de propriedade, devidamente atualizada, com rumos, distâncias e área claramente definidas.~~

~~**Artigo 91** – Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:~~

- ~~I. a relação das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares;~~
- ~~II. a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, de áreas não edificáveis e de áreas de preservação ambiental;~~
- ~~III. as restrições legais de uso e ocupação do solo, na zona em que se situa a gleba ou área a ser urbanizada e edificada;~~
- ~~IV. as orientações técnicas para manejo ambientalmente adequado da área, podendo incluir, dentre outras exigências, terraplanagem e replantio de árvores.~~

~~**Parágrafo Único** – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo ou não ser reavaliadas a critério da Prefeitura Municipal.~~

~~**Artigo 92** – O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações, (implantação e planta tipo das edificações) elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente pré-aprovação.~~

~~**Artigo 93** – Somente estando o projeto de acordo com esta Lei e após sua aprovação pelos órgãos estaduais (GRAPROHAB) competentes, poderá ser requerida sua aprovação junto a Prefeitura Municipal, que expedirá o Alvará de Construção.~~

~~**Parágrafo Único** – Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura das respectivas vias de circulação, só poderão ser executados em zona urbana ou de expansão urbana, definida por lei municipal, e em locais onde o parcelamento do solo, para fins urbanos, não seja vedado pela Legislação Federal, Estadual e Municipal.~~

~~**Artigo 94** – São passíveis de utilização para fins de condomínio horizontal:~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- ~~I. lotes resultantes do processo regular de parcelamento para fins urbanos;~~
- ~~II. globas ou áreas que atendam aos seguintes requisitos:~~
 - ~~a) estar toda a extensão das divisas no alinhamento de logradouros públicos, com características de bens de uso comum do povo, de largura não inferior a 10,00m (dez metros);~~
 - ~~b) ter área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro superior a 500,00m (quinhentos metros).~~

~~**Artigo 95** – O desmatamento será permitido apenas para execução das obras de saneamento da globa e da abertura das vias de circulação, desde que justificadas e aprovados pelos órgãos estaduais, federais e municipais competentes, devendo ser mantidas as encostas de declividade superior a 45 (quarenta e cinco) graus e ao longo de qualquer corpo d'água.~~

~~**Artigo 96** – Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatória a reserva de faixa não edificável, com largura não inferior a 50,00m (cinquenta metros) e é expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.~~

~~**Artigo 97** – Ao longo de cada lado do eixo ou talvegue de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 10,00m (dez metros).~~

~~**Artigo 98** – Para efeito desta Lei considera-se que o condomínio residencial horizontal somente poderá ser implantado em lotes ou globas com área igual ou superior a 25.000,00m² (vinte cinco mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:~~

- ~~I. no caso de terrenos de esquina ou com frente para mais de uma rua, o conjunto residencial poderá ter apenas um acesso para cada rua;~~
- ~~II. cota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), considerada a área total de terreno, considerando-se cota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão da área total ocupada (taxa de ocupação) de terreno de condomínio residencial horizontal pelo número de unidades habitacionais;~~
- ~~III. previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a, no mínimo, 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade habitacional;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- ~~IV. previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículo por unidade, que poderá ser em bolsão de estacionamento;~~
- ~~V. acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:~~
- ~~a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;~~
 - ~~b) as vias particulares de circulação de veículos, internas ao conjunto, se subdividem em vias principais e vias secundárias com as seguintes características:~~
 - ~~1) as vias particulares de circulação de veículos principais, internas ao conjunto, deverão ter largura total mínima de 14,00m (quatorze metros), das quais 3,00m (três metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres e terão declividade máxima de 12% (doze por cento), cujas vias farão o acesso às portarias e às vias de circulação secundárias;~~
 - ~~2) as vias particulares de circulação de veículos secundárias, internas ao conjunto, deverão ter largura total mínima de 12,00m (doze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres e declividade máxima de 15% (quinze por cento), cujas vias farão o acesso entre as vias principais e agrupamentos de unidades habitacionais;~~
 - ~~3) a largura mínima da via de circulação de veículos será 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de via de circulação e 1,50m (um metro e meio) de calçada de cada lado, respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento) e a proibição de estacionamento de veículos de ambos os lados da via, somente nos seguintes casos:~~
 - ~~3.a) nos condomínios horizontais com até 20 (vinte) unidades habitacionais, ou;~~
 - ~~3.b) nos casos em que todas as unidades habitacionais do condomínio tenham acesso por via de circulação de pedestres independente da via de circulação de veículo, ou;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- ~~3.c) nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional, sendo que, neste caso, fica permitido o estacionamento de veículos de um dos lados da via.~~
- ~~VI. cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9,00m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura;~~
- ~~VII. o número máximo de pavimentos da unidade habitacional deverá ser igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;~~
- ~~VIII. os recuos em relação ao alinhamento de lote ou global deverão ser maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros);~~
- ~~IX. os afastamentos deverão ser maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) em relação a todas as divisas laterais de lote ou global;~~
- ~~X. a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;~~
- ~~XI. os estacionamentos cobertos, quando executados fora da projeção da unidade habitacional, serão considerados isoladamente da unidade habitacional para cálculo de altura;~~
- ~~XII. as edificações de condomínio horizontal deverão respeitar os recuos e dimensões exigidos pelo Código de Obras e Edificações do Município, naquilo que não conflitar com a presente Lei e, para cálculo da altura máxima de 9,00m (nove metros) de cada unidade habitacional ou edificação formada por unidades habitacionais superpostas, considerar-se-á limite superior da cobertura, a laje ou ferro de andar mais alto;~~
- ~~XIII. os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais de condomínio e bem de uso exclusivo do conjunto;~~
- ~~XIV. as vias internas de circulação e as áreas destinadas a estacionamento, desde que não sejam cobertas, não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

~~**Parágrafo Único** – As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de retorno ou manobras, em cuja configuração seja inscrito um círculo de diâmetro não inferior a 20,00m (vinte metros).~~

~~**Artigo 99** – O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do condomínio residencial horizontal serão aqueles determinados pelas zonas em que a gleba ou área se localiza.~~

~~**Artigo 100** – O condomínio residencial horizontal destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.~~

~~**Artigo 101** – O condomínio residencial horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros).~~

~~**Parágrafo Único** – Será admitida a implantação de condomínio residencial horizontal em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos de largura inferior a 14,00m (quatorze metros), desde que igual ou superior a 10,00m (dez metros) e ainda que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do condomínio, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.~~

