



Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011.

**“Dispõe sobre o parcelamento do solo e urbanizações especiais do município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências.**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Texto em preto:</b>    | Redação original (sem modificação)                                     |
| <b>Texto em preto:</b>    | <del>Redação original (revogado)</del>                                 |
| <b>Texto em vermelho:</b> | Redação dos dispositivos incluídos<br>Lei nº 2.850/2012 de 20/12/2012  |
| <b>Texto em azul:</b>     | Redação dos dispositivos incluídos<br>Lei nº 3.059/2017, de 06/07/2017 |
| <b>Texto em roxo:</b>     | Redação dos dispositivos incluídos<br>Lei nº 3.096/2018, de 28/05/2018 |
| <b>Texto em verde:</b>    | Redação dos dispositivos incluídos<br>Lei nº 3.198/2020, de 04/12/2020 |

Revisão: Engº Bordini

## PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

**Art. 1º** – A presente lei regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos, observadas as disposições das legislações federal e estadual. Atende o artigo 170 da Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. assegurar a organização racional das estruturas urbanas capacitando-as a atender plenamente as funções de habitar, trabalhar, recrear e circular;
- II. estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- III. a não formação de vazio urbano ou de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas;
- IV. garantir a qualidade de vida, no território do município, através do controle de adensamento da ocupação e da utilização planejada da infraestrutura existente;
- V. assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

**§ 1º** – Os parcelamentos do solo e as urbanizações especiais para fins urbanos só poderão ser executados nas Macrozonas Urbana, definidas por legislação específica.

**§ 2º** – Os parcelamentos do solo e as urbanizações especiais para fins urbanos só poderão ser executados nas Macrozonas de Expansão Urbana, em caráter especial após análise do estudo de impacto de vizinhança e parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, definidas por legislação específica.

**Art. 2º** – São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:



- I. **Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei;**
- II. **Pedido de diretrizes para parcelamento do solo.**

**Parágrafo único** – Os anexos serão arquivados na Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

**Art. 3º** – Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do parcelamento do solo e urbanizações especiais do Município da seguinte forma:

- I. **Parcelamento do Solo (Urbanização de Terrenos);**
- II. **Urbanizações Especiais.**

**TÍTULO II**  
**DA URBANIZAÇÃO**  
**CAPÍTULO I**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**  
**Seção I**  
**Dos Dispositivos Gerais**

**Art. 4º** – Todo e qualquer loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro ou remembramento de terrenos na área urbana ou de expansão urbana são regidos por esta lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Art. 5º** – Toda aprovação e licença de execução de urbanização de terrenos no Município dependerão de anuência do Prefeito Municipal, mediante análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

**Art. 6º** – Quanto à urbanização de terrenos, é competência do Executivo, na forma da legislação federal vigente:

- I. obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive no que se refere à destinação dos terrenos, para permitir o desenvolvimento do Município de forma equilibrada e harmônica de acordo com as diretrizes desta lei, com os pareceres técnicos pertinentes;
- II. recusar a sua aprovação ainda que seja para evitar excessivo número de lotes, com o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços em condições antieconômicas.

**Art. 7º** – A denominação dos parcelamentos do solo obedecerá às seguintes normas de identificação:

- I. **Jardim:** Quando a área loteada for inferior a 500.000 (quinhentos mil) m<sup>2</sup>;
- II. **Parque:** Quando a área loteada for igual ou superior a 500.000 (quinhentos mil) m<sup>2</sup>;
- III. **Bairro:** Quando a área loteada for igual ou superior a 500.000 (quinhentos mil) m<sup>2</sup> e a Prefeitura autorizar esta denominação.

**§ 1º** – Fica a critério do loteador a denominação do loteamento que vier a empreender no Município;

**§ 2º** – Os loteamentos e desmembramentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes;

**§ 3º** – A identificação de vias e logradouros públicos, antes da sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.



**§ 4º** – As vias públicas dos loteamentos aprovados a contar do ano de 1992 no Município de Cordeirópolis SP, e que já possuem um patronímico definido por Lei, manterão nos futuros prolongamentos dos arruamentos a mesma denominação.

**§ 5º** A via pública existente, sem denominação, e que se constate como prolongamento natural de outra via pública já denominada, receberá igual denominação.

## **Seção II** **Dos Terrenos a Urbanizar**

**Art. 8º** – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana.

**§ 1º** – Não será permitido o parcelamento do solo e urbanizações especiais em terrenos:

- I. alagadiços e sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas as obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol freático a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo;
- II. que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, medida a ser devidamente comprovada por laudo técnico fornecido por entidade competente;
- III. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;
- IV. nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, independentemente de sua declividade;
- V. localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;
- VI. localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;
- VII. localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

**§ 2º** – Os cursos de água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos sem autorização escrita da Prefeitura, que ouvirá os órgãos ambientais competentes;

**§ 3º** – Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 9º** – Em nenhum caso os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas *non aedificandi* reservadas para esse fim, sem ônus ao Município.

**Art. 10** – Não poderão ser arruados, loteados ou desmembrados os terrenos que forem julgados impróprios para a edificação, inconvenientes para a habitação, ou que prejudiquem o zoneamento estabelecido em lei específica.

~~**Art. 11** – Nos fundos de vales ou talvegues nas áreas urbana e de expansão urbana, é obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação.~~



**Art. 11** – Às margens das rodovias estaduais e ferrovias que atravessam ou que venham a atravessar o perímetro urbano, bem como às margens das faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão da concessionária de energia elétrica: faixa *non aedificand* mínima de 15,00 (quinze) m de cada lado, salvo casos devidamente justificados pelo poder público. **L 3.059/2017**

**Parágrafo único** – Serão reservadas, especificamente, as seguintes faixas *non aedificandi*:

- I. às margens das Rodovias Estaduais e Ferrovias que atravessam ou que venham a atravessar o perímetro urbano, bem como às margens das faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão da Concessionária de Energia Elétrica: faixa *non aedificandi* mínima de 15,00 (quinze) m de cada lado;
- II. às margens do Ribeirão Tatu e de todos os córregos do Município: faixa *non aedificandi* de 45,00 (quarenta e cinco) m de cada lado da margem do ribeirão ou córrego, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 15,00 (quinze) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

**Art. 12** – Na fixação da largura mínima da faixa *non aedificandi* não são computados os recuos das edificações.

**Parágrafo único** – Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, será reservada faixa *non aedificandi* na frente ou no fundo dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana.

### **Seção III** **Das Áreas a serem Reservadas**

~~**Art. 13** – As áreas reservadas em todos os parcelamentos de solo, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 36% (trinta e seis por cento), no mínimo, da área total a ser loteada, assim distribuídas:~~

**“Art. 13** – As áreas reservadas em todos os parcelamentos de solo, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 36% (trinta e seis por cento), no mínimo da área útil, excluindo áreas de APP (Preservação Permanente), a ser loteada, assim distribuídas: **L 3.096/2017**

- I. **20%** (vinte por cento) para o sistema viário;
- II. **10%** (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. **6%** (seis por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

**§ 1º** – Além das áreas mencionadas nos incisos do artigo 13 desta lei, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m, conforme tabela abaixo:



| Área Total a Lotear  | Número de Lotes |
|--|-----------------|
| Até 200.000 m <sup>2</sup>                                 | 02 (dois)       |
| Acima de 200.000 m <sup>2</sup> até 400.000 m <sup>2</sup> | 04 (quatro)     |
| Acima de 400.000 m <sup>2</sup> até 600.000 m <sup>2</sup> | 06 (seis)       |
| Acima de 600.000 m <sup>2</sup>                            | 08 (oito)       |

**§ 2º** – Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I do artigo 13 desta lei, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer);

**§ 3º** – As áreas de preservação permanente poderão contribuir com 50% (cinquenta por cento) para a formação do índice dos espaços livres de uso público (área verde), para composição do percentual exigido no inciso II do artigo 13 desta lei;

**§ 4º** – A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II do artigo 13 desta lei, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município;

**§ 5º** – A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III do artigo 13, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso institucional indicado no Planejamento do Município;

**§ 6º** – Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação estabelecer a melhor localização dos espaços livres de uso público e das áreas institucionais, ambos a serem reservadas em todos os loteamentos.

~~**§ 7º** – Nos loteamentos com área inferior a 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, sob forma de lotes para permitir permuta com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.~~

**§ 7º** – Nos loteamentos com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) m<sup>2</sup>, as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, sob forma de lotes para permitir permuta com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.

**§ 8º** - A exigência do inciso III do artigo 13 desta lei poderá ser convertida em áreas de bens dominiais ou patrimoniais até o limite de 70% (setenta por cento), desde que a área e o entorno do empreendimento possua condições de áreas institucionais para também absorver as demandas do loteamento ou conjunto habitacional.

**§ 9º** - As áreas de bens dominiais e patrimoniais indicadas no § 8º do artigo 13 desta lei, servirão para a formação de um banco de terras de propriedade do Município de Cordeirópolis, que serão direcionados a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação para a produção de habitação de interesse social, e para permitir intercâmbio com outros imóveis, desde que devidamente justificado o interesse público.

**§ 10** - As áreas de bens dominiais e patrimoniais indicadas no § 8º do artigo 13 desta lei, poderão a critério da Prefeitura, após deliberação da Comissão Técnica Urbanística, e do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, admitir a conversão em pecúnia a ser doada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

**§ 11** - As áreas de bens dominiais e patrimoniais indicadas no § 8º do artigo 13 desta lei, serão registradas pelo loteador junto ao Cartório de Imóveis correspondente, em nome e propriedade do Município de Cordeirópolis.” **L 3.059/2017**

#### **Seção IV** **Dos Espaços Livres de Uso Público e das Áreas Institucionais**



**Art. 14** – A localização dos espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) deverá atender às seguintes disposições:

**§ 1º** – A localização dos espaços livres de uso público exigidos poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como espaço livre de uso público quando as áreas tiverem dimensões mínimas de 20 (vinte) m de frente para a via pública e não poderá ser localizado em parcela de terreno que apresente declividade superior a 15% (quinze por cento), a menos que haja interesse paisagístico do órgão municipal competente, caso em que a declividade poderá ser superior, porém inferior a 30% (trinta por cento).

**§ 2º** – As avenidas com canteiro central igual ou acima de 2,00 (dois) m de largura e as rotatórias do sistema viário poderão ser computadas no cálculo dos espaços livres de uso público, neste caso quando for possível traçar um círculo com raio mínimo de 10 (dez) m.

**Art. 15** – A localização das áreas institucionais deverá atender às seguintes disposições:

**§ 1º** – Para área a ser loteada até 100.000,00 (cem mil) m<sup>2</sup>, o percentual exigido para área institucional deverá estar contido em um único perímetro, sendo este definido pela Prefeitura, podendo em casos especiais ser em duas áreas, desde que a menor tenha até 20% (vinte por cento) da maior;

**§ 2º** – Para área a ser loteada igual ou superior a 100.000,00 (cem mil) m<sup>2</sup>, o percentual exigido para área institucional poderá estar localizado em dois ou mais perímetros definidos pela Prefeitura, desde que, pelo menos um perímetro tenha área igual ou superior a 5.000 (cinco mil) m<sup>2</sup>;

**§ 3º** – Só será computado como área institucional quando a área for igual ou superior a 500,00 (quinhentos) m<sup>2</sup> e tiver frente mínima de 15,00 (quinze) m;

**§ 4º** – As áreas previstas no artigo 13 desta lei não poderão ficar encravadas entre lotes e serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar o terreno à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

**§ 5º** – As dimensões indicadas no artigo 14 e artigo 15, poderão se acomodar a situações existentes ou especiais, devidamente justificado, quando se tratar de área de interesse público ou área especial de interesse social. **L 3.059/2017**

**Art. 16** – Áreas de espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e áreas para uso institucional poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, mediante autorização legislativa, por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, depois de fixadas as diretrizes pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e no interesse do Município.

**§ 1º** – As áreas de bens dominiais e patrimoniais, indicadas no § 8º do artigo 13 desta lei, poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura, mediante autorização legislativa, por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, depois de fixadas as diretrizes pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e no interesse do Município.”

**Parágrafo único § 2º** – As áreas referidas no artigo 16 desta lei, serão consideradas em termos percentuais quando da efetiva aprovação do futuro parcelamento do solo. **L 3.059/2017**

## **Seção V** **Dos Logradouros Públicos**

**Art. 17** – A abertura de logradouros públicos obedecerá às seguintes disposições:



- I. o anel viário – via coletora e distribuidora do tráfego, devendo articular-se, prioritariamente, com vias arteriais;
- II. as vias arteriais deverão ter início em uma via da mesma categoria ou no anel viário, podendo terminar nas divisas do loteamento, desde que possuam gabarito igual ou superior a 15,00 (quinze) m; as de gabarito inferior só poderão terminar na divisa do parcelamento, quando dotadas de praça de retorno definidas no inciso VI;
- III. as vias arteriais são aquelas destinadas a interligações dos diversos setores da cidade, permitindo o rápido deslocamento entre os mesmos e junto às quais deverão estar localizados sistemas de transporte coletivo;
- IV. as vias coletoras são aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tem a necessidade de entrar ou sair das vias principais – Anel Viário, radiais e arteriais, possibilitando o trânsito dentro dos setores da cidade, podendo terminar nas divisas do parcelamento, desde que dotadas de praças de retorno definidas no inciso VI;
- V. as vias locais são aquelas destinadas ao acesso local com fluxo moderado, definidas de acordo com o parcelamento, respeitando sempre a malha viária lindeira, dando-lhe continuidade;
- VI. as praças de retorno retangulares terão o comprimento mínimo fixado em 30,00 (trinta) m e a largura mínima igual à largura de sua via de acesso, acrescida de 14,00 (quatorze) m; as praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m;
- VII. as praças citadas no inciso VI. do artigo 17 desta lei somente serão necessárias, quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiver(em) lote ou lotes voltado(s) para seu leito; e,
- VIII. as ciclovias são aquelas destinadas ao uso de bicicletas, separadas fisicamente das vias destinadas ao tráfego motorizado e devem ser implantadas nas vias marginais aos córregos, vias arteriais e vias coletoras, de acordo com necessidades específicas;

**Art. 18** – A largura de uma via que constitui prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior à largura desta última, ainda que, pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 19** – As vias dos parcelamentos seguirão as diretrizes dadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, de modo a integrarem-se na estrutura urbana e darem continuidade aos arruamentos já existentes, respeitando-se os requisitos da topografia local e segurança no trânsito.

**Art. 20** – As declividades das vias, além do disposto no Plano Diretor, serão as seguintes:

- I. máxima: nas vias principais de 8% (oito por cento) e nas vias secundárias de 12% (doze por cento);
- II. mínima: nas vias principais e nas vias secundárias de 0,4% (quatro décimos por cento).

**Art. 21** – Qualquer via ou logradouro público terá obrigatoriamente projeto de alinhamento e nivelamento amarrados, topograficamente, em posição e altitude de referência firme, obedecidas as especificações do Plano Diretor.

**Parágrafo único** – O alinhamento e o nivelamento têm como finalidade garantir a continuidade e a conexão entre logradouros públicos, bem como assegurar que qualquer edificação seja executada em concordância com logradouro público que lhe corresponde.



**Art. 22** – As disposições das ruas de um plano qualquer deverá garantir a continuidade dos traçados das ruas vizinhas.

## **Seção VI** **Das Quadras e dos Lotes**

**Art. 23** – As quadras terão um comprimento máximo de 200,00 (duzentos) m, de conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 40,00 (quarenta) m de diâmetro.

**Parágrafo único** – Em hipótese alguma serão permitidas as aberturas entre as quadras, tais como: becos, vielas e travessas, que não tenham a dimensão mínima das vias, estabelecidas por esta lei.

**Art. 24** – Os lotes resultantes dos loteamentos deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I. as dimensões mínimas dos lotes são: área de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente de 10,00 (dez) m;
- II. terem, no caso de área superior a 300,00 (trezentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 12,00 (doze) m;
- III. não serão permitidos lotes de centros irregulares quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 8,00 (oito) m por 20,00 (vinte) m;
- IV. não serão permitidos lotes de esquina quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 10,00 (dez) m por 16,00 (dezesesseis) m;
- V. terem, no caso de lotes de esquina ou meio de quadra, com frente para eixos viários estruturais, as dimensões de frente ou de fundo, acrescidas desses recuos obrigatórios a que estiver sujeita a edificação, de acordo com o Plano Diretor;
- VI. não serão permitidos lotes de fundo;
- VII. não serão permitidos lotes com testada descontínua.

**§ 1º** – As dimensões, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e recuos serão constantes da legislação específica.

**§ 2º** - As construções deverão obedecer aos recuos de legislação específica, sendo obrigatório o tratamento paisagístico nestes recuos e proibido qualquer, tipo de edificação nos mesmos, tais como: abrigos, pré- moldados, metálicos, transparentes ou pergolados, respeitando também os recuos impostos pelo loteamento.

**Art. 25** – A declividade máxima permitida para lotes será de 20% (vinte por cento), sendo obrigatórios os movimentos de terra necessários para atingir esse valor nas áreas excessivamente acidentadas.

**Parágrafo único** – A declividade poderá ser maior, desde que justificada tecnicamente e nos casos de servidão de passagem nos fundos dos lotes.

## **Seção VII** **Dos Serviços e Obras Obrigatórios**

**Art. 26** – São obrigatórias a elaboração de projeto, memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto e a execução, pelo proprietário dos parcelamentos do solo, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

- I. terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas



- com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário com sua respectiva especificação, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos;
- II. arborização e plantio de grama batatais nos espaços livres de uso público (sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura;
  - III. extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts, vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotados e aprovados pela concessionária, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;
  - IV. galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento; extensão da rede de abastecimento de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.
    - a) no caso de galerias, especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;
    - b) no caso de água potável, se o loteamento ficar fora do perímetro urbano, o projeto de abastecimento deverá incluir captação, recalque, tratamento, se for o caso, adução, reservação e distribuição;
    - c) no caso de esgoto sanitário, indicar o local de lançamento dos resíduos e a forma de preservação dos efeitos deletérios obedecendo às medidas, normas e padrões, do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE, bem como se enquadrando ao projeto geral da cidade.
  - V. sinalização vertical e horizontal de trânsito, inclusive com indicação das normas de acessibilidade, composta de, no mínimo, placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito;
  - VI. fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo parcelamento, conforme modelo e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação. A critério da Prefeitura poderá ser recolhido o valor correspondente ao número de placas e estimativa de custo de afixação, caso não haja as denominações dos logradouros públicos em tempo hábil; e,
  - VII. placa fixada em local indicado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação com dimensões mínimas de 3 (três) m de comprimento por 2 (dois) m de altura, com texto legível, indicando: nome do loteamento; razão social ou nome do empreendedor com endereço completo; número do Decreto Municipal que aprova o empreendimento; nome do engenheiro responsável e número de registro no CREA/SP; data prevista para o término das obras de infraestrutura; e a observação de que nenhuma edificação particular poderá ser iniciada antes do recebimento definitivo do loteamento;
  - VIII. O loteador deverá apresentar ao final de cada etapa do cronograma de obras, relativa às obrigações exigíveis no artigo 26 desta lei, relatório circunstanciado de todos os serviços executados, inclusive com comprobatório fotográfico, com a assinatura do profissional técnico, com ART, do término dessas obrigações em conformidade com os projetos e memoriais aprovados pela Prefeitura Municipal, podendo esta exigir ensaios



tecnológicos e laudos técnicos dos materiais empregados.

**§ 1º** – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III, após o recebimento definitivo de todas às obras e liberação do total do Loteamento, exceto quando se tratar de Condomínio Residencial Fechado ou Vila;

**§ 2º** – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAAE considerará no mínimo 5 (cinco) habitantes por lote, nos termos do inciso IV do artigo 26 desta lei.

~~**Art. 27** – Como garantia das obras de infraestrutura mencionadas no artigo 26 desta lei, o interessado deverá proceder conforme abaixo:~~

- ~~I. — garantia através de carta de fiança bancária ou depósito bancário caucionado em favor da Prefeitura Municipal ou ainda contratação de seguro que certifique a sua realização, cujo valor deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura do parcelamento proposto, calculado pela Tabela SIURB ou similar com BDI de 20% (vinte por cento).~~

**Art. 27** – Como garantia das obras de infraestrutura mencionadas no artigo 26 desta lei, o interessado deverá proceder conforme abaixo:

- I. garantia através de carta de fiança bancária ou depósito bancário caucionado em favor da Prefeitura Municipal ou ainda contratação de seguro que certifique a sua realização, cujo valor deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura do parcelamento proposto, calculado pela Tabela SIURB ou similar com BDI de 20% (vinte por cento).

**§ 1º** - A garantia poderá ser realizada em caução de lotes, tantos quantos necessários forem, não inferior a 40% (quarenta por cento), para garantia a execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do urbanizador.

**§ 2º** - A garantia também poderá ser realizada em caução de imóvel, tantos quantos necessários forem, localizados no Estado de São Paulo, com valor 20% (vinte por cento) acima do custo total das obras de infraestrutura do parcelamento proposto, para garantia a execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do urbanizador.

**§ 3º** - O caucionamento dos parágrafos anteriores será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição competente. **L 3096/2018**

**Art. 28** – No decorrer da execução das obras, o Município poderá exigir do loteador, mediante prévia notificação, o reforço ou a substituição da garantia, sempre que aquela originariamente oferecida tornar-se insuficiente para os fins a que se destina.

**Art. 29** – A carta de fiança bancária ou depósito bancário caucionado por exigência do inciso I, do artigo 27 desta lei, poderá ser liberado após manifestação favorável do órgão competente, à medida que os serviços e obras exigidos nesta lei forem executados, da seguinte forma e seqüência:

- I. **10%** (dez por cento) da garantia quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação e galerias de águas pluviais;
- II. **30%** (dez por cento) da garantia quando concluídas as obras da rede de abastecimento de água potável com as respectivas ligações prediais e, conforme o caso, captação, recalque, tratamento, se assim determinar, adução, reservação e distribuição; e as obras de rede de esgoto sanitário, com as respectivas derivações prediais e conforme o caso, recalque e



- adução de esgoto;
- III. **45%** (quarenta e cinco por cento) da garantia quando concluídas as obras de execução de guias e sarjetas e de pavimentação;
- IV. **15%** (quinze por cento) da garantia quando concluídas as obras de extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública; arborização e plantio de grama batatais; e sinalização vertical e horizontal de trânsito.

**§ 1º** – A garantia nos termos do inciso I, do artigo 27 desta lei, somente será liberada, desde que o saldo caucionado seja sempre 10% (dez por cento) superior ao saldo do custo das obras de infraestrutura faltantes do parcelamento proposto.

**§ 2º** – A garantia nos termos do inciso I, do artigo 27 desta lei, somente será liberada, desde que o saldo caucionado seja sempre 10% (dez por cento) superior ao saldo do custo das obras de infraestrutura faltantes do parcelamento proposto.

**Art. 30** – O loteador responderá, exclusiva e integralmente, pelas despesas da carta de fiança, bem como pelos tributos incidentes sobre a operação.

**Art. 31** – No ato da aprovação do projeto deverão constar especificamente as obras de infraestrutura e serviços que o loteador fica obrigado a executar, no prazo fixado no termo de compromisso previsto no inciso II do artigo 48 desta lei.

**Parágrafo único** – Findo os prazos fixados no inciso II do artigo 48 desta lei, o loteador perderá a favor do Município, os mesmos percentuais do total da garantia prevista nesta lei, para as obras indicadas nas mesmas e que não tenham sido concluídas e entregues, ficando a Prefeitura obrigada a executá-las, através da execução da garantia oferecida.

**Art. 32** – Decorrido o prazo estabelecido por esta lei, se não tiverem sido executadas e concluídas as obras e serviços de infraestrutura exigidas, a Prefeitura mandará executar as mesmas e debitará à vista, ao loteador o seu custo, acrescido de 20% (vinte por cento) de taxa de administração, de 5% (cinco por cento) de taxa de fiscalização e mais 20% (vinte por cento) a título de multa por não cumprimento desta legislação.

**Parágrafo único** – A "Prefeitura" deverá recorrer à garantia prevista nesta lei, para se ressarcir.

**Art. 33** – É condição necessária à aprovação de qualquer plano de urbanização de loteamento a execução pelo interessado, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplenagem, drenagem e obras-de-arte, entendidas como pontes viadutos, rotatórias e acessos.

**Art. 34** – A "Prefeitura" poderá regulamentar por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta lei.

### **Seção VIII** **Do Plano de Parcelamento do Solo, sua Documentação e** **Processo de Aprovação**

**Art. 35** – O plano de parcelamento do solo compreende:

- I. certidão de diretrizes;
- II. consulta prévia;
- III. projeto urbanístico – aprovação preliminar;



- IV. projetos de infraestrutura;
- V. aprovação definitiva do parcelamento do solo;
- VI. execução do plano de parcelamento do solo; e,
- VII. plano de urbanização – liberação.

**Parágrafo único** – As Urbanizações Especiais: Loteamento Fechado, Vila, Condomínio Residencial Fechado, Conjunto Habitacional, Chácaras e Sítios de Recreio, e Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços, atenderão ao artigo 35 desta lei.

### **Subseção I** **Da Certidão de Diretrizes**

**Art. 36** – Antes da consulta prévia, o interessado deverá requerer à Prefeitura a certidão de diretrizes para viabilidade ou não de urbanização de imóvel, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. croquis da área a ser loteada com a denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel para possível parcelamento do solo, em relação a qualquer loteamento vizinho ou próximo existente; e,
- II. preenchimento dos dados constantes do Anexo II do artigo 2º, parte integrante desta lei.

**§ 1º** – O Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data do protocolo, após ouvir a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e demais órgãos competentes, se pronunciará, comunicando por escrito ao interessado, sobre as diretrizes para urbanização ou não.

**§ 2º** – No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado, sendo positivo, o interessado terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de comunicação, para atender ao exigido no artigo 38 desta lei, e se não o fizer dentro deste prazo o processo será arquivado, perdendo sua validade.

### **Subseção II** **Da Consulta Prévia**

**Art. 37** – Antes da elaboração do projeto urbanístico, o interessado, proprietário do imóvel, com a certidão de diretriz autorizando o parcelamento do seu imóvel, deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para traçado das quadras, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas a serem reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. título de propriedade do imóvel registrado e certidão atualizada;
- II. certidão de diretrizes positiva;
- III. certidão Negativa de Tributos Municipais que incidam sobre a área; e,
- IV. três vias do levantamento topográfico planialtimétrico do imóvel na escala horizontal de 1:1000 e cortes na escala vertical de 1:100, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal (com o nº do CPF e RG) e também por profissional devidamente habilitado inscrito no CREA/SP e na Prefeitura, bem como o arquivo eletrônico do referido levantamento.