~~**Artigo 102** – O projeto de implantação do condomínio horizontal deverá prever:~~

~~XIV. arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;~~

~~XV. drenagem de águas pluviais;~~

~~XVI. sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;~~

~~XVII. no projeto do condomínio deverão ser previstas áreas para coleta de lixo, uso comum destinadas a lazer, recreação, ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação atendendo a esta legislação;~~

~~XVIII. a central de lixo do condomínio deverá:~~

~~XIX. ficar junto ao alinhamento da calçada;~~

~~XX. ter capacidade para armazenar o lixo das unidades que compõem o condomínio por, no mínimo, 02 (dois) dias;~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- ~~XXI. ser construído em alvenaria de maneira que impeça a exposição do lixo para a rua;~~
- ~~XXII. ser coberta;~~
- ~~XXIII. ter portas voltadas para a calçada e abertura telada pelo lado de dentro;~~
- ~~XXIV. ter ventilação suficiente; e~~
- ~~XXV. ser revestida interiormente de azulejos brancos;~~
- ~~XXVI. as cabinas de energia elétrica, telefônica, gás e outras eventualmente necessárias deverão obedecer aos padrões das concessionárias e dos recuos exigidos pela legislação municipal competente;~~
- ~~XXVII. as construções secundárias serão de uso exclusivamente destinado a lazer (churrasqueiras, varanda, sauna, vestiários, salão de jogos e semelhantes) ou depósitos (despensa, adega, casa de máquinas, ferramentas e demais utensílios de uso doméstico), sendo que a área construída não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área da construção principal;~~
- ~~XXVIII. as áreas das construções de uso comunitário serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação.~~

~~**Parágrafo Único** – Nas partes da gleba ou área com declividade inferior a 30% (trinta por cento) não deverá ser executado desmatamento ou terraplanagem nas unidades autônomas, no caso em que a construção nessas áreas não seja simultânea às obras viárias ou das demais áreas comuns.~~

~~**Artigo 103** – Quando as glebas, áreas ou lotes de terreno sobre as quais se pretenda a instituição de condomínio não forem servidas pelas redes públicas de água, esgoto e energia elétrica pública e domiciliar, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, às suas expensas, devendo sua implantação ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal.~~

~~**Artigo 104** – As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.~~

~~**Artigo 105** – A concessão de “habito-se” para cada unidade autônoma fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

~~**Parágrafo Único** – Poderá ser concedido “habite se” parcial a cada unidade autônoma, ou a cada bloco de edificação multifamiliar vertical.~~

~~**Artigo 106** – O certificado de conclusão parcial da edificação de unidade habitacional do conjunto será concedido quando as obras de implantação da infra-estrutura do condomínio residencial, previstas no projeto aprovado, atendam às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção de solo contra erosão.~~

~~**Artigo 107** – As áreas para lazer e equipamentos comunitários até a extensão mínima exigida por esta Lei deverão ter acesso por via de circulação de veículos.~~

~~**Artigo 108** – As servidões de passagem que porventura gravem a global ou área a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.~~

~~**Artigo 109** – São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:~~

- ~~I. abertura das vias e respectiva terraplanagem;~~
- ~~II. drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);~~
- ~~III. distribuição de água e coleta de esgoto;~~
- ~~IV. drenagem profunda (bocas de lobo) bueiros, sangrias, ramais, travessias, (galerias e similares);~~
- ~~V. distribuição de rede elétrica, domiciliar e nas áreas comuns;~~
- ~~VI. tratamento de calçadas, com pavimentação de apenas 1/3 (um terço) de sua largura total, sendo o recobrimento do restante com espécies gramíneas, ou material que garanta a permeabilidade de solo;~~
- ~~VII. pavimentação asfáltica das vias de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal;~~
- ~~VIII. recuperação das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa.~~

~~**Artigo 110** – Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:~~

- ~~I. declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;~~
- ~~II. revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura, mediante~~



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- ~~laudo técnico, em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;~~
- ~~III. canalotas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00m (dois metros);~~
- ~~IV. taludes de altura superior a 3,00m (três metros) deverão ser interrompidos com bormas providas de canalotas e drenagem.~~

~~**Parágrafo Único** — Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.~~

~~**Artigo 111** — Será de inteira responsabilidade do condomínio a obrigação de desempenhar, às suas próprias expensas:~~

- ~~I. os serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário;~~
- ~~II. a manutenção e conservação das vias particulares de circulação, de calçamento e da sinalização de trânsito;~~
- ~~III. coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública;~~
- ~~IV. limpeza de vias públicas;~~
- ~~V. prevenção de sinistros;~~
- ~~VI. manutenção do sistema de drenagem (galerias) de águas pluviais;~~
- ~~VII. manutenção e conservação da rede de iluminação das áreas comuns;~~
- ~~VIII. manutenção e conservação das redes de água e esgoto;~~
- ~~IX. manutenção das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa; e~~
- ~~X. outros serviços que se fizerem necessários.~~

~~**Artigo 112** — Fica vedada a aprovação e construção de edificações habitacionais em condomínio na zona rural, independentemente de caracterizar unidade autônoma.~~

SEÇÃO VIII

DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

(Seção alterada pela LC 407/2005 – arts. 85 a 112)

Artigo 85 - As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou empresariais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

§ 1º - Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Artigo 86 - Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Artigo 87 - O lote ou gleba onde for implantado um condomínio horizontal passa a ser indivisível, ou seja, terá um único número de cadastro junto a Prefeitura, uma só ligação de água, uma só ligação de esgoto e, o lixo será coletado na entrada, devendo também ser cercado ou murado de forma a garantir seu isolamento.

Artigo 88 - Cada unidade será tratada como prédio isolado, apenas para efeitos tributários, bem como para cobrança da C.I.P. – Contribuição de Iluminação Pública.