**§ 1º** – As três vias da planta de imóvel mencionadas no item IV do artigo 37 desta lei deverão conter:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;



- b) curvas de nível de metro em metro, baseados no R.N. do Município;
- c) localização dos cursos d'água, bacias, represas e outros acidentes físicos, com a respectiva especificação;
- d) indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, localização das vias de comunicação, das linhas de transmissão, dos espaços livres de uso público e das áreas institucionais;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) construções existentes;
- g) equipamentos urbanos existentes no local ou adjacências, tais como: poços de visitas de rede de esgoto, rede de água potável, galerias de águas pluviais, com a cota de nível de todos esses equipamentos;
- h) equipamentos comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser urbanizada;
- i) existências de linha de energia elétrica, telefonia, torres de comunicações com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi*;
- j) existência no local de ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi*;
- k) amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município; e
- l) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento

**§ 2º** – Quando o loteamento compreender duas ou mais áreas contíguas de propriedade do mesmo interessado, com transcrições e matrículas diferentes, será obrigatória a prévia unificação das áreas;

**§ 3º** – É obrigatória a correspondência da descrição entre a área do imóvel a ser loteado com a que constar da transcrição ou da matrícula respectiva.

**Art. 38** – A Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação fornecerá e traçará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes e normas urbanísticas desta lei, os seguintes elementos:

- I. as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico e seus respectivos gabaritos, que darão prosseguimento ou se adequarão às necessidades do Município, nos termos do Plano Diretor;
- II. dimensionamento e localização dos espaços livres de uso público equivalente a metade do total exigido por esta lei;
- III. dimensionamento e localização das áreas institucionais no total de 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada, exigida por esta lei;
- IV. a localização dos lotes doados nos termos do parágrafo primeiro, artigo 13 desta lei;
- V. áreas ou edificações de interesse histórico ou paisagístico que deverão ser preservadas;
- VI. as faixas para o escoamento das águas pluviais;
- VII. a relação dos equipamentos de infraestrutura urbana que deverão ser projetados e executados pelo interessado, de acordo com esta lei;
- VIII. todos os recuos exigidos, em conformidade com o Plano Diretor; e,
- IX. indicação das escalas a ser apresentada no projeto urbanístico.

**Parágrafo único** – A Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito será consultada quando das diretrizes das vias de circulação pertencentes ao sistema viário principal, prevendo-se, quando possível, bolsões de estacionamento para o transporte coletivo municipal e os locais adequados para instalação dos equipamentos e sinalizações para garantia da acessibilidade.



**Art. 39** – O Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE fornecerá as diretrizes com relação ao abastecimento de água potável e hidrantes bem como do afastamento de esgoto sanitário, indicando expressamente o tipo de instalação, modelo e capacidade dos reservatórios de água e demais equipamentos de bombeamento, se for o caso.

**Art. 40** – A Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação fornecerá as diretrizes de urbanização dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da apresentação do pedido do interessado, de acordo com as exigências desta lei, salvo prorrogação por igual período, devidamente justificado.

**§ 1º** – As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;

**§ 2º** – Uma via da planta, com os respectivos traçados, será devolvida ao interessado, ficando outra no processo e sendo a última arquivada na Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

### **Subseção III** **Do Projeto Urbanístico**

**Art. 41** – Atendendo as indicações do artigo 40 desta lei, o requerente proprietário, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto urbanístico na escala indicada e poderá requerer à Prefeitura a aprovação preliminar, encaminhando no mínimo 5 (cinco) vias do projeto, bem como seu arquivo eletrônico georeferenciado, sendo aquele assinado pelo proprietário ou representante legal e pelo profissional devidamente inscrito ou com visto no CREA/SP e na Prefeitura.

**Art. 42** – O projeto urbanístico será composto de desenhos, tabelas e memorial descritivo compreendendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. sistema de vias com a respectiva hierarquia, espaço livre de uso público (áreas verdes/sistema de lazer), áreas institucionais, lotes doados, área de preservação, faixa *non aedificandi* discriminadas em tabela anexa com suas respectivas percentagens em relação à área total loteada;
- II. subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas. Tal numeração deverá tomar por base sempre o primeiro lote do quadrante norte e prosseguir no sentido horário;
- III. recuos exigidos, devidamente cotados, de edifícios e de ocupação do solo definidos por lei pertinente;
- IV. dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, assim como "grades" de todas as vias;
- V. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas a serem reservadas (espaços livres de uso público e áreas institucionais), nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;
- VI. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser executados em concreto, de base alargada, e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VII. projeto completo de locação dos eixos das ruas e das quadras por coordenadas totais;
- VIII. indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- IX. descrição sucinta do loteamento, com suas características e destinação;



- X. indicação da destinação do uso de lote para fins residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais, especiais, ou mistos;
- XI. indicação das restrições de construção quanto a recuos, ocupação dos lotes, gabaritos e demais condições urbanísticas do loteamento, além das já constantes nas normas de planejamento do Município;
- XII. indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- XIII. indicação dos equipamentos de infraestrutura urbana, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no local e adjacências, bem como o modo de estabelecer as conexões necessárias à sua utilização;
- XIV. assinatura do proprietário ou representante legal (com o nº do CPF/MF e RG);
- XV. nome, assinatura, número do CREA/SP e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura; e,
- XVI. cópia autenticada da ART.

**Art. 43** – A Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, ouvindo todos os órgãos competentes, se pronunciará sobre o projeto urbanístico, manifestando ou não seu acordo no prazo de até 90 (noventa) dias, salvo prorrogação devidamente justificada.

**Parágrafo único** – Com a concordância da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e deferimento do Prefeito Municipal, será aprovado o projeto urbanístico preliminarmente, com validade de 1 (um) ano.

**Art. 44** – Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo e urbanizações especiais.

**Art. 45** – Nos contratos de compra e venda de lotes e nas escrituras definitivas deverão figurar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei, inclusive o prazo para execução das obras de infraestrutura e a impossibilidade de edificação até a liberação definitiva.

**Parágrafo único** – Serão mantidas as exigências de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes, estabelecidas pelo loteador, quando maiores do que as fixadas nesta lei e/ou legislação específica, desde que aprovadas pela Prefeitura e devidamente estabelecidas em documento público e transcritas no Registro de Imóveis.

#### **Subseção IV** **Dos Projetos de Infraestrutura**

**Art. 46** – Havendo aprovação preliminar do projeto urbanístico, o interessado procederá à elaboração dos projetos e equipamentos de infraestrutura básica de que trata a Seção VI deste capítulo e o encaminhamento para aprovação junto às autoridades, tais como: Concessionária de Energia Elétrica, CETESB, SAAE, GRAPROHAB e demais órgãos competentes, ou os que vierem a substituí-los.

**§ 1º** – O loteador encaminhará ao GRAPROHAB o projeto de arborização pré-analisado pelo órgão municipal competente;

**§ 2º** – As Secretarias da Prefeitura somente examinarão os projetos de sua competência, após a juntada das aprovações dos órgãos federais e estaduais, bem como da Concessionária de Energia Elétrica e do SAAE, segundo suas atribuições.



**Subseção V**  
**Da Aprovação Definitiva do Parcelamento do Solo**

**Art. 47** – Satisfeitas as exigências do artigo 46 desta lei, o interessado apresentará todos os projetos de infraestrutura aprovados, o cronograma físico-financeiro de obras e o projeto urbanístico definitivo, para sua aprovação junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação. Se aprovado, após manifestação dos órgãos de planejamento e jurídico, assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará:

- I. a registrar o loteamento de acordo com as exigências do Capítulo VI, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979 e alterações posteriores, obedecendo a seus prazos e que está ciente das exigências nela contidas;
- II. a executar à própria custa, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da assinatura do termo de compromisso, a abertura das vias de circulação e demais espaços públicos, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de concreto, e a execução de todas as obras de infraestrutura urbana exigidos nesta lei;
- III. a caucionar na forma prevista nesta lei, como garantia de execução das obras enumeradas no artigo 26 desta lei;
- IV. a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços; e,
- V. a não alienar qualquer lote antes de registrado o loteamento;

**§ 1º** – O valor financeiro de todas as obras de infraestrutura deverá representar o valor de mercado para as mesmas;

**§ 2º** – Nenhum alvará ou licença para executar loteamento urbano será concedido sem que o loteador assine o Termo de Compromisso referido no artigo 48, bem como preste a garantia prevista no artigo 27, ambos desta lei;

**§ 3º** – O prazo a que se refere o inciso I do artigo 47 desta lei poderá ser prorrogável por até 1 (um) ano, dependendo do estágio das obras, a ser avaliado pelos órgãos competentes, sendo que a presente prorrogação dependerá de requerimento devidamente fundamentado da parte interessada, justificando o benefício e anuência do Chefe do Executivo Municipal;

**§ 4º** – A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

- I. o termo de acordo e o cronograma fixarem as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, bem como os lotes caucionados e sua posterior liberação; e,
- II. forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso das obras implantadas.

**Subseção VI**  
**Da Execução do Plano de Parcelamento do Solo**

**Art. 48** – Pagos os emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal, assinado o Termo de Compromisso previsto no artigo 47, prestada a garantia prevista no artigo 27, ambos desta lei, o Chefe do Executivo Municipal, expedirá decreto de aprovação do parcelamento do solo e será expedido o Alvará de Implantação através da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

**Art. 49** – Será de responsabilidade da Prefeitura, através de seus órgãos competentes, fiscalizar a execução das obras de infraestrutura mencionados no artigo 28 desta lei, bem



como fazer o recebimento das mesmas, quando concluídas, conforme normas técnicas e projetos aprovados.

**§ 1º** – Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento das obras de infraestrutura, o custeio e manutenção das mesmas estarão a cargo do proprietário do parcelamento.

**§ 2º** – As obras de infraestrutura serão fiscalizadas direta ou indiretamente pela Prefeitura Municipal através de seus órgãos técnicos ou empresa especializada por ela designada mediante licitação pública.

**§ 3º** – A Prefeitura cobrará pelos serviços de fiscalização, por si ou através de terceiros mediante licitação, a taxa de 3% (três por cento) dos valores das obras e serviços, calculados pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos e recolhida aos cofres municipais no recebimento das obras de infraestrutura pela Prefeitura.

**Art. 50** – Todas as áreas a que se refere o artigo 13, bem como as obras e serviços exigidos pelo artigo 26, ambos desta lei, passarão no ato do registro do plano de parcelamento do solo, a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

**§ 1º** – O interessado deverá proceder à inscrição do parcelamento do solo no Registro de Imóveis competente e encaminhar a Prefeitura cópia de certidão, juntamente com a garantia, prevista nesta lei, e da doação dos espaços livres de uso público, das vias de circulação e das áreas institucionais, dentro de um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;

**§ 2º** – Verificado o não atendimento do disposto no parágrafo primeiro, a Prefeitura Municipal cancelará, através de Decreto, o referido parcelamento do solo;

**§ 3º** – Os lotes mencionados no parágrafo 1º do artigo 13 desta lei deverão ser doados sem encargos ao Município, mediante escritura pública devidamente registrada a expensas do loteador, antes da liberação da caução e do decreto de aprovação e liberação do loteamento.

**Art. 51** – Os planos de urbanização poderão ser modificados antes do registro, mediante proposta dos interessados e aprovação prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, com anuência do Chefe do Executivo Municipal.

**Parágrafo único** – A modificação dos planos de urbanização, após registro e/ou durante sua execução, além de atender o artigo 51 desta lei, seguirá as normas da legislação federal pertinente.

**Art. 52** – A Prefeitura só expedirá alvará para construção, demolição, reconstrução, bem como reformas ou ampliação de construções em terrenos localizados em parcelamentos aprovados, liberados e recebidos pelo Município.

### **Subseção VII** **Do Plano de Urbanização – Liberação**

**Art. 53** – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria final de seus órgãos competentes, verificará se as obras e serviços foram executados de acordo com os projetos e normas, para que o loteador obtenha a liberação da caução.

**Parágrafo único** – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de:

- I. planta retificada em papel copiativo na escala indicada no projeto urbanístico e seu arquivo eletrônico georreferenciado, que será considerada oficial para todos os efeitos;
- II. plantas das quadras na escala 1:500;
- III. arquivos eletrônicos georreferenciados de todas as obras de infraestruturas



- IV. aprovadas pelo Município;  
doação das redes de água e esgoto para o SAAE nos termos de regulamentação do Chefe do Executivo;
- V. relação dos adquirentes dos lotes, inclusive o registro dos lotes doados sem encargos ao Município, nos termos do parágrafo 1º do artigo 13 desta lei.

**Art. 54** – O Chefe do Executivo Municipal, através de decreto, dará conhecimento aos interessados da sua aprovação e liberação.

**Art. 55** – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o comprador venha a encontrar em relação às medidas dos planos de parcelamentos do solo aprovados.

**Parágrafo único** – A Prefeitura não indicará ou marcará lotes.

### **Seção IX** **Da Abertura ou Prolongamento de Vias de Circulação**

**Art. 56** – Depende de autorização da Prefeitura o prolongamento ou abertura de qualquer via pública.

**Parágrafo único** — Nos casos de interesse, utilidade ou de necessidade pública, a Prefeitura, independentemente de solicitação dos interessados, desapropriará as áreas para o fim previsto no artigo 56 desta lei, caso os proprietários não queiram doá-las.

**Art. 57** – O interessado na abertura ou prolongamento de via pública dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana deverá requerer autorização à Prefeitura, apresentando os seguintes documentos:

- I. título de propriedade dos terrenos necessários a abertura da via de circulação;
- II. projeto da obra solicitada contendo:
  - a) planta da situação exata em relação aos logradouros públicos aprovados e ou já em uso;
  - b) curva de nível de metro em metro do terreno natural;
  - c) curvas de nível de metro em metro do terreno projetado;
  - d) perfis longitudinal e transversal da via projetada;
  - e) anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes a via projetada;
  - f) declaração de que se compromete a transferir sem ônus para a Prefeitura, depois de acabados os serviços necessários a propriedade da via aberta, com todos os melhoramentos executados;
  - g) declaração de que se comprometerá a executar as próprias custas às obras citadas no artigo 26 desta lei.