Artigo 89 - Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio horizontal, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica junto a Prefeitura Municipal, cuja análise observará os seguintes aspectos:

- VII. natureza do empreendimento, densidade de ocupação proposta e localização do condomínio;
- VIII. observância das diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pela Prefeitura Municipal;
- IX. implantação, no todo, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação asfáltica das vias públicas;
- X. o sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta e tratamento de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;
- XI. o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego das novas edificações;
- XII. deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 90 - A análise prévia da viabilidade técnica se dará mediante consulta do interessado, que deverá apresentar:

- VI. requerimento especificando o uso pretendido;
- VII. planta de situação da gleba ou área em 05 (cinco) vias, contendo:
 - k) referência para perfeita localização da gleba ou área a ser urbanizada e edificada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referenciais de nível oficiais;
 - l) localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou área;
 - m) levantamento planimétrico com coordenadas UTM da área a ser urbanizada e edificada;
 - n) curvas de nível de um em um metro, bem como a respectiva referência de nível oficial, definidas em planta na escala 1:1000;
 - o) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba ou área;
 - p) indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo perímetro;
 - q) indicação de matas nativas, florestas e demais formas de vegetação natural existentes na gleba ou área;
 - r) estimativa de consumo de água e como serão feitos o abastecimento e a reserva do condomínio;
 - s) como será feita a descarga do esgoto;
 - t) como serão feitas a drenagem superficial e a coleta das águas pluviais;
- VIII. dados gerais do empreendimento, especificando as áreas, números de unidades e número de blocos, se houver;
- IX. todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para a compreensão do projeto, inclusive em curvas de nível;
- X. cópia do título de propriedade e/ou opção de compra, acompanhada do título de propriedade, devidamente atualizada, com rumos, distâncias e área claramente definidas.

Artigo 91 - Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

- V. a relação das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- VI. a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, de áreas não edificáveis e de áreas de preservação ambiental;
- VII. as restrições legais de uso e ocupação do solo, na zona em que se situa a gleba ou área a ser urbanizada e edificada;
- VIII. as orientações técnicas para manejo ambientalmente adequado da área, podendo incluir, dentre outras exigências, terraplanagem e replantio de árvores.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo ou não ser reavaliadas a critério da Prefeitura Municipal.

Artigo 92 - O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações, (implantação e planta tipo das edificações) elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente pré-aprovação.

Artigo 93 - Somente estando o projeto de acordo com esta Lei e após sua aprovação pelos órgãos estaduais (GRAPROHAB) competentes, quando for o caso, poderá ser requerida sua aprovação junto a Prefeitura Municipal, que expedirá o Alvará de Construção.

Parágrafo Único - Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura das respectivas vias de circulação, só poderão ser executados em zona urbana ou de expansão urbana, definida por lei municipal, e em locais onde o parcelamento do solo, para fins urbanos, não seja vedado pela Legislação Federal, Estadual e Municipal.

Artigo 94 - São passíveis de utilização para fins de condomínio horizontal:

- III. lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
- IV. glebas ou áreas que atendam aos seguintes requisitos:
 - c) estar toda a extensão das divisas no alinhamento de logradouros públicos, com características de bens de uso comum do povo, de largura não inferior a 10,00m (dez metros);
 - d) ter área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro superior a 300,00m (trezentos metros).



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 95 - O desmatamento será permitido apenas para execução das obras de saneamento da gleba e da abertura das vias de circulação, desde que justificados e aprovados pelos órgãos estaduais, federais e municipais competentes, devendo ser mantidas as encostas de declividade superior a 45 (quarenta e cinco) graus e ao longo de qualquer corpo d'água.

Artigo 96 - Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatória a reserva de faixa não edificável, com largura não inferior a 50,00m (cinquenta metros) e é expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.

Artigo 97 - Ao longo de cada lado do eixo ou talvegue de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 10,00m (dez metros).

Artigo 98 - Para efeito desta Lei considera-se que o condomínio horizontal somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou superior a 90.000,00m² (noventa mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

- XV. no caso de lote ou gleba com frente para mais de uma rua, o conjunto poderá ter apenas um acesso;
- XVI. no caso de condomínio residencial, a cota mínima de terreno por unidade habitacional é igual a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- XVII. no caso de condomínio empresarial, cota mínima de terreno por unidade empresarial igual a 1.000,00m² (um mil metros quadrados);
- XVIII. previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a, no mínimo, 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) por unidade;
- XIX. previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículo por unidade, que poderá ser em bolsão de estacionamento;
- XX. acesso a cada unidade, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:
 - c) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- d) as vias particulares de circulação de veículos, internas ao conjunto, se subdividem em vias principais e vias secundárias com as seguintes características:
- 4) as vias particulares de circulação de veículos principais, internas ao conjunto, deverão ter, para condomínios residenciais, largura total mínima de 14,00m (quatorze metros), dos quais 3,00m (três metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres e, para os condomínios empresariais, 15,00m (quinze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres, e terão declividade máxima de 12% (doze por cento), cujas vias farão o acesso às portarias e às vias de circulação secundárias, no caso de condomínios residenciais;
 - 5) no caso de condomínios residenciais, as vias particulares de circulação de veículos secundárias, internas ao conjunto, deverão ter largura total mínima de 12,00m (doze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres e declividade máxima de 15% (quinze por cento), cujas vias farão o acesso entre as vias principais e agrupamentos de unidades habitacionais;
 - 6) no caso de condomínios residenciais, a largura mínima da via de circulação de veículos será 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de via de circulação e 1,50m (um metro e meio) de calçada de cada lado, respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento) e a proibição de estacionamento de veículos de ambos os lados da via, somente nos seguintes casos:
 - 3.a) nos condomínios horizontais residenciais com até 20 (vinte) unidades habitacionais, ou;
 - 3.b) nos casos em que todas as unidades habitacionais do condomínio tenham acesso por via de circulação de pedestres independente da via de circulação de veículo, ou;
 - 3.c) nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional, sendo que, neste caso, fica permitido o estacionamento de veículos de um dos lados da via.
- XXI. cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9,00m (nove



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura;
- XXII. o número máximo de pavimentos da unidade habitacional deverá ser igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;
- XXIII. os recuos em relação ao alinhamento do lote ou gleba deverão ser maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros);
- XXIV. os afastamentos deverão ser maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) em relação a todas as divisas laterais do lote ou gleba;
- XXV. a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;
- XXVI. os estacionamentos cobertos, quando executados fora da projeção da unidade, serão considerados isoladamente da unidade para cálculo de altura;
- XXVII. as edificações do condomínio horizontal deverão respeitar os recuos e dimensões exigidos pelo Código de Obras e Edificações do Município, naquilo que não conflitar com a presente Lei e, para cálculo da altura máxima de 9,00m (nove metros) de cada unidade habitacional ou edificação formada por unidades habitacionais superpostas, considerar-se-á limite superior da cobertura, a laje ou forro do andar mais alto;
- XXVIII. os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bem de uso exclusivo do conjunto;
- XXIX. as vias internas de circulação e as áreas destinadas a estacionamento, desde que não sejam cobertas, não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

Parágrafo Único - As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de retorno ou manobras, em cuja configuração seja inscrito um círculo de diâmetro não inferior a 20,00m (vinte metros) para condomínios residenciais e 30,00m (trinta metros) para condomínios empresariais.