**Art. 58** – O referido processo só terá continuidade se houver interesse da Prefeitura e depois de ouvido: a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, a Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos; e o Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

**Parágrafo único** – No caso de ser desfavorável o interesse da Prefeitura, o processo será arquivado.

**Art. 59** – No caso do parecer ser favorável, o proprietário deverá apresentar:



- I. projetos de guia, sarjetas e galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento obedecendo as medidas, normas e padrões dos órgãos competentes da Prefeitura.
- II. projeto de abastecimento de água potável.
- III. projeto do sistema de esgotos sanitários e industriais, indicando o local de lançamento aos resíduos, obedecendo as especificações do SAAE.
- IV. projeto completo de locação dos eixos das ruas por coordenadas totais.
- V. especificações das pavimentações.
- VI. memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto, inscrito nas plantas originais.
- VII. termo de compromisso e responsabilidade no qual se obrigará a executar a própria custa a partir de assinatura do termo de compromisso no prazo de 1 (um) ano, todas as obras de infraestrutura do artigo 26 desta lei

**Art. 60** – Findo o prazo de 1 (um) ano citado no item VII do artigo 59 desta lei e verificado o não atendimento do disposto no artigo 60 desta lei, a Prefeitura, através de Decreto do Chefe do Executivo Municipal, cancelará a abertura da via.

### Seção X

#### Da Anexação, Desdobro, Desmembramento, Fracionamento, Remembramento, Retalhamento e Unificação de Lotes e Glebas

**Art. 61** – Toda anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que as partes restantes dos objetos tenham frente para uma via pública oficial e obedeçam as normas de segurança e de preservação da saúde.

**Art. 62** – Em qualquer caso de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, bem como matrícula registrada do imóvel em nome do proprietário(s).

**§ 1º** – As exigências do artigo 62 desta lei são obrigatórias inclusive nos seguintes casos:

- I. quando existirem apenas 2 (dois) lotes ou 2 (duas) glebas;
- II. quando se tratar de anexação de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporada a outro, devendo esta restrição ficar expressa e constar na escritura de transmissão do imóvel.

**§ 2º** – Em qualquer caso, a aprovação de projeto só será permitida quando o lote objeto de desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação, resultar parte restante do lote ou os lotes, que tenham área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m, para que possam constituir lotes independentes;

**§ 3º** – O parágrafo segundo do artigo 62 desta lei não se aplica à Zona Exclusivamente Residencial – ZER2 e na Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços – ZI, definidas em legislação específica.

**§ 4º** – Somente será aprovado desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação em imóveis que apresentem quitação integral dos débitos tributários relacionados à propriedade, inclusive o do ano, uma vez que a nova situação cadastral irá alterar o cálculo para lançamento tributário e pertinente cobrança.



**Art. 63** – Em todo e qualquer projeto de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação, a ser apresentado na escala 1:1.000 ou adequada, deverão constar no mínimo:

- I. indicação das vias existentes que circundam a quadra objeto do pedido;
- II. localização das edificações porventura existentes nos lotes considerados e nos lotes confinantes;
- III. indicação de todas testadas da quadra com os respectivos imóveis;
- IV. confrontantes;
- V. indicação das alterações solicitadas;
- VI. curvas de nível de metro em metro;
- VII. indicação do norte magnético;
- VIII. quadro de áreas resultantes;
- IX. referência cadastral;
- X. memoriais descritivos dos lotes resultantes, no sentido horário e com numeração dos vértices;
- XI. Certidão Negativa de Débito Municipal, do lote ou gleba envolvida;
- XII. assinatura do proprietário, proprietários ou representante legal (com cópia do CPF e RG);
- XIII. nome, assinatura, número do CREA/SP e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura;
- XIV. cópia autenticada da ART.

**§ 1º** – Será sempre indispensável à correspondência da descrição e da área do imóvel a ser desmembrado, remembrado ou fracionado com as informações que constarem do registro, exigindo-se prévia retificação;

**§ 2º** – As exigências do artigo 26 desta lei, referentes aos serviços e obras obrigatórias, não se aplicam nos casos de desmembramento ou reagrupamento de lotes, mas, sim, em serviços e obras de terraplenagem, drenagem e em obras-de-arte, quando for o caso

**§ 3º** – As exigências desta lei referentes aos serviços e obras obrigatórios, seus prazos de execução, e de registro são aplicáveis nos casos de desmembramento ou remembramento de lotes e exigem a mesma sequência para aprovação.

**Art. 64** – Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para parcelamento do solo, em especial os artigos 26 e 37, ambos desta lei.

~~**§ 1º** – As áreas mínimas reservadas a espaços livres de uso público destinadas ao sistema de lazer serão de 10% (dez por cento) e para áreas institucionais serão de 6% (seis por cento) da gleba desmembrada, salvo nos desmembramentos de imóvel com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) m<sup>2</sup>, confinados com terceiros.~~

**§ 1º** – As áreas mínimas reservadas a espaços livres de uso público destinadas ao sistema de lazer e áreas institucionais, aplicam-se, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para parcelamentos do solo, em especial o artigo 13 desta lei, da gleba desmembrada, salvo nos desmembramentos de imóvel com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) m<sup>2</sup>, confinados com terceiros.” **L 3.059/2017**

**§ 2º** – O desmembramento objeto do artigo 65 desta lei não poderá ser objeto de retalhamento de gleba que configure o benefício do parágrafo 1º do artigo 65 desta lei.

**§ 3º** – O desmembramento de glebas, não poderá interromper nenhuma via arterial ou coletora, existente ou projetada.

**§ 4º** – O desmembramento de gleba nas zonas industriais, comerciais e prestação de serviços ou sujeitas a esses usos nas zonas autorizadas no Zoneamento de Uso e Ocupação



do Solo, com frente para vias públicas oficiais, independente de sua metragem quadrada, não está obrigado à destinação de áreas verdes / sistema de lazer, institucionais ou de bem dominiais, respeitando no que couber as demais disposições desta Lei." **L xxxx/2020**

**Art. 65** – Ficarão autorizados o desdobro e o fracionamento de lote urbano, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

- I. que pelo menos um dos proprietários não seja proprietário de outro imóvel no Município de Cordeirópolis, mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis;
- II. que o imóvel esteja localizado na Macrozona Urbana, Zona Mista Geral – ZMG, definida em legislação específica;
- III. quitação dos débitos, inclusive o IPTU já lançado e não vencido, uma vez que a nova situação transformará a caracterização do fato gerador e base de cálculo;
- IV. que o benefício seja aplicado, pela Prefeitura, apenas uma vez aos proprietários interessados.

**§ 1º** – O benefício a que se refere o inciso IV do artigo 65 desta lei, deverá ser controlado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos.

**§ 2º** – Na zona mencionada no artigo 65 desta lei, a área mínima admitida por lote desdobrado ou fracionado será de 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00 (cinco) m.

**Art. 65-B** – Fica autorizado o desdobro ou fracionamento de lote urbano, com uso residencial, comercial ou de prestação de serviços, localizado na Macrozona Urbana, Zona Predominantemente Residencial – ZPR.

**§ 1º** – Para ser objeto de desdobro ou fracionamento, o lote deverá ter no mínimo área total de 250 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10 (dez) metros, voltado para via pública.

**§ 2º** – A área mínima admitida por lote desdobrado ou fracionado será de 125 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 (cinco) metros, voltado para via pública.

**§ 3º** – A apresentação do projeto deverá atender ao disposto no artigo 63 desta lei.

**§ 4º** – Ficam afastadas as restrições quanto a desdobros e fracionamentos, expressamente previstos no contrato do Loteamento Jardim Residenciais Paraty, Loteamento Jardim São Francisco, Loteamento Jardim São Luiz, ~~Loteamento Jardim José Corte~~, ~~Loteamento Vila Olympia~~, e Loteamento Jardim Progresso. **L 3.059/2017**

~~**Art. 65-C** – Ficam afastadas as restrições quanto a anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação, expressamente previstos nos contratos padrões dos parcelamentos do solo existentes até a presente data no Município de Cordeirópolis, prevalecendo as legislações municipais. **L 3.059/2017**~~

## **CAPÍTULO II** **DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS**

~~**Art. 66** – Os planos de urbanizações especiais deverão seguir, naquilo que couber, os dispositivos dos artigos 13 e 26, ambos desta lei.~~

**Art. 66** - Os planos de urbanizações especiais deverão seguir, naquilo que couber, os dispositivos dos artigos 13 e 26, ambos desta lei, em especial no que diz respeito as áreas de bens dominiais ou patrimoniais. **L 3.059/2017**



## Seção I Do Loteamento Fechado

**Art. 67** – Considera-se loteamento fechado como sendo o loteamento murado, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 (dois vírgula vinte) m de altura.

**§ 1º – Parágrafo único** – Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento fechado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais, com abertura de novas vias de circulação e ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte do seu perímetro, de modo a permitir o controle do acesso à porção fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços internos à área.

**§ 2º** – Será aplicada a infraestrutura prevista no artigo 26 desta lei, exceto o tipo de pavimento que pode ser asfáltico e/ou drenante.” **L 3096/2018**

**Art. 68** – A permissão de uso dos espaços livres de uso público e do sistema viário, dentro da porção fechada, somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração dos mesmos à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Art. 69** – Os espaços livres de uso público e o sistema viário, dentro da porção fechada, definidos por ocasião da consulta prévia do loteamento, nos termos desta lei, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo esta medida ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, se houver necessidade, devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

**Parágrafo único** - A permissão de uso referida no artigo 69 desta lei será outorgada, direta e exclusivamente, à Associação dos Proprietários.

**Art. 70** – As áreas institucionais sobre as quais não incidirá permissão de uso serão definidas por ocasião da consulta prévia do loteamento, nos termos desta lei, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto até que a Prefeitura desempenhe plenamente esta função.

**Art. 71** – Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 70 desta lei, nos seguintes termos:

- I. a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Chefe do Executivo Municipal;
- II. a outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento em 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, estabelecendo que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal

**Art. 72** – Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:



- I. os serviços de manutenção das árvores e poda;
- II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III. coleta e remoção de lixo domiciliar internas, depositando externamente em local apropriado;
- IV. limpeza das vias públicas internas;
- V. prevenção de sinistros;
- VI. manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII. outros serviços e obras internos;
- VIII. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

**§ 1º** – A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos do artigo 72 desta lei e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas;

**§ 2º** – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II do artigo 26 desta lei, após entrega definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Liberação.

**Art. 73** – Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 74** – Quando a Associação dos Proprietários omitir-se na prestação desses serviços e houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

- I. perda do caráter de loteamento fechado;
- II. pagamento de multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto imobiliário calculado no último exercício, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

**§ 1º** – Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, estas obras e serviços serão de responsabilidade dos proprietários dos lotes;

**§ 2º** – Caso não cumprido o parágrafo primeiro do artigo 74 desta lei nos prazos determinados, as obras e serviços serão executados pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

**Art. 75** – Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

**Parágrafo único** – Para que a Associação promova o controle descrito no artigo 74 desta lei, a entidade poderá construir guaritas em suas entradas, a critério da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, desde que não interfira no trânsito externo do loteamento.

**Art. 76** – As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

**Art. 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 pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.



**Art. 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, poderá ser objeto de regulamentação própria normalizada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

**Parágrafo único** - A fim de dar a devida publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso dos espaços livres, documento este assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na Lei de Registros Públicos, a averbação do regulamento na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

**Art. 79** – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem quaisquer ônus.

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

**Art. 80** – As penalidades previstas no inciso II do artigo 74 desta lei serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

- I. data da lavratura;
- II. nome e localização do loteamento;
- III. descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV. dispositivo legal infringido;
- V. penalidade aplicável;
- VI. assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

**Parágrafo único** - Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, sua intimação pessoal ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município.

**Art. 81** – Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

**Art. 82** – A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da comunicação.

**Art. 83** – A Associação de Proprietários afixará em lugar visível na entrada do loteamento fechado, placa com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento fechado)



PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data), NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano), OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ/MF e/ou Inscrição Municipal).

**Art. 84** – A aprovação e a licença para execução de loteamento fechado depende de análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, com anuência do Chefe do Executivo Municipal.

**Art. 85** – O projeto de loteamento fechado obedece aos seguintes parâmetros:

- I. densidade bruta máxima da porção fechada: 500 (quinhentos) habitantes/ha;
- II. número máximo de unidades habitacionais (domicílios) na parte fechada: 300,00 (trezentos);
- III. ~~lote habitacional unifamiliar mínimo de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 11,00 (onze) m;~~  
lote habitacional unifamiliar com no mínimo:
  - a) 25% de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 11,00 (onze) m;
  - b) 25% de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 10,00 (dez) m;
  - c) o restante de 200,00 (duzentos) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 8,00 (oito) m. **L 3096/2018**
- IV. lote multifamiliar mínimo de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;
- V. área máxima fechada: 21 (vinte e um) hectares, podendo a ela ser acrescida área verde ou destinada a equipamentos comunitários;
- VI. distâncias máximas medidas em linha reta, partindo do perímetro da parte fechada ao seu acesso, iguais a:
  - a) 450 (quatrocentos e cinquenta) m, quando existir um ou mais lotes unifamiliares mínimos (inciso III) e/ou lotes multifamiliares mínimos (inciso IV);
  - b) 500 (quinhentos) m, quando o menor dos lotes unifamiliares tiver área de 400,00 (quatrocentos) m<sup>2</sup>, e/ou o menor dos lotes multifamiliares tiver área de 1.200,00 (um mil e duzentos) m<sup>2</sup>;
  - c) 600 (seiscentos) m, quando o menor dos lotes unifamiliares tiver área de 600,00 (seiscentos) m<sup>2</sup> e frente mínima obrigatória de 15 (quinze) m, e/ou o menor dos lotes multifamiliares tiver área de 1.800,00 (um mil e oitocentos) m<sup>2</sup>;

**§ 1º** – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 3,00 (três) m;

**§ 2º** – A faixa mínima, descrita no parágrafo primeiro do artigo 85, poderá compor o percentual de espaços de uso público destinados a sistema de lazer, nos termos do inciso II do artigo 13, ambos desta lei.