Artigo 99 - O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do condomínio horizontal serão aqueles determinados pelas zonas em que a gleba ou área se localiza.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 100 - O condomínio residencial horizontal destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Artigo 101 - O condomínio horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros) para os casos de condomínios residenciais e a 15,00m (quinze metros) para os casos de condomínios empresariais.

Parágrafo Único - Será admitida a implantação de condomínio residencial horizontal em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos de largura inferior a 14,00m (quatorze metros), desde que igual ou superior a 10,00m (dez metros) e ainda que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do condomínio, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

Artigo 102 - O projeto de implantação do condomínio horizontal deverá prever:

XXIX. arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

XXX. drenagem de águas pluviais;

XXXI. sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;

XXXII. no projeto do condomínio deverão ser previstas áreas para coleta de lixo, uso comum destinadas a lazer, recreação, ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação atendendo a esta legislação;

XXXIII. a central de lixo do condomínio deverá:

a) ficar junto ao alinhamento da calçada;

b) ter capacidade para armazenar o lixo das unidades que compõem o condomínio por, no mínimo, 02 (dois) dias;

c) ser construído em alvenaria de maneira que impeça a exposição do lixo para a rua;

d) ser coberta;

e) ter portas voltadas para a calçada e abertura telada pelo lado de dentro;

f) ter ventilação suficiente; e

g) ser revestida interiormente de azulejos brancos;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

XXXIV. as cabinas de energia elétrica, telefônica, gás e outras eventualmente necessárias deverão obedecer aos padrões das concessionárias e dos recuos exigidos pela legislação municipal competente;

XXXV. as construções secundárias serão de uso exclusivamente destinado a lazer (churrasqueiras, varanda, sauna, vestiários, salão de jogos e assemelhados) ou depósitos (despensa, adega, casa de máquinas, ferramentas e demais utensílios de uso doméstico), sendo que a área construída não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área da construção principal;

XXXVI. as áreas das construções de uso comunitário serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

Parágrafo Único - Nas partes da gleba ou área com declividade inferior a 30% (trinta por cento) não deverá ser executado desmatamento ou terraplanagem nas unidades autônomas, no caso em que a construção nessas áreas não seja simultânea às obras viárias ou das demais áreas comuns.

Artigo 103 - Quando as glebas, áreas ou lotes de terreno sobre as quais se pretenda a instituição de condomínio não forem servidas pelas redes públicas de água, esgoto e energia elétrica pública e domiciliar, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, às suas expensas, devendo sua implantação ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal.

Artigo 104 - As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Artigo 105 - A concessão do “habite-se” para cada unidade autônoma fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Artigo 106 - O certificado de conclusão parcial da edificação de unidade do conjunto será concedido quando as obras de implantação da infraestrutura do condomínio, previstas no projeto aprovado, atendam às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra erosão.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 107 - As áreas para lazer e equipamentos comunitários até a extensão mínima exigida por esta Lei deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

Artigo 108 - As servidões de passagem que porventura gravem a gleba ou área a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Artigo 109 - São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

- XI. abertura das vias e respectiva terraplanagem;
- XII. drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);
- XIII. distribuição de água e coleta de esgoto;
- XIV. drenagem profunda (bocas de lobo) bueiros, sangrias, ramais, travessias, (galerias e similares);
- XV. distribuição de rede elétrica, domiciliar e nas áreas comuns;
- XVI. nos condomínios residenciais, tratamento de calçadas, com pavimentação de apenas 1/3 (um terço) de sua largura total, sendo o recobrimento do restante com espécies gramíneas, ou material que garanta a permeabilidade do solo;
- XVII. pavimentação asfáltica das vias de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal;
- XVIII. recuperação das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa.

Artigo 110 - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

- V. declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;
- VI. revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura, mediante laudo técnico, em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;
- VII. canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00m (dois metros);
- VIII. taludes de altura superior a 3,00m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas e drenagem.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP
Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097
CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 111 - Será de inteira responsabilidade do condomínio a obrigação de desempenhar, às suas próprias expensas:

- IX. os serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário;
- X. a manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- XI. coleta e remoção de lixo, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública no caso de lixo doméstico;
- XII. limpeza de vias públicas;
- XIII. prevenção de sinistros;
- XIV. manutenção do sistema de drenagem (galerias) de águas pluviais;
- XV. manutenção e conservação da rede de iluminação das áreas comuns;
- XVI. manutenção e conservação das redes de água e esgoto;
- XIX. manutenção das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa; e
- XX. outros serviços que se fizerem necessários.

Artigo 112 - Fica vedada a aprovação e construção de edificações em condomínio na zona rural, independentemente de caracterizar unidade autônoma.

SEÇÃO IX DO DESMEMBRAMENTO

Artigo 113 - Considera-se desmembramento, para os efeitos desta Lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º - Nenhum desmembramento será permitido quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas nesta Lei.

§ 2º - Ficam vedados desmembramentos de glebas onde o sistema viário a ser utilizado tenha sido adquirido ou incorporado pelo Poder Público a menos de 05 (cinco) anos.

Artigo 114 - A elaboração de projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes pela Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o pedido com os seguintes documentos:

- I. título de propriedade registrado no cartório competente;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- II. certidão negativa de tributos municipais;
- III. levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, em 02 (duas) cópias, na escala 1:1000, executado com as coordenadas e cotas verdadeiras do sistema UTM, contendo os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipo de vegetação existente, vias oficiais existentes e loteamentos próximos;
- IV. indicação do tipo de uso predominante no local;
- V. planta de situação da área, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

Parágrafo Único - Fica dispensada da fixação prévia de diretrizes o desmembramento de glebas com dimensão inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Artigo 115 - No desmembramento de glebas na zona urbana com área entre 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total para área institucional e, acima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), deverão ser destinados também mais 10% (dez por cento) da área total para área verde, sempre observado o disposto no artigo 8º, desta Lei.

Artigo 116 - O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas, quando for o caso, e instruído o pedido com os seguintes documentos:

- I. título de propriedade da área, registrado no cartório competente;
- II. certidão negativa de tributos municipais, dos últimos 05 (cinco) anos;
- III. planta, em 01 (uma) cópia, em escala 1:1000, com indicação de situação da área, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações e indicação de loteamentos próximos;
- IV. uma sépia de 02 (duas) cópias em escala 1:1000 do projeto, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado e devidamente registrado na Prefeitura, contendo:
 - a) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as linhas divisórias;
 - b) planta de situação que permita o reconhecimento e localização da área;
 - c) quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes e da área institucional, quando for o caso, e do número de lotes resultantes do desmembramento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Parágrafo Único - Fica dispensado da apresentação dos documentos constantes dos incisos II, III e IV deste artigo, o desmembramento precedido de diretrizes.

Artigo 117 - As áreas resultantes de desmembramento deverão ter frente para via oficial de circulação de veículos e observar as dimensões mínimas de lotes previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, requisitos estes que deverão ser obedecidos pela área remanescente.

Parágrafo Único - Para efeito de desmembramento, quando existem edificações no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos previstos na legislação municipal em vigor, para cada parte resultante do desmembramento.

Artigo 118 - As diretrizes referentes a desmembramento terão validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Artigo 119 - Aprovado o projeto de desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de perda de sua validade.

SEÇÃO X DO DESDOBRO (SUBDIVISÃO) DE LOTES

Artigo 120 - Considera-se desdobro para efeito desta Lei, o parcelamento de lote de terreno urbano.

Parágrafo Único - Nenhum desdobro será permitido, quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas nesta Lei.

Artigo 121 - O desdobro de lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. título de propriedade da área, registrado no cartório competente;
- II. certidão negativa de tributos municipais;
- III. projeto de desdobro, contendo:
 - a) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
 - b) as construções existentes no lote;
 - c) a situação do lote, indicando sua localização em relação ao logradouro lindeiro e logradouros próximos;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- d) os lotes resultantes do desdobro e seu remanescente, contendo os respectivos dimensionamentos;
- e) memoriais descritivos dos lotes oriundos do desdobro.

Artigo 122 - Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas na legislação para a zona de sua situação, requisitos que deverão ser observados pela área remanescente.

§ 1º - Fica vedado o desdobro de lote quando a linha divisória da parte a ser desdobrada recair sobre construção existente, salvo quando for possível a divisão do respectivo imóvel, mediante apresentação conjunta do competente projeto.

§ 2º - A parte do lote não vinculada à construção existente pode ser desdobrada, desde que por si só ou anexada a lote contíguo, venha a constituir lote autônomo.

§ 3º - Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima e os recuos previstos na legislação municipal em vigor para a zona de uso de sua localização.

§ 4º - Fica vedado, nas zonas de uso residencial ou residencial de recreio, o desdobro de lotes que resultem em testada e áreas inferiores ao estabelecido quando da aprovação de loteamento em seu plano original.

§ 5º - Inexistindo plano original decorrente de aprovação de loteamento, fica vedado, nas zonas de uso residencial e para fins residenciais, o desdobro onde resultem lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros).

§ 6º - Nos casos permitidos, o desdobro pretendido deverá ser requerido pelo proprietário.

Artigo 123 - Aprovado o projeto de desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no cartório competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de perda de sua validade.

CAPÍTULO III **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 124 - Constituem infrações administrativas, sem prejuízo das demais infrações previstas nas legislações pertinentes, iniciar loteamento, parcelamento ou qualquer outro modo de ocupação de glebas ou áreas previstos nesta Lei ou, ainda, construção de obra, instalação, reforma, alteração ou ampliação nesses empreendimentos, sem a devida aprovação e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Quando houver início de loteamento, parcelamento ou qualquer outro modo de ocupação de glebas ou áreas, previstos nesta Lei ou, ainda, qualquer obra sem a devida autorização municipal, será providenciado o seu embargo e aplicada a multa de R\$ 1,00 (um real) por m² (metro quadrado) de terreno e/ou edificação, conforme o caso.

§ 2º - Quando houver desrespeito ao embargo será aplicada multa diária de R\$ 0,10 (dez centavos de real) por m² (metro quadrado) de terreno e, em se tratando de edificação, a multa será de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) por m² (metro quadrado) de edificação, em ambos os casos por dia de cometimento da infração.

§ 3º - Será aplicada pena de demolição e em seguida deverá ser providenciada a reconstituição ambiental, quando for o caso, se a obra tiver a autorização negada.

§ 4º - Será determinada a suspensão temporária do registro do profissional técnico responsável pela obra, junto a Prefeitura Municipal, ficando vedada a aprovação de outros projetos de sua responsabilidade técnica, enquanto perdurar a irregularidade.

§ 5º - Quando a infração corresponder à obra localizada na zona rural, além das penalidades previstas nos parágrafos anteriores, as multas de que tratam os §§ 1º e 2º deste artigo, terão seu valor multiplicado por 3 (três) vezes.

§ 6º - As multas a que se refere o parágrafo anterior serão aplicadas, respectivamente e solidariamente ao proprietário da área, ao empreendedor, ao responsável técnico pelo projeto e/ou obra e à imobiliária ou corretor que o comercializa, bem como aos adquirentes que sabendo irregular o empreendimento procederem a obras de construção.

§ 7º - As multas e penalidades previstas nos parágrafos anteriores também se aplicam aos condomínios em situação irregular ou clandestina que, devidamente notificados, não procederem a sua regularização.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 125 - Quando houver descumprimento, pelo loteamento fechado ou condomínio fechado, na manutenção e conservação previstas nesta Lei, será aplicada multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto predial devido no último exercício, para cada proprietário de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO IV **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 126 - De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador ou empreendedor terá 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ou empreendimento ao Registro Imobiliário, sob pena de perda de sua validade, encaminhando à Prefeitura, posteriormente, cópia da certidão de Registro.

Parágrafo Único - O loteador poderá dar início às obras somente após a aprovação do loteamento ou empreendimento, sendo que o início das vendas dos lotes ou unidades autônomos somente poderá ocorrer após o registro imobiliário, respeitadas as disposições das Leis Federais 4.591/64 e 6.766/79.

Artigo 127 - O prazo máximo para início das obras de infra-estrutura é de 01 (um) ano, contado da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou empreendimento, caracterizado o início pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

Artigo 128 - O prazo máximo para término das obras é de 02 (dois) anos, contado da data de publicação do Decreto de Aprovação.

Parágrafo Único - O Município, através do chefe do Executivo e após ouvidos os seus órgãos técnicos competentes, poderá prorrogar o prazo de que trata este artigo por igual período, mediante requerimento do interessado, devidamente justificado, caso em que será devido o pagamento de taxa de renovação correspondente a ½ (metade) da taxa prevista no Anexo V, 2, da Lei Complementar n.º 255, de 28 de dezembro de 2001 (Código Tributário do Município).