**Art. 86** – O encaminhamento do pedido de aprovação, implantação e registro de loteamento fechado deverá ser feito pelo proprietário da gleba, investido na forma de pessoa jurídica.

**§ 1º** – A utilização dos espaços internos no loteamento fechado de uso comum e privativo, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto da regulamentação própria da entidade promotora do empreendimento, cujos termos constarão do instrumento de venda e compra;



**§ 2º** – Os espaços livres de uso público poderão ser distribuídos dentro ou fora do loteamento fechado e as áreas institucionais deverão ser distribuídas fora do loteamento fechado e serão consideradas, em seu conjunto, para efeito de atendimento das exigências legais;

**§ 3º** – Os lotes reservados sem ônus para o Município, nos termos do parágrafo 1º do artigo 13 desta lei, deverão ser distribuídos na porção aberta.

**Art. 87** – As cláusulas restritivas a utilização de imóveis deverão constar dos instrumentos de venda, bem como do registro da escritura pública.

## **Seção II** **Da Vila**

**Art. 88** – Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas ou geminadas, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 (dois vírgula vinte) m de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

- I. objeto de venda ou aluguel é edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;
- II. o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- III. as vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros públicos comuns;
- IV. o perímetro da Vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;
- V. o registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- VI. o número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três) e no máximo de 99 (noventa e nove);
- VII. os terrenos ou glebas destinados à implantação das Vilas deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14,00 (catorze) m.

**§ 1º** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução - pelo proprietário da Vila - dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 26 desta lei, exceto o tipo de pavimento que pode ser asfáltico e/ou drenante. **L 3096/2018**

**§ 2º** – O proprietário da Vila ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III do artigo 26 desta lei, após entrega definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Liberação.

**Art. 89** – Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma, podendo conter abrigo para veículos, coberto ou descoberto, de uso exclusivo.

**Art. 90** – Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

- I. compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço;
- II. área de construção mínima: 40,00 (quarenta) m<sup>2</sup>;
- III. área mínima de banheiro igual a 3,00 (três) m<sup>2</sup> e igual ou maior a 15%



(quinze por cento) do total da área destinada ao dormitório.

**§ 1º** – A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada, configurando-se térreo e superior;

**§ 2º** – A unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 80% (oitenta por cento) da área específica do terreno de uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos construídos nessa área de terreno de uso privativo destinado à moradia;

**§ 3º** – A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma agrupada até no máximo 6 (seis) unidades, desde que as paredes divisórias possuam no mínimo 20 (vinte) centímetros de espessura;

**§ 4º** – Os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4,00 (quatro) m entre si e de 2,00 (dois) m em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

**Art. 91** – O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:

- I. área mínima de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma igual a 160,00 (cento e sessenta) m<sup>2</sup>;
- II. frente mínima da área de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma igual a 8,00 (oito) m;
- III. área mínima para circulação de veículos e pedestres: 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;
- IV. área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento;
- V. a área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo;
- VI. largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7,00 (sete) m e passeios de 2,00 (dois) m; e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6,00 (seis) m e passeios de 1,50 (uma vírgula e cinquenta) m. A definição de via principal e secundária será elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, segundo critério técnico;
- VII. faixa de acomodação de veículos fora da via pública, junto ao portão de acesso;
- VIII. bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20 (vinte) litros por unidade habitacional unifamiliar autônoma.

**§ 1º** – Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do empreendimento, interligando a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas e à via pública;

**§ 2º** – A implantação de Vilas contíguas não poderá resultar em área total superior a 5 (cinco) ha, nem tampouco em dimensão linear superior a 400,00 (quatrocentos) m, caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento;

**§ 3º** – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2,00 (dois) m.

**§ 4º** – A faixa mínima do parágrafo terceiro poderá compor o percentual especificado nos termos do inciso IV do artigo 91 desta lei.

**Art. 92** – É obrigatória a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial, nas seguintes proporções:



- I. **5%** (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;
- II. **6,5%** (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e uma) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

**Parágrafo único** – A reserva de terreno de bem dominial mencionada no artigo 92 desta lei, deverá ser doada sem encargos ao Município, mediante escritura pública devidamente registrada a expensas do loteador, antes da liberação da caução e do decreto de aprovação e liberação da Vila.

### **Seção III** **Do Condomínio Residencial Fechado**

**Art. 93** – Entende-se por condomínio residencial fechado o conjunto de moradias dispostas horizontal ou verticalmente, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 (dois vírgula vinte) m de altura, com as seguintes características:

- I. o objeto da venda é uma edificação autônoma, à qual está integrada área de terreno;
- II. o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- III. as vias de comunicação, praças, áreas verdes e espaços livres internos ao condomínio são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros públicos comuns;
- IV. o perímetro de área de condomínio é fechado e o acesso ao mesmo está sujeito à fiscalização condominial;
- V. o registro de condomínio fechado está regulamentado pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e,
- VI. o número de unidades autônomas habitacionais do empreendimento é igual ou maior que 100 (cem).

**§ 1º** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário do condomínio residencial fechado, dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 26 desta lei.

**§ 2º** – O proprietário do condomínio residencial ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II do artigo 26 desta lei, após entrega definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Liberação.

**§ 3º** – As decisões das Assembléias Condominiais subordinam-se aos dispositivos constantes desta lei.

**Art. 94** – Não será permitida a implantação de condomínios fechados com divisa comum, quando a soma das áreas dos mesmos for igual ou maior que a metragem máxima determinada por esta lei.

**§ 1º** – A área máxima fechada, resultante da junção de condomínios fechados com loteamentos fechados, não consideradas para este cálculo as áreas destinadas a sistema de lazer, é de 21 (vinte e um) ha;

**§ 2º** – A área máxima fechada, resultante da junção de condomínios fechados com Vilas, não consideradas para este cálculo as áreas destinadas a sistema de lazer, é de 10 (dez) ha.



**§ 3º** – Se atingidos os limites determinados nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 94 desta lei, caberá ao órgão municipal competente determinar o sistema de vias que interrompa a continuidade física de empreendimentos do tipo fechado.

**Art. 95** – O interessado na implantação de condomínio fechado deverá solicitar diretrizes prévias ao Município:

**§ 1º** – A documentação e os elementos necessários à análise para fornecimento das diretrizes serão determinados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, ouvindo-se o Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE e a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos.

**§ 2º** – Constatada a inviabilidade de suporte da infraestrutura existente na área de implantação do condomínio, o ônus para sua adequação será de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 96** – A área máxima interna dos condomínios fechados é de 10 (dez) ha para condomínio horizontal, 7 (sete) ha para condomínio vertical / horizontal e 2,5 (dois vírgula cinco) ha para condomínio vertical.

**§ 1º** – No caso de condomínio que contenha tanto edificações dispostas de forma horizontal como vertical, a área máxima fechada será obtida pela fórmula:

$$A = \frac{[(Rh \times 10) + (Rv \times 2,5)]}{500}, \text{ na qual}$$

**A** = área em hectare (ha)

**Rh** = número de unidades autônomas horizontais

**Rv** = número de unidades autônomas verticais

**§ 2º** – No caso de condomínio horizontal, a área mínima do terreno de uso privativo é de 160,00 (cento e sessenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 (oito) m por unidade condominial.

**§ 3º** – A área mínima de construção da unidade residencial é de 60,00 (sessenta) m<sup>2</sup>.

**Art. 97** – Para condomínio residencial vertical implantado em terreno com área igual ou superior a 0,6 (zero vírgula seis) ha poderá ser utilizada a densidade líquida máxima de 650 (seiscentos e cinquenta) hab/ha, aplicada apenas sobre a área de terreno objeto do empreendimento, para determinação do número máximo de unidades autônomas.

**Art. 98** – O projeto urbanístico de condomínio residencial fechado obedecerá aos seguintes parâmetros:

- I. o acesso entre a via pública e a parte fechada deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública;
- II. o sistema de vias para veículos e pedestres deverá ocupar o mínimo de 15% (quinze por cento) da área fechada do condomínio, sendo 7,20 (sete vírgula vinte) m a largura mínima do leito carroçável e 5,00 (cinco) m o raio mínimo de concordância das ruas;
- III. o número mínimo de vagas de estacionamento para veículos, cobertas ou descobertas, será de uma para cada unidade autônoma de até 100,00 (cem) m<sup>2</sup> de área construída e de 02 (duas) para unidades com área construída acima de 100,00 (cem) m<sup>2</sup>;
- IV. as áreas do sistema de lazer corresponderão ao mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno, obrigatoriamente localizadas no imóvel



- objeto do empreendimento e poderão ser distribuídas, no todo ou em parte, dentro ou fora da porção fechada;
- V. para condomínio vertical com área interna igual ou superior a 0,6 (zero vírgula seis) ha, para condomínio horizontal com área interna igual ou superior a 2,4 (dois vírgula quatro) ha e para condomínio que utilize simultaneamente uso R-1 com R-4 ou R-5, definido o uso em legislação específica, é obrigatória a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para via pública, a ser doado ao Município como área de bem dominial, com metragem mínima de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do terreno do empreendimento.

**§ 1º** – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, respeitando-se distância mínima de 3,00 (três) m.

**§ 2º** – A faixa mínima do parágrafo primeiro poderá compor o percentual especificado nos termos do inciso IV do artigo 98 desta lei.

**§ 3º** – A reserva de terreno de bem dominial mencionada no inciso V do artigo 98 desta lei deverá ser doada sem encargos ao Município, mediante escritura pública devidamente registrada a expensas do loteador, antes da liberação da caução e do decreto de aprovação e liberação do condomínio.

**§ 4º** – Deverão ser executados projeto e construção de equipamentos urbanos de no mínimo:

- I. uma praça;
- II. um local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos (playground); e,
- III. um mini-campo revestido com grama batatais em placas ou quadra poliesportiva, ambos fechados com alambrado.

**§ 5º** – Será aplicada a infraestrutura prevista no artigo 26 desta lei, exceto o tipo de pavimento que pode ser asfáltico e/ou drenante. **L 3096/2018**

**Seção IV**  
**Da Habitação de Interesse Social**  
**Subseção I**  
**Do Loteamento Habitacional**

**Art. 99** – Os loteamentos habitacionais de interesse social não poderão infringir, quanto à sua localização, o zoneamento de uso do solo e deverão ter seus projetos aprovados em caráter especial pela Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

~~**Art. 100** – As áreas reservadas em todos os loteamentos habitacionais de interesse social, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público e áreas institucionais, corresponderão a 35% (trinta e cinco), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:~~

**Art. 100** - As áreas reservadas em todos os loteamentos habitacionais de interesse social, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público e áreas institucionais, corresponderão a 30% (trinta por cento), no mínimo, da área total assim distribuídas:

- ~~I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;~~
- ~~II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas~~



- ~~verdes/sistemas de lazer);~~  
~~III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).~~
- I. 13% (treze por cento) para o sistema viário;
  - II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
  - III. 7% (sete por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos). **L 3.059/2017**

**§ 1º** - Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I do artigo 100 desta lei, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer).

**§ 2º** - Quando o loteamento for executado pelo Município, as exigências dos incisos II e III do artigo 100 desta lei poderão ser dispensadas até o limite de 50% (cinquenta por cento), desde que a área se insira como de Interesse Social – IS e o entorno do empreendimento possua condições de espaços livres de uso público e áreas institucionais para também absorver as demandas do loteamento ou conjunto habitacional.

**§ 3º** - As áreas de preservação permanente poderão contribuir com 50% (cinquenta por cento) para a formação do índice dos espaços livres de uso público (área verde), para composição do percentual no inciso II do artigo 100 desta lei.

**§ 4º** - A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II do artigo 100 desta lei, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso III, dentro do mesmo loteamento.

**§ 5º** - A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III do artigo 100 desta lei, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso institucional indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso II, dentro do mesmo loteamento.

**§ 6º** - As áreas previstas no artigo 100 desta lei não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 15% (quinze por cento).

**§ 7º** - Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas em todos os loteamentos ou conjuntos habitacionais.

**§ 8º** - Nos loteamentos com área inferior a 20.000,00 (vinte mil) m<sup>2</sup>, as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, sob forma de lotes para permitir intercâmbio com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.

**§ 9º** - A exigência do inciso III do artigo 100 desta lei poderá ser convertida em áreas de bens dominiais ou patrimoniais até o limite de 70% (setenta por cento), desde que a área e o entorno do empreendimento possua condições de áreas institucionais para também absorver as demandas do loteamento ou conjunto habitacional.

**§ 10** - As áreas de bens dominiais e patrimoniais indicadas no § 9º do artigo 100 desta lei, servirão para a formação de um banco de terras de propriedade do Município de Cordeirópolis, que serão direcionados a Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação para a produção de habitação de interesse social, e para permitir intercâmbio com outros imóveis, desde que devidamente justificado o interesse público.

**§ 11** - As áreas de bens dominiais e patrimoniais indicadas no § 9º do artigo 100 desta lei, poderão a critério da Prefeitura, após deliberação da Comissão Técnica Urbanística, e do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, admitir a conversão em pecúnia a ser doada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

**§ 12** - As áreas de bens dominiais e patrimoniais indicadas no § 9º do artigo 100 desta



lei serão registradas pelo loteador junto ao Cartório de Imóveis correspondente, em nome e propriedade do Município de Cordeirópolis. **L 3.059/2017**

**Art. 101** – As quadras terão um comprimento máximo de 200,00 (duzentos) m, de conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 40,00 (quarenta) m de diâmetro.