Artigo 129 - O Município autorizará a liberação da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, mediante laudo do órgão competente.

§ 1º - O Município, através de seus órgãos competentes, deverá vistoriar as obras executadas no prazo de 15 (quinze) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

§ 2º - Após ter vistoriado as obras executadas pelo loteador e constatada a conformidade com o projeto, o Município, através de seus órgãos competentes, deverá expedir, no prazo de 15 (quinze) dias, a carta de vistoria, aceite e recebimento das obras executadas.

§ 3º - Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o projeto, o Município, através de seus órgãos competentes, deverá expedir carta de exigências, no prazo de 15 (quinze) dias, determinando a adequação das obras ao projeto num prazo tecnicamente possível.

§ 4º - Sanadas as exigências do § 3º, quando houver, o Município, através de seus órgãos competentes, deverá vistoriar e expedir a carta de vistoria, aceite e recebimento das obras, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da nova solicitação.

§ 5º - Expirados os prazos dos parágrafos anteriores sem a vistoria, poderá o loteador ou empreendedor apresentar laudo técnico devidamente assinado por profissional devidamente habilitado e com responsabilidade técnica, que demonstre estarem as obras concluídas em conformidade com o projeto aprovado, abrindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o Município, através de seus órgãos competentes, se manifeste sobre o laudo apresentado.

§ 6º - Caso o Município não se manifeste no prazo previsto no parágrafo anterior e tampouco seja o mesmo prorrogado em igual período e mediante despacho justificado, fica o loteador autorizado, por falta de resposta, a expedir um “comunique-se”, comunicando que as obras solicitadas na vistoria estão aceitas e recebidas pelo órgão competente, sendo que, neste caso, quaisquer prejuízos ao erário público, decorrentes da inércia prevista, deverão ser ressarcidos pelo servidor responsável na forma da legislação específica.

§ 7º - O loteador, de posse da carta de vistoria, aceite e recebimento das obras, numa das situações dos parágrafos anteriores, entrará com o pedido de liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcialmente, de acordo com a evolução das obras executadas.

§ 8º - As obras aceitas e recebidas pelo Município, através de seus órgãos competentes, implicam na responsabilidade da manutenção, eximindo-se o loteador, a partir do aceite e recebimento, de qualquer responsabilidade e manutenção das obras, ressalvados os casos em que tal responsabilidade seja inerente aos proprietários ou empreendedores consoante ao previsto na presente Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

§ 9º - O prazo de liberação da caução, por parte da Prefeitura, nos termos do § 7º deste artigo, é de 15 (quinze) dias, contados da data de sua solicitação pelo loteador, prorrogáveis, se necessário, devidamente justificado, por igual período.

Artigo 130 - Nos lotes caucionados, enquanto não for resgatada a caução, são expressamente proibidas edificações ou alienação a qualquer título, isto quando a caução se der pela hipótese prevista no inciso V, do § 1º, do artigo 27, da presente Lei.

Parágrafo Único – A determinação prevista no caput deverá constar no Decreto de Aprovação do loteamento ou empreendimento.

Artigo 131 - O loteador ou empreendedor fica obrigado a efetuar a conservação das obras que ainda não tenham sido recebidas pelo Município.

Artigo 132 - Todo loteador ou empreendedor, em caso de venda do lote ou unidade autônoma, será obrigado a fazer constar no contrato padrão registrado em cartório, as seguintes informações:

- I. data e número do processo de aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, bem como o número do Decreto de Aprovação;
- II. data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. número dos lotes caucionados e as quadras de sua localização ou outro tipo de caução prestada, conforme o caso;
- IV. as obras a serem executadas pelo empreendedor ou loteador.

Artigo 133 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras ou unidades autônomas que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos empreendimentos aprovados.

Artigo 134 - O número de cópias de plantas constantes da documentação exigida nesta Lei, poderá ser alterado por ato do Executivo.

Parágrafo Único - Os projetos exigidos nesta Lei deverão também ser apresentados em arquivo de dados no formato “autocad”.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 135 - As disposições desta Lei relativas a desmembramento de áreas ou modificação de loteamento são aplicadas também aos loteamentos já existentes anteriormente a esta Lei.

Artigo 136 - O loteamento poderá ser executado por partes da área total a ser parcelada e assim aceito pelo Município, desde que as partes constem do cronograma de execução, sem prejuízo das demais disposições contidas nesta Lei.

§ 1º - Cada parte do loteamento atenderá obrigatoriamente ao disposto nesta Lei, em especial aos percentuais mínimos fixados para as vias de circulação, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 2º - Fica a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução, pelo interessado, e aceitação pelo Município, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

Artigo 137 – Somente serão liberados para a construção dos usos, conforme definidos para o local, os loteamentos aprovados, registrados e dotados de sistema de abastecimento de água, obras de arruamento executadas e rede de coleta e afastamento e/ou tratamento de esgotos, conforme exigências do órgão responsável nos termos desta Lei.

§ 1º - As obras dos sistemas de abastecimento de água e coleta e afastamento e/ou tratamento de esgotos deverão estar devidamente aceitas pela municipalidade e pela concessionária dos respectivos serviços.

§ 2º - As demais obras de infra-estrutura, previstas nos projetos, deverão ser executadas dentro dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro aprovado pelos órgãos responsáveis do Município.

Artigo 138 - Na análise dos projetos de loteamento pelos órgãos competentes, deverão ser apresentadas todas as incorreções técnicas através de um único “comunique-se” e o atendimento por parte do interessado deverá ser feito também de uma única vez.

Parágrafo Único - No caso do atendimento ainda apresentar incorreções, aplicar-se-á a sistemática prevista neste artigo, sob pena de indeferimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 139 - Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos, desconsiderando-se o termo inicial e considerando-se o termo final e, quando do início, este se dará somente em dia útil.

Artigo 140 - O cumprimento dos prazos fixados nesta Lei, para expedição de consulta, diretrizes, análise de anteprojeto, aprovação de loteamentos, vistorias, aceite e recebimento de obras executadas parcial ou totalmente e liberação da caução, são de responsabilidade do Prefeito Municipal, dos Secretários Municipais e funcionários dos órgãos que diretamente participam deste processo, sob pena de responsabilidade funcional.