~~**Parágrafo único** – Quando o loteamento for executado pelo Município o comprimento das quadras poderá ser alterado até o máximo de 250,00 (duzentos e cinquenta) m nos casos em que, comprovadamente, não ocorra interrupção do sistema viário, sejam preservadas as condições adequadas de mobilidade e de acessibilidade de veículos e pedestres.~~

**Parágrafo único** – O comprimento das quadras poderá ser alterado até o máximo de 250,00 (duzentos e cinquenta) m nos casos em que, comprovadamente sejam preservadas as condições adequadas de mobilidade e de acessibilidade de veículos e pedestres. **L 3.059/2017**

**Art. 102** – Os lotes resultantes dos loteamentos habitacionais de interesse social deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I. as dimensões dos lotes de loteamentos habitacionais de interesse social poderão ser reduzidas até o limite de 200,00 (duzentos) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 8,00 (oito) m;
- II. os lotes localizados em vias com declividade maior do que 8% (oito por cento) deverão apresentar testada mínima de 10,00 (dez) m;
- III. terem, no caso de área igual ou superior a 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup>, frente mínima de 10,00 (dez) m;
- IV. não serão permitidos lotes de centros irregulares quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 6,00 (seis) por 20,00 (vinte) m;
- V. não serão permitidos lotes de esquina quando nos mesmos não puder ser inscrito um retângulo de 10,00 (dez) m por 16,00 (dezesesseis) m;
- VI. terem, no caso de lotes de esquina ou meio de quadra, com frente para eixos viários estruturais, as dimensões de frente ou de fundo, acrescidas desses recuos obrigatórios a que estiver sujeita a edificação, de acordo com o Plano Diretor;
- VII. não serão permitidos lotes de fundo;
- VIII. não serão permitidos lotes com testada descontínua.

**§ 1º** – As dimensões, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e recuos serão constantes da legislação específica.

~~**§ 2º** – Quando os loteamentos habitacionais de interesse social forem executados pela Prefeitura, na forma de lotes urbanizados, a área do lote poderá ser reduzida para até 150,00 (cento e cinquenta) m<sup>2</sup>, mantida a frente mínima de 6,00 (seis) m.~~

**§ 2º** – Em situações especiais, justificado o interesse público, os loteamentos habitacionais de interesse social poderão ser executados na forma de lotes urbanizados, com a área do lote reduzida para até 140,00 (cento e quarenta) m<sup>2</sup>, mantida a frente mínima de 7,00 (sete) m. **L 3.059/2017**

**Art. 103** – As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população do loteamento habitacional a juízo da Prefeitura e seguir, naquilo que couber, as normas desta lei e do Plano Diretor.

**Parágrafo único** – A critério da Prefeitura poderão ser desenvolvidas larguras de avenidas e ruas em loteamentos habitacionais, para acomodar situações existentes ou especiais.



**Art. 103-A** – Poderá a critério da Prefeitura, após deliberação da Comissão Técnica Urbanística, do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, e de outros setores do Executivo se necessário, criar subsídios, incentivos e isenções, em prol do interesse público, do especial interesse social e da habitação, durante a tramitação dos processos até prazo proposto após conclusão do empreendimento.

**Parágrafo único** – Os subsídios, incentivos e isenções indicadas no “caput” deste artigo, serão regulamentados em legislação específica. **L 3.059/2017**

## **Subseção II** **Do Conjunto Residencial**

**Art. 104** – Define-se como conjunto residencial uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes dispendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, compreendendo duas subcategorias: CR-1 e CR-2.

**Art. 105** – O conjunto residencial do tipo CR-1 é aquele que tem área de gleba, lote ou lotes resultantes de arruamentos aprovados igual ou inferior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup> ou aquele com 400 (quatrocentos) unidades habitacionais ou menos, devendo atender as seguintes disposições:

- I. área máxima de ocupação (projeção) 50% (cinquenta por cento) da área do terreno.
- II. as edificações do conjunto obedecerão as seguintes disposições:
  - a) no caso de blocos de habitações agrupadas horizontalmente,
    - 1) cada fachada de bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 50 (cinquenta) m;
    - 2) a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10,00 (dez) m;
    - 3) a frente mínima de cada unidade habitacional será de 6,00 (seis) m.
  - b) no caso de habitações isoladas, ou agrupadas duas a duas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais ou grupos será de 6,00 (seis) m.
  - c) no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10,00 (dez) m, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 50,00 (cinquenta) m:
    - 1) os recuos dos blocos quanto as divisas com terceiros será igual ou maior do que a metade da altura total do edifício, não podendo ser inferior a 5,00 (cinco) m
- III. os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser feitos através de via particular interna ao conjunto, conforme abaixo:
  - a) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4,00 (quatro) m;
  - b) a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:
    - 1) 8,00 (oito) m dos quais 2,00 (dois) m destinados a passeio quando seu comprimento for menor ou igual a 25,00 (vinte e cinco) m;
    - 2) 10,00 (dez) m, dos quais 4,00 (quatro) m destinados a passeio quando seu comprimento for maior que 25,00 (vinte e cinco) m e menor que 50,00 (cinquenta) m;
    - 3) 2,00 (doze) m dos quais 5,00 (cinco) m destinados a passeio quando sua extensão for maior que 50,00 (cinquenta) m.



- c) a via particular de circulação interna ao conjunto com largura de 4,00 (quatro) m poderá ser utilizada para acesso de veículos para cada única habitação isolada desde que o acesso a via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas na alínea “b”.
- IV. as edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios em relação as vias internas de circulação de:
  - a) 3,00 (três) m em relação às vias de pedestres;
  - b) 5,00 (cinco) m em relação às vias de circulação de veículos.

**Parágrafo único** – Em se tratando de gleba, a Prefeitura poderá exigir uma rua oficial de contorno, com largura mínima de 14,00 (catorze) m.

**Art. 106** – O conjunto residencial tipo CR-2 é aquele que tem área de gleba, lote ou lotes superior a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup> ou aquele com mais de 400 (quatrocentos) unidades habitacionais, devendo atender as seguintes disposições:

- I. O projeto do conjunto terá como parte integrante o plano de parcelamento do solo, segundo disposto nesta lei, inclusive com relação as áreas verdes, institucionais e vias de circulação;
- II. As edificações do conjunto obedecerão às disposições previstas no item II, do artigo 105 desta lei;
- III. Os acessos às edificações do conjunto obedecerão as disposições previstas no item III, do artigo 105 desta lei;
- IV. As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios em relação às vias internas de circulação previstas no item IV, do artigo 105 desta lei.

#### **Seção V** **Das Chácaras e Sítios de Recreio**

**Art. 107** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos de Chácaras e Sítios de Recreio, com a finalidade de lazer, situados na Zona de Expansão Urbana, definida em legislação específica, em áreas que:

- I. por suas características sejam próprias para a localização de serviços comunitários para as áreas rurais e circunvizinhas;
- II. comprovadamente tenham perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento rural, mediante laudo circunstanciado assinado por profissional habilitado.

**Art. 108** – A denominação dos loteamentos das Chácaras e Sítios de Recreio obedecerá às seguintes normas de identificação:

- I. chácaras de Recreio para os empreendimentos que resultem em lotes com área de até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, inclusive;
- II. sítios de Recreio para empreendimentos que resultem em lotes com área acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>.

**Art. 109** – Os loteamentos para implantação de Chácaras e Sítios de Recreio deverão atender os seguintes requisitos:

- I. as áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e área de bem dominial, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:



- a) 15% (quinze por cento) para sistema viário;
  - b) 5% (cinco por cento) da área deverá ser doada ao Município para categoria de bens dominiais.
- II. a área de bem dominial deverá ser de no mínimo 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;

**§ 1º** – Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso **I.a)** do artigo 109 desta lei, a área necessária para complementar este índice será adicionada às áreas de bens dominiais;

**§ 2º** – As localizações das áreas de bens dominiais não poderão ficar encravadas entre lotes, serão localizadas pela Prefeitura e devem atender:

- I. serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar o terreno à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;
- II. Na hipótese de toda área de bem dominial reservada ser igual ou inferior a 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a viabilizar seu uso.

**§ 3º** – As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do inciso I do artigo 109 desta lei;

**§ 4º** – Considera-se gleba a ser loteada dentro da Zona de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta zona.

**Art. 110** – Os lotes resultantes de planos de loteamentos de Chácaras e Sítios de Recreio deverão possuir as seguintes dimensões:

- I. as dimensões mínimas dos lotes são: área de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e frente de 25,00 (vinte e cinco) m;
- II. área do lote maior que 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e menor que 3.500,00 (três mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 30,00 (trinta) m;
- III. área do lote igual ou superior a 3.500,00 (três mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e menor que 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;
- IV. área do lote igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m;
- V. quando o lote fizer frente para “cul-de-sac” poderá ter frente mínima de 15,00 (quinze) m.

**§ 1º** – Na Zona de Expansão Urbana da Bacia do Cascalho – ZEUBC, as Chácaras e Sítios de Recreio provenientes de parcelamento com frente para via oficial existente quando permitido o uso habitacional de edificações para proprietários ou empregados, será de 1 (um) e 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, com áreas de acordo com os incisos I a IV do artigo 110 desta lei.

**§ 2º** – Os projetos da edificações mencionadas no parágrafo primeiro do artigo 110 desta lei, deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos e a taxa de permeabilidade deverá ser de no mínimo 50% (cinquenta por cento).

**Art. 111** - Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, às áreas de bens dominiais, avenidas e ruas, visando sua real utilização.

**§ 1º** – Para os planos de arruamento executados nas Zonas de Expansão Urbana o



gabarito mínimo das vias será de 14,00 (quatorze) m;

**§ 2º** – O passeio público deverá prever faixa permeável de 1/3 (um terço) da sua largura, do lado do alinhamento predial.

**§ 3º** – O comprimento máximo das quadras de: 300,00 (trezentos) m, no caso de lotes até 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, inclusive; e 400,0 (quatrocentos) m, no caso de todos os lotes acima de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>.

**Art. 112** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

- I. terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas e/ou sarjetões com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica e/ou drenante em todo sistema viário com sua respectiva especificação, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos;
- II. extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotados pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da demarcação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente;
- III. galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento; extensão da rede de abastecimento de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações prediais industriais de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.
  - a) no caso de galerias, apresentar especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;
  - b) se o loteamento não for atendido pelo SAAE, o projeto de abastecimento de água potável, inciso III do artigo 112 desta lei, deverá incluir captação, recalque, tratamento, se for o caso, adução, reserva e distribuição ou perfuração de poço artesiano, que deverá ter reservatório com capacidade de reserva compatível com sua utilização e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade da água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano;
  - c) se o loteamento não for atendido pelo SAAE, o projeto do sistema de esgoto sanitário, item III do artigo 112 desta lei, deverá apresentar solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes, garantida a não poluição do lençol freático, a capacidade de absorção e não saturação do solo no sistema global ou individual, bem como se enquadrando ao projeto geral da cidade e nas normas e padrões do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE;
  - d) Caso se opte por abastecimento de água potável individual e/ou tratamento individual dos efluentes líquidos sanitários, de acordo com a legislação estadual vigente, esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do SAAE.
- IV. sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.



**§ 1º** – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após o recebimento da pavimentação asfáltica e/ou drenante do inciso I do Art. 112;

**§ 2º** – Se o loteamento não for atendido pelo SAAE, o projeto de abastecimento de água potável, inciso III do artigo 112 desta lei, deverá incluir captação, recalque, adução, reserva e distribuição ou perfuração de poço artesiano, que deverá ter capacidade de reserva compatível com sua utilização e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade da água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano;

**§ 3º** – Se o loteamento não for atendido pelo SAAE, o projeto do sistema de esgoto sanitário, item III do artigo 112 desta lei, deverá apresentar solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes, garantida a não poluição do lençol freático, a capacidade de absorção e não saturação do solo;

**§ 4º** – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAAE fornecerá as diretrizes de consumo ou considerará no mínimo 8 (oito) habitantes por lote, nos termos do inciso III do artigo 112 desta lei.

**Art. 113** – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do artigo 110 desta lei.

#### **Seção VI** **Dos Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços**

**Art. 114** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, situados em áreas que, por suas características e situação, sejam próprias, sem gerar impactos negativos insuportáveis nas atividades vizinhas.

**Art. 115** – As áreas reservadas em todos os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, sem ônus para o Município, destinada ao sistema viário corresponderá a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total da gleba, e as áreas institucionais nos termos do quadro adiante, assim distribuídos:

- I. **20%** (vinte por cento) para sistema viário.

**§ 1º** – Além da área mencionada no inciso I. do artigo 115 desta lei, serão igualmente reservadas para o Município, áreas institucionais conforme o quadro abaixo:

| <b>Área Total a Lotear</b>                                     | <b>% área institucional</b> |
|--|-----------------------------|
| Até 600.000 m <sup>2</sup>                                     | 6% (seis por cento)         |
| Acima de 600.000 m <sup>2</sup> até 1.000.000 m <sup>2</sup>   | 5% (cinco por cento)        |
| Acima de 1.000.000 m <sup>2</sup> até 1.500.000 m <sup>2</sup> | 4% (quatro por cento)       |
| Acima de 1.500.000 m <sup>2</sup> até 2.000.000 m <sup>2</sup> | 3% (três por cento)         |
| Acima de 2.000.000 m <sup>2</sup>                              | 2% (dois por cento)         |

**§ 2º** – Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I do artigo 115 desta lei, a área necessária para complementar este índice será completada com áreas para espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer);

**§ 3º** – As áreas de preservação permanente – APP, poderão ser incluídas nos espaços livres de uso público para fins de porcentagem do inciso I do artigo 115 desta lei;



**§ 4º** – Quando o loteamento for executado pelo Município, as exigências dos inciso I. e parágrafo 1º artigo 115 desta lei poderão ser dispensadas até o limite de 50% (cinquenta por cento);

**§ 5º** – As áreas institucionais serão localizadas pela Prefeitura, preferencialmente em porções únicas e em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

**§ 6º** – Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá estar a uma distância mínima de 30,00 (trinta) m dos lotes residenciais vizinhos, cuja medida deverá ser considerada a partir do alinhamento dos lotes, podendo esta área ser utilizada pelo sistema viário ou integrar faixa de proteção indicada como área verde e/ou sistema de lazer;

**§ 7º** – A distância citada no parágrafo 6º do artigo 115 desta lei poderá ser menor para casos especiais, após manifestações favoráveis da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação e do GEA, além da anuência do Chefe do Executivo Municipal.

**§ 8º** – Considera-se gleba a ser loteada dentro da Zona Urbana ou de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta zona.

**Art. 116** – Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais, comerciais e de prestadores de serviços deverão possuir as seguintes dimensões:

- I. para as áreas situadas na Zona Urbana, definida em legislação específica: área mínima de 360,00 (trezentos e sessenta) m<sup>2</sup>, frente mínima de 12,00 (doze) m e para:
  - a) área de lote acima de 360,00 (trezentos e sessenta) m<sup>2</sup> até 1.000,00 (mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 16,00 (dezesseis) m;
  - b) área de lote acima de 1.000,00 (mil) m<sup>2</sup> até 2.500,00 (mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;
  - c) área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, exclusive, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;
  - d) área de lote igual ou acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.
- II. ~~Para as áreas situadas na Zona de Expansão Urbana, contadas a partir do perímetro urbano, definida em legislação específica: área mínima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m, e para:~~

Para as áreas situadas na Zona de Expansão Urbana, contadas a partir do perímetro urbano, definida em legislação específica: área mínima de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 15,00 (quinze) m, e para:

  - a) ~~área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;~~

área de lote acima de 1.500,00 (um mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 2.500,00 (dois mil e quinhentos mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 18,00 (dezoito) m;
  - b) ~~área de lote acima de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, exclusive, frente mínima de 40,00 (quarenta) m;~~

área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;
  - c) ~~área de lote igual e acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.~~

área de lote acima de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, exclusive, frente mínima de 40,00 (quarenta) m;
  - d) área de lote igual e acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00



(cinquenta) m. **L 3096/2018**

- III. Para as áreas situadas a leste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior, em área do Polo Logístico e Empresarial definida em legislação específica: área mínima de 15.000,00 (quinze mil) m<sup>2</sup> e frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.

**Parágrafo único** – Caso a atividade exercida seja exclusiva para comércio e de prestação de serviços e situar-se a oeste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital - Interior, poderá ser aplicado o fator 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) sobre as dimensões mínimas especificadas no artigo 116.

**Art. 117** – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, visando sua real utilização, atendendo no mínimo:

- I. para os planos de arruamento, o gabarito mínimo das vias será de:
- a) para as áreas situadas a oeste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior: 15,00 (quinze) m, G-3;
  - b) para as áreas situadas a leste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior: Avenida Marginal à Rodovia Anhanguera de 15,00 (quinze) m, G-3;
  - ~~c) vias internas do parcelamento do solo de 18,00 (dezoito) m, G-4 e avenidas de 29,00 (vinte e nove) m, G-5, dispostas segundo diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;~~
  - c) vias internas do parcelamento do solo de gabarito G-3 - 15,00 (quinze) m, de 18,00 (dezoito) m, G-4 e avenidas de 29,00 (vinte e nove) m, G-5, dispostas segundo diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação; **L 3.059/2017**
  - d) para as áreas situadas a leste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior, as rotatórias principais ao longo das avenidas de 29,00 (vinte e nove) m, deverão ter diâmetro mínimo de 70,00 (setenta) m, leito carroçável mínimo de 12,00 (doze) m e passeios mínimos de 3,00 (três) m;
- II. As praças de retorno retangulares terão o comprimento mínimo fixado em 40,00 (quarenta) m e a largura mínima igual à largura de sua via de acesso, acrescida de 32,00 (trinta e dois) m; as praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 50,00 (cinquenta) m, sistema rotatória com leito carroçável 12 m;

**§ 1º** – As praças de retorno somente serão necessárias quando: as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito, ou acesso a equipamento público.

**§ 2º** – Os gabaritos citados referem-se ao Anexo IV do Plano Diretor.

**Art. 118** – As quadras terão um comprimento máximo de:

- I. 300,00 (trezentos) m, para as áreas situadas a oeste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior, no caso de lotes até 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>; e 400,0 (quatrocentos) m, no caso de todos os lotes acima de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>;
- II. 800,00 (oitocentos) m, para as áreas situadas a leste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior;



**Parágrafo único** – O comprimento das quadras situadas em áreas a leste do Município, em relação à Rodovia Anhanguera (SP330) sentido Capital – Interior, poderão ser maiores em casos especiais, após manifestação favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, parecer favorável do GEA e com anuência do Chefe do Executivo Municipal.

**Art. 119** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

- I. terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário com sua respectiva especificação, conforme diretrizes e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos;
- II. extensão da rede de energia elétrica para uso industrial e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotado pela concessionária, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;
- III. galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento; extensão da rede de abastecimento de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações prediais industriais de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.
  - a) no caso de galerias, apresentar especificações de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente.
  - b) se o loteamento não for atendido pelo SAAE, o projeto de abastecimento de água potável, inciso III do artigo 119 desta lei, deverá incluir captação, recalque, tratamento, se for o caso, adução, reserva e distribuição ou perfuração de poço artesiano coletivo / individual, que deverá ter reservatório com capacidade de reserva compatível com sua utilização e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade da água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano.
  - c) se o loteamento não for atendido pelo SAAE, o projeto do sistema de esgoto sanitário, item III do artigo 119 desta lei, deverá apresentar solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes, garantida a não poluição do lençol freático, a capacidade de absorção e não saturação do solo no sistema global ou individual, bem como se enquadrando ao projeto geral da cidade e nas normas e padrões do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE;
  - d) Caso se opte por abastecimento de água potável individual e/ou tratamento individual dos efluentes líquidos sanitários, de acordo com a legislação estadual vigente, esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do SAAE.
- IV. sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito.

**§ 1º** – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após o recebimento da pavimentação asfáltica do inciso I, ambos do artigo



119 desta lei;

**§ 2º** – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAAE fornecerá as diretrizes de consumo industrial, nos termos do inciso III do artigo 119 desta lei.

**Art. 120** – Somente gerará direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do artigo 116 desta lei.

**Parágrafo único** – No caso de desmembramento ou desdobro de lote ou lotes para fins comerciais e de prestação de serviços dentro da Macrozona Urbana - ZI, definida em legislação específica ficam determinadas: área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m, nos termos do inciso I do artigo 24 desta lei.

### **TÍTULO III** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS**

#### **L 2.850/2012**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Seção I**

#### **Da Responsabilidade Técnica**

**Art. 121** – A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem.

#### **Seção II**

#### **Do Bairro do Cascalho**

**Art. 122** – Os lotes resultantes de desdobro e desmembramento na Zona Urbana do Bairro do Cascalho, deverão possuir as dimensões mínimas com área de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup> e frente de 20,00 (vinte) m.

**§ 1º** – Os imóveis existentes na data de publicação desta lei, após levantamento topográfico planialtimétrico com as construções e divisas definidas, serão cadastrados junto a Prefeitura com as áreas e testadas que possuem.

**§ 2º** – As construções da Zona Mista Geral do Cascalho – ZMGC, terão recuo obrigatório mínimo de 10,00 (dez) metros em relação aos eixos das atuais ruas.

**§ 3º** – As construções da Zona Predominantemente Residencial Cascalho – ZPRC, terão recuo obrigatório mínimo de 4,00 (quatro) metros em relação aos alinhamentos prediais.

**Art. 122-A** - As dimensões indicadas no artigo 122, poderão se acomodar a situações existentes ou especiais, devidamente justificado, quando se tratar de área de interesse público, ou de regularizações de parcelamentos do solo previstas em legislações específicas. **L 3.059/2017**

#### **CAPÍTULO II**

#### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

#### **Seção I**

#### **Das Disposições Preliminares**

**Art. 123** – Qualquer infração às diretrizes para parcelamento do solo estabelecidas nesta lei implicará em notificação para que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas por esta lei, com o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por dois períodos de 30 (trinta) dias.



**§ 1º** – Findo o prazo concedido e persistindo a infração será cobrada semanalmente uma multa igual a 100% (cem por cento) do imposto predial ou territorial que anualmente incidir sobre o imóvel objeto da infração até que cesse a infração limitada a cobrança ao máximo de 5 (cinco) semanas.

**§ 2º** – Após transcorridas 5 (cinco) semanas, limite máximo de cobrança da multa, proceder-se-á ao cancelamento da aprovação do parcelamento e ao embargo do uso irregular do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

**Art. 124** – A infração a qualquer dispositivo desta lei está sujeita a penalidades.

**§ 1º** – No caso de infrações nos serviços ou obras, as penalidades imputadas ao proprietário serão as seguintes:

- I. notificação;
- II. auto de Infração;
- III. cassação do alvará de implantação dos serviços ou obras;
- IV. multas;
- V. embargos dos serviços ou obras.

**§ 2º** – A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA/SP - região deste município, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar os dispositivos desta lei.

**Art. 125** – O Auto de Infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente em 3 (três) vias, destinando-se a primeira ao autuado, que conterà:

- I. o nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, razão social da entidade autuada, sendo válido, ainda, o nome fantasia que a identifique;
- II. o ato ou fato constitutivo da infração, o local, hora e data respectivos;
- III. a disposição legal ou regulamentar transgredida;
- IV. a indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;
- V. o prazo de 15 (quinze) dias para a defesa ou impugnação do auto de infração, endereçado ao Chefe do Executivo Municipal;
- VI. o nome e cargo legíveis da autoridade e sua assinatura;
- VII. a assinatura do autuado ou de seu representante legal, e em caso de recusa a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e assinatura de 2 (duas) testemunhas;

**§ 1º** – Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, este deverá ser cientificado do auto de infração por meio de carta registrada com AR – Aviso de Recebimento, ou por Edital publicado na imprensa local, considerando-se efetiva a notificação 5 (cinco) dias após a publicação.

**§ 2º** – A lavratura do auto de infração independe de testemunhas, exceto no caso de recusa, e o servidor público municipal que o lavrou assume inteiramente a responsabilidade pela mesma, sempre passível de penalidade em caso de erros ou excessos.

**Art. 126** – O não cumprimento da obrigação subsistente no prazo fixado, além de sua execução forçada acarretará a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação de infração, até o exato cumprimento da obrigação e sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente.

**Art. 127** – Havendo interposição de recurso o processo será julgado pelo Secretário Municipal



de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, em primeira instância.

**Art. 128** – Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo Municipal, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.

**Art. 129** – É da competência do Chefe do Executivo Municipal a confirmação dos autos de infração, ouvido previamente o órgão competente da Prefeitura.

**Art. 130** – Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais.

**Art. 131** – A aplicação das penalidades estabelecidas nesta lei não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

## **Seção II**

### **Da Cassação da Licença de Execução de Serviços ou Obras**

**Art. 132** – A cassação do alvará de implantação de serviços ou obras de parcelamento do solo ou urbanizações especiais será aplicada nos seguintes casos:

- I. Quando for modificado projeto aprovado sem a prévia autorização do órgão competente, mediante apresentação de projeto ou plano modificativo;
- II. Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

## **Seção III**

### **Das Multas**

**Art. 133** - As multas aplicáveis aos proprietários serão as seguintes:

- I. executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei: R\$ 0,12/m<sup>2</sup> (doze centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- II. executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: R\$ 0,30/m<sup>2</sup> (trinta centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- III. faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: R\$ 0,02/m<sup>2</sup> (dois centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, além da reparação dos danos causados;
- IV. anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: R\$ 0,12/m<sup>2</sup> (doze centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;
- V. prometer na venda de lote o seu futuro desmembramento, desde que o lote resultante não tenha no mínimo 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m: R\$ 24,00/m<sup>2</sup> (vinte e quatro reais por metro quadrado) da área do lote prometido;
- VI. descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: R\$ 0,06/m<sup>2</sup> (seis centavos de reais por metro quadrado) da



área total do parcelamento.

**Art. 134** – Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

**Parágrafo único** – considera-se reincidência a repetição de infração de um mesmo dispositivo desta lei pela mesma pessoa física ou jurídica depois de passado em julgado administrativamente, a decisão condenatória referente à infração anterior.

**Art. 135** – Quando as multas forem impostas de forma regular e através de meio hábeis e o infrator se recusar a pagá-las nos prazos legais, esses débitos serão judicialmente executados.

**Art. 136** – As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas em dívida ativa.

**Art. 137** – Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos terão os valores monetários atualizados com base nos coeficientes de correção monetária fixados periodicamente pelo órgão federal competente.

**Art. 138** – Quando verificado que o empreendedor é responsável por algum parcelamento urbanístico irregular ou clandestino, será proibido aprovar e executar outro empreendimento urbanístico no Município até regularizar a situação do antecedente.

**Art. 139** – Os valores monetários constantes nesta lei serão reajustados na data de 1º de janeiro dos exercícios subseqüentes, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no exercício anterior.

**Parágrafo único** – No caso de extinção do índice registrado no artigo 139 desta lei, será adotado outro oficialmente aceito, mediante ato oficial do Executivo.

#### **Seção IV** **Do Embargo**

**Art. 140** – O embargo será aplicado nos seguintes casos:

- I. quando estiver sendo executado qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;
- II. quando não for atendida a intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta lei.