Artigo 141 - O detalhamento e as competências dos procedimentos administrativos para consulta, fixação de diretrizes, análise de anteprojeto e aprovação do projeto de loteamento serão estabelecidos por ato do Executivo, sendo que todos deverão possuir o deferimento do Chefe do Executivo.

Artigo 142 - Todos os loteamentos e empreendimentos deverão ser sinalizados “*in locu*”, com placas informativas que dêem ampla divulgação dos seguintes dados:

- I. NOME DO LOTEAMENTO OU EMPREENDIMENTO;
- II. NÚMERO DO DECRETO E DATA DE APROVAÇÃO ;
- III. NÚMERO DA MATRÍCULA DE REGISTRO JUNTO AO CRI – MOGI MIRIM – SP;
- IV. QUANTIDADE DE LOTES OU UNIDADES AUTÔNOMAS EXISTENTES NO LOTEAMENTO OU EMPREENDIMENTO;
- V. QUANTIDADE DE LOTES CAUCIONADOS, QUANDO O CASO;
- VI. OBRAS A SEREM REALIZADAS E SUAS RESPECTIVAS DATAS DE INÍCIO E PRAZO PARA CONCLUSÃO;
- VII. A ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO E A METRAGEM DAS ÁREAS PÚBLICAS.

§ 1º - As placas informativas deverão ter tamanho mínimo de 2,00m (dois metros) de altura por 4,00m (quatro metros) de largura.

§ 2º - O não cumprimento da obrigação determinada neste artigo, inclusive quanto ao tamanho das placas informativas, sujeitará o empreendedor ou loteador a multa de R\$ 0,50 (cinquenta centavos de real) por m² (metro quadrado) de terreno, aplicáveis em dobro na reincidência.

§ 3º - A determinação prevista neste artigo e seus parágrafos deverão constar no Decreto de Aprovação do loteamento ou empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 143 – Em todos os cruzamentos dos loteamentos e empreendimentos, em pelo menos um dos lados, deverão ser afixadas as placas de denominação das vias públicas, tudo às custas do empreendedor, mediante notificação da Municipalidade informando as denominações oficiais das mesmas, a qual deverá ser procedida pelo Executivo no prazo de até 06 (seis) meses contados da data de expedição do Decreto de aprovação.

§ 1º - Caso a Municipalidade não oficialize as respectivas denominações no prazo previsto no *caput*, o empreendedor deverá afixar as identificações com as denominações originárias do projeto do loteamento ou empreendimento.

§ 2º - Também correrá às custas do empreendedor a confecção e afixação das placas de sinalização de trânsito, tudo conforme o respectivo projeto aprovado, no mesmo prazo previsto no *caput*.

Artigo 144 - Todos os valores expressos em reais constantes da presente Lei, serão atualizados anualmente no dia 1º de janeiro, por ato do Executivo, pela variação do IGP-M/FGV ou índice substituto.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS DA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

~~**Artigo 145** – Os loteamentos e empreendimentos imobiliários que se encontram na condição de clandestinos ou irregulares, existentes no Município de Artur Nogueira na data de promulgação desta Lei, poderão ser objeto de regularização em condições excepcionais e, para tanto, terão o prazo máximo e improrrogável de 180 (cento e oitenta dias), contados da data de vigência da presente Lei, para que seus responsáveis procedam à sua denúncia voluntária, com o respectivo pedido de regularização, nos termos estabelecidos em Decreto de Executivo.~~

Artigo 145 – Os loteamentos e empreendimentos imobiliários que se encontram na condição de clandestinos ou irregulares, existentes no Município de Artur Nogueira, poderão ser objeto de regularização em condições excepcionais e, para tanto, terão o prazo máximo e improrrogável de 12 (doze) meses, contados de 1º de janeiro de 2004, para que seus responsáveis procedam à sua denúncia



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

voluntária, com o respectivo pedido de regularização, nos termos estabelecidos em Decreto do Executivo. (Alterado pela LC n.º 352 de 16/03/2004)

Parágrafo Único – O Poder Executivo deverá proceder a todos os meios legais que permitam a correta identificação do loteamento ou empreendimento, clandestino ou irregular, quanto à sua existência e suas características na data de publicação da presente Lei.

Artigo 146 - O pedido de regularização de loteamento ou empreendimento que atenda a todas as exigências físicas previstas na presente Lei, ao tipo de empreendimento correspondente, poderão ser objeto de aprovação pelo Executivo mediante dispensa das formalidades legais que tenham perdido a sua eficácia.

Artigo 147 - A regularização não poderá alterar a destinação das áreas públicas exigidas nesta Lei, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

§ 1º – Desde que comprovada a inexistência de área no loteamento ou empreendimento a ser regularizado e para os fins de cumprimento das exigências desta Lei quanto à destinação das áreas públicas, o loteador ressarcirá o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e das efetivamente destinadas, área esta que não poderá ser situada em perímetro superior a 2Km (dois quilômetros) do loteamento ou empreendimento irregular.

§ 2º - Os recursos obtidos em pecúnia, decorrentes do disposto no § 1º deste artigo, deverão ser vinculados à aquisição de áreas a serem destinadas à instalação de equipamentos públicos, sistemas de lazer ou áreas verdes, em localidade mais próxima que possam beneficiar os seus moradores, conforme as possibilidades existentes.

§ 3º - Fica vedado, para fins do cumprimento do disposto no § 1º deste artigo, o recebimento do ressarcimento de área equivalente a parte ideal, sendo facultada a possibilidade de recebimento, pela Municipalidade, de área conjunta correspondente a regularização de mais de um loteamento ou empreendimento.

Artigo 148 - Todas as infra-estruturas exigíveis e que não se encontrem realizadas, deverão ser procedidas pelos empreendedores ou pelos proprietários dos lotes ou unidades do empreendimento a ser regularizado, nos prazos definidos no Decreto de regularização.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Parágrafo Único - Os prazos previstos nos artigos 127 e 128, da presente Lei, serão reduzidos para 60 (sessenta) dias para o início das obras e 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para sua conclusão, contados do Decreto de regularização.

Artigo 149 – Excepcionalmente, o loteamento ou empreendimento que esteja comprovadamente impossibilitado de atender o cumprimento de quaisquer das exigências contidas na presente Lei, poderá ter sua regularização aprovada mediante autorização legislativa específica para cada caso, cujo projeto deverá estar obrigatoriamente acompanhado de laudo e estudo técnico de viabilidade.

§ 1º – No caso de impossibilidade comprovada de cumprimento do disposto no Artigo 27, da presente Lei, quanto à exigência de garantias, a sua dispensa para regularização também estará sujeita à autorização legislativa de que trata o caput.