**§ 1º** – O embargo será feito pelo órgão competente de fiscalização da Prefeitura;

**§ 2º** – Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, sob pena de multas diárias de 1% (um por cento) do valor estipulado nos incisos do artigo 133 desta lei, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis;

**§ 3º** – Para assegurar a paralisação do serviço ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais;

**§ 4º** – O embargo só será suspenso após cumprimento das exigências que o motivaram e mediante apresentação dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas ou após despacho deferindo o recurso.

**§ 5º** – se o serviço ou obra não for passível de regularização, só poderá verificar-se o levantamento do embargo após sua correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com dispositivo desta lei.

**§ 6º** – Após transcorridas 5 (cinco) semanas, limite máximo de cobrança de multa, e persistindo a infração, a Prefeitura poderá executar, por conta do infrator os serviços e obras



necessários.

**§ 7º** – Os gastos efetuados pela Prefeitura na forma do parágrafo sétimo do artigo 140 desta lei, serão cobrados do infrator com um acréscimo de 20% (vinte por cento).

### **CAPÍTULO III** **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

#### **Seção I**

#### **Do Desdobro ou Fracionamento de Lote**

**Art. 141** – Fica autorizado o desdobro ou fracionamento de lote urbano, onde já existam construções, com usos residencial, comercial ou de prestação de serviços, devidamente cadastradas, e sobre as quais tenham sido lançados imposto predial urbano, uma vez obedecidas as exigências do Código Sanitário Estadual ou outro diploma que venha a ser adotado.

**§ 1º** – A autorização refere-se à Macrozona Urbana, Zona Mista Geral – ZMG, nos Jardins Cordeiro e Eldorado;

**§ 2º** – Para ser objeto de desdobro ou fracionamento, o lote deverá ter no mínimo área total de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m;

**§ 3º** – A área mínima admitida por lote desdobrado ou fracionado será de 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00 (cinco) m;

**§ 4º** – A apresentação do projeto deverá atender o artigo 63 desta lei.

**§ 5º** – Ficam afastadas as restrições quanto a desdobros e fracionamentos, expressamente previstas nos contratos padrões dos Loteamentos Jardim Cordeiro e Jardim Eldorado. **L 2.850/2012**

**Art. 142** - Os interessados nas condições previstas no artigo 141 desta lei, têm prazo de 2 (dois) anos, a partir da publicação desta lei, para protocolarem o pedido de desdobro ou fracionamento.

**Parágrafo único** – O interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período, após aprovação do pedido descrito no artigo 142 desta lei, para providenciar e comprovar o competente registro.

#### **Seção II**

#### **Do Desdobro, do Desmembramento, da Subdivisão e da Unificação em locais que menciona**

**Art. 142-A** - Ficam afastadas as restrições quanto a desdobro, desmembramento, subdivisão e unificação, expressamente previstas nos contratos padrões dos loteamentos Jardim Módulo, Vila Santo Antônio e Desmembramento Jafet.

**§ 1º** – A autorização refere-se à Macrozona Urbana, Zona Mista Geral – ZMG, nos Jardins Cordeiro e Eldorado.

**§ 2º** – A apresentação do projeto deverá atender o artigo 63 desta lei. **L 2.850/2012**

### **CAPÍTULO IV** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 143** – Nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou definitivos, referentes a parcelamentos do solo e urbanizações especiais, deverão constar o número do registro do mesmo no Cartório competente, bem como, o nome dos proprietários e



do loteamento ou desmembramento, os quais deverão ser indicados ostensivamente no local da área parcelada.

**Art. 144** – Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras e serviços em desacordo com as exigências desta lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

**Art. 145** – Nos lotes em desacordo com as exigências desta lei só serão permitidos obras ou serviços naqueles devidamente registrados até a data de publicação desta lei.

**Art. 146** – A transferência da propriedade do imóvel se dará com a respectiva apresentação da certidão ou matrícula atualizada com os dados do proprietário.

**Art. 147** – Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com pedido de viabilidade de empreendimento deferido pelo Chefe do Executivo Municipal, antes da promulgação desta lei.

**Art. 148** – Os parcelamentos com diretrizes aprovadas, terão da data de publicação desta lei, um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sua aprovação definitiva.

**Parágrafo único** – Findo o prazo, os parcelamentos estarão sujeitos a presente lei.

**Art. 149** – Fica o Executivo Municipal autorizado a dispensar tratamento diferenciado aos empreendimentos imobiliários – loteamentos e conjuntos residenciais, contemplados com financiamentos do Programa Federal “Minha Casa Minha Vida”, ou aqueles que contemplem famílias de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e regulamentos, nos seguintes termos:

- I. a caução para obras de infraestrutura do loteamento indicado no *caput*, nos termos do artigo 26 da presente lei, poderá ser realizada através de carta de compromisso, devidamente assinada pelo loteador, construtora e ciência da instituição financeira vinculada ao Programa: “Minha Casa Minha Vida” ou aqueles que contemplem famílias de baixa renda;
- II. as obras realizadas com recursos da Caixa Econômica Federal somente serão recebidas pelo Município após a fiscalização de referida instituição, sendo obrigatória a remessa de cópia dos relatórios e medição para visto da Engenharia da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos;
- III. não será devida ao Município taxa de fiscalização, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 49 da presente lei, nos casos do inciso anterior;
- IV. fica autorizada a edificação conjunta das residências nos lotes em processo de implantação, sendo vedada à liberação para moradia sem o término total das obras de infra-estrutura do loteamento ou conjunto residencial.

**Art. 150.** O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta lei e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, a cada período de gestão administrativa, preferencialmente em 5 (cinco) anos ou no máximo em 10 (dez) anos.

**Parágrafo único** – A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração desta lei.

**Art. 151.** As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.



**Art. 152** – Ficam expressamente revogadas as seguintes Leis Municipais:

- I. Lei Municipal nº 1.156, de 26 de maio de 1981, que “Dispõe sobre a organização dos Loteamentos, Desmembramentos, Reloteamentos, Agrupamentos, Abertura e Prolongamento de Vias e dá outras providências”;
- II. Lei Municipal nº 1.162, de 01 de julho de 1981, que “Modifica dispositivo da Lei Municipal nº 1.156, de 26 de maio de 1981”;
- III. Lei Municipal nº 1.219, de 22 de junho de 1983, que “Revoga a Lei Municipal nº 1.162, de 01 de julho de 1981, (que modifica dispositivo da Lei Municipal nº 1.156, de 26 de maio de 1981) e aplica disposto da Lei Municipal nº 1156, conforme especifica”;
- IV. Lei Municipal nº 1.433, de 16 de setembro de 1987, que “dá nova redação ao artigo 62, da Lei Municipal nº 1.156, de 26 de maio de 1981 (que dispõe sobre a organização dos loteamentos, desmembramentos, retoteamentos, agrupamentos, abertura e prolongamento de vias e dá outras providências)”;
- V. Lei Municipal nº 1.496, de 07 de outubro de 1988, que “repristina, restaurando-os, o artigo 2º, “*caput*”, o seu parágrafo único, com nova redação, e suas alíneas “a” até “e”, da Lei Municipal nº 1.162/1981 (revogada pela Lei Municipal nº 1.219/1983); e, o artigo 64, da Lei Municipal nº 1.156/1981, com a sua nova redação dada pela Lei Municipal nº 1.162/1981, artigo 3º”;
- VI. Lei Municipal nº 1.629, de 08 de novembro de 1990, que “dá nova redação ao inciso XI do artigo 16 da Lei Municipal nº 1.156, de 26 de maio de 1981 (Dispõe sobre a organização dos loteamentos, desmembramentos, reloteamentos, agrupamentos, abertura e prolongamento de vias e dá outros providências), conforme especifica”;
- VII. Lei Municipal nº 2.177, de 26 de fevereiro de 2004, que “Institui no Município de Cordeirópolis o loteamento fechado, para fins residenciais e/ou comerciais”;
- VIII. Lei Municipal nº 2.639, de 09 de dezembro de 2009, que “Dispõe sobre alteração na Lei nº 1.156, de 26 de maio de 1981, conforme especifica”;
- IX. Lei Municipal nº 2.670, de 23 de agosto de 2010, que “Dá nova redação ao artigo 62 da Lei nº 1.156, de 26 de maio de 1981, alterada pela Lei nº 1.433, de 16 de setembro de 1987 e dá disposições correlatas”;
- X. Lei Municipal nº 2.743, de 04 de agosto de 2011, que “concede tratamento diferenciado para empreendimentos imobiliários – loteamentos e conjuntos residenciais, contemplados com financiamento do Programa Federal “Minha Casa Minha Vida” e dá outras providências.

**Art. 153** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS**, aos 29 de dezembro de 2011, 114 do Distrito e 65 do Município.

**CARLOS CEZAR TAMIAZO**  
Prefeito Municipal de Cordeirópolis



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CORDEIRÓPOLIS**

**Engº Benedito Aparecido Bordini  
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Agricultura**

**Marcos Aparecido Tonelotti  
Secretário Municipal de Planejamento e Habitação**

**Dr. Francisco Rafael Ferreira  
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos**

Redigida e lavrada na Coordenadoria Administrativa – Secretaria Municipal de Administração.  
Publicada, e registrada no Paço Municipal “**Antonio Thirion**”, em 29 de dezembro de 2011.

**José Aparecido Benedito  
Coordenador Administrativo Chefe  
Secretaria Municipal de Administração**



## PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS

### ANEXO I - Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.

|  |
|--|
| <b>ABNT:</b> Associação Brasileira de Normas Técnicas  |
| <b>Acesso:</b> Dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre: a) logradouro público e área privativa; b) área privativa e áreas de uso comum; e c) logradouro público e áreas de uso comum.   |
| <b>Acostamento:</b> Faixa de estacionamento horizontal em vias oficiais rurais destinadas ao estacionamento de veículos, para a circulação de pedestres e bicicletas na falta de setor apropriado para este fim, e como fator de segurança e emergência.   |
| <b>Alinhamento:</b> Linha divisória entre o lote de propriedade particular ou pública e o logradouro público.  |
| <b>Altura de uma edificação:</b> Diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno natural e o forro do pavimento habitável mais alto.   |
| <b>Alvará:</b> Documento utilizado para expedição de autorização e licença.  |
| <b>Anexação:</b> União de faixa de terreno a outro lote, cujo remanescente atenda a legislação pertinente.   |
| <b>Apartamento:</b> Unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar.  |
| <b>Área non aedificandi:</b> Áreas reservadas em imóveis, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir por razões de interesse urbanístico, de acordo com o interesse coletivo.  |
| <b>Área de Expansão Urbana:</b> é porção territorial do Município destinada prioritariamente ao crescimento habitacional, industrial, comercial e de prestação de serviços.  |
| <b>Área de uso comum:</b> Conjunto de espaços e instalações da edificação, que podem ser utilizados por todos os usuários.   |
| <b>Área Institucional e ou Uso Especial:</b> Área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura e esportes;  |
| <b>Área Rural:</b> Área que estiver fora das áreas urbana e de expansão urbana do Município.   |
| <b>Área Urbana:</b> Área que estiver dentro do Perímetro Urbano do Município;  |
| <b>Área verde:</b> Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções ecológicas e paisagísticas, destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas e de lazer em que se permitem trilhas para caminhada e onde a prioridade é pela manutenção, conservação e restauração florestal. |
| <b>Áreas de preservação permanente:</b> Porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4.771/1965.   |
| <b>Áreas institucionais:</b> Áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos.   |
| <b>Arruamento:</b> Abertura de qualquer via destinada à circulação;  |
| <b>ART:</b> Anotação de Responsabilidade Técnica   |
| <b>Avenida:</b> Via principal para velocidade média.   |
| <b>BDI:</b> Benefícios e Despesas Indiretas  |
| <b>Bens dominiais ou do patrimônio disponível:</b> Aqueles que, mesmo integrando o domínio público, diferem pela possibilidade de serem utilizados em qualquer fim, inclusive para alienação, ou seja, constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real.                                     |
| <b>Bolsões de Estacionamento:</b> Áreas públicas ou de interesse público, arborizadas ou não, transformadas pelo poder público em sistema de serviços para veículos estacionados os quais  |



podem ser dados em concessão. Sua localização e dimensões atendem aos interesses locais de manutenção de veículos estacionados, diferindo, portanto das áreas institucionais definidas nesta lei.

**Calçadão:** Parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

**CETESB:** Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental

**Chácara de recreio:** Parcelamento do solo que resultem em lotes com área de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos) até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Ciclo faixa** é a separação física dentro do logradouro público, adjacente ao fluxo de veículos e separada do fluxo de pedestres, destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

**Ciclovía** é a separação física dentro do logradouro público, separado do fluxo de veículos e de pedestres, destinado à circulação exclusiva de ciclos.

**COMDEC:** Conselho Municipal de Desenvolvimento de Cordeirópolis, com a participação do poder público e da sociedade civil, como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em relação às políticas urbanas, de expansão urbana e rurais nos termos do Plano Diretor.

**CNPJ/MF:** Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - número de inscrição no Ministério da Fazenda

**Coefficiente de aproveitamento básico:** Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.

**Coefficiente de aproveitamento máximo:** Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo máximo daquele lote, outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal - mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

**Comitê de Bacias Hidrográficas:** Órgão colegiado formado por representantes da União, dos Estados, dos Municípios e da Sociedade Civil, que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, arbitrar os conflitos relacionados aos recursos hídricos, aprovar o Plano de Recursos Hídricos da bacia, acompanhar a execução deste Plano, fazer propostas ao Conselho Nacional e aos Conselhos Estaduais, dentre outras.

**Concessão de Direito Real de Uso:** Nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**CONDEPHAAT:** Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo

**Condomínio