§ 2º - No caso de impossibilidade comprovada de regularização decorrente de outras exigências formais previstas nesta Lei ou outra específica, a municipalidade poderá proceder à sua regularização, nos termos de autorização legislativa específica para cada caso, devendo o projeto, além de demonstrar as condições pretendidas para a regularização, estar obrigatoriamente acompanhado de documentação que comprove o direito de propriedade correspondente a todos os imóveis integrantes do loteamento ou empreendimento, bem como de termo individualizado de responsabilidade solidária pelos custos da correspondente taxa de regularização prevista no Artigo 150, desta Lei, bem como pelos custos decorrentes do registro do loteamento ou empreendimento e, ainda, pela execução das obras de benfeitorias e infra-estruturas exigidas, sem prejuízo das disposições e sanções contidas nesta Lei em caso de inexecução das mesmas.

Artigo 150 – O pedido de regularização dependerá, ainda, do recolhimento da taxa de regularização, correspondente ao valor previsto no Anexo V, 2, da Lei Complementar 255, de 28 de dezembro de 2.001 (Código Tributário do Município), respeitando-se as seguintes proporções, desde que formalizado o pedido de regularização, nos seguintes prazos:

- I. 30% (trinta por cento) do valor previsto no caput, se formalizado o pedido de regularização no prazo de até 30 (trinta) dias;
- II. 45% (quarenta e cinco por cento), se no prazo de 31 (trinta e um) até 60 (sessenta) dias;
- III. 60% (sessenta por cento), se no prazo de 61 (sessenta e um) até 90 (noventa) dias;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

- IV. 75% (setenta e cinco por cento), se no prazo de 91 (noventa e um) até 120 (cento e vinte) dias;
- V. 90% (noventa por cento), se no prazo de 121 (cento e vinte e um) até 150 (cento e cinquenta) dias;
- ~~VI. 100% (cem por cento), se no prazo de 151 (cento e cinquenta e um) até 180 (cento e oitenta) dias;~~
- VI. 100% (cem por cento), se após o prazo de 151 (cento e cinquenta e um) dias. (alterado pela LC 416/2005)
- ~~VII. 150% (cento e cinquenta por cento), se após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias. (inciso revogado pela LC 416/2005)~~

~~**Parágrafo Único** – Contam-se os prazos em questão a partir de 1º de janeiro de 2.004, data do início da vigência da presente Lei.~~

~~**Parágrafo único** – Contam-se os prazos em questão a partir de 1º de abril de 2004. (Alterado pela LC n.º 352 de 16/03/2004)~~

§ 1º – Contam-se os prazos em questão a partir de 1º de abril de 2004. (renumerado pela LC n.º 447 de 2007)

§ 2º - A taxa de regularização a que se refere o “caput” deste artigo poderá ser parcelada em até 18 (dezoito) meses, sendo que a primeira parcela deverá ser paga no ato do pedido. (Acrescido pela LC n.º 447 de 2007)

Artigo 151 - Após o prazo previsto no artigo 145, os loteamentos ou empreendimentos que permanecerem irregulares sem o seu pedido de regularização, pelos responsáveis, ficarão sujeitos, além das sanções administrativas, penais e civis cabíveis, à multa de R\$ 2,00 (dois reais) por m² (metro quadrado) de terreno ou unidade autônoma, aplicáveis solidariamente aos empreendedores e adquirentes.

Artigo 152 - Caso os responsáveis, mesmo após a imposição da multa prevista no artigo antecedente, não procederem à regularização do loteamento ou empreendimento, esta poderá ser realizada *ex officio* pelo Município, que neste caso lançará o preço das despesas de regularização, acrescido de 20% (vinte por cento) de taxa de administração, à conta dos proprietários dos lotes ou unidades autônomas, caso em que os empreendedores serão solidariamente responsáveis.

Artigo 153 - O descumprimento dos prazos previstos para a regularização implicam na nulidade do pedido e aplicação imediata do disposto no artigo 152, da presente Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Artigo 154 - Os loteamentos e empreendimentos cujos responsáveis tiverem sido notificados ou estejam respondendo a processo judicial, somente farão *jus* aos benefícios desta Lei, caso cumpram as exigências contidas nas notificações ou procedam ao TAC – Termo de Ajuste de Conduta, quando for o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 153, da presente Lei.

Artigo 155 – O Executivo deverá dar ampla publicidade do contido nas disposições transitórias da presente Lei e, regulamentar, mediante Decreto, os atos pendentes de regulamentação.

Artigo 156 - Esta Lei Complementar entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2.004, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 104, de 24 de junho de 1.997.

Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, 08 de Dezembro de 2003.

LUIZ DE FÁVERI
PREFEITO MUNICIPAL

Autor do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar n.º 041/2002: os Senhores Vereadores MARCELO CAPELINI e REINALDO AMÉLIO TAGLIARI (MELINHO)

Publicado por afixação, no quadro de editais, na sede Prefeitura da Municipal na data supra.

MARIA MARGARIDA BOTTCHER SIA
CHEFE DE GABINETE

Obs: Para as alterações desta LC 337, usou-se o seguinte critério:

- 1 - Traço na redação antiga (alterada ou revogada)**
- 2 - Digitada a nova redação a seguir, com a anotação do número e data da LC.**
- 3 - Atualizada até a LC n° 447/2007**



CÂMARA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

“Palácio Vereador Rodolpho Rosseti”

Rua dos Expedicionários, 467 – Centro – Artur Nogueira – SP

Cx. P. 03 – Cep 13160-000 – Fone / Fax (19) 3877-1097

CNPJ 67.162.628/0001-64

Home Page: www.camaraarturnogueira.sp.gov.br

E-Mail: secretaria@camaraarturnogueira.sp.gov.br

Quadro I

(Artigo 10, da Lei Complementar nº _____, de ____ de _____ de 2003)

| Características | Via | Via | Via | Via |
|---------------------------|----------|----------|----------|--------------|
| | Expressa | Arterial | Coletora | Sub-Coletora |
| Largura mínima (m) | 21.00 | 21.00 | 14.00 | 14.00 |
| Faixa carroçável min. (m) | 14.00 | 14.00 | 8.00 | 8.00 |
| Passeio Lateral min. (m) | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 |
| Canteiro Central (m) | 2.00 | 2.00 | ----- | ---- |
| Declividade Máxima (%) | 5 | 8 | 10 | 12 |
| Declividade Mínima (%) | 1 | 1 | 1 | 1 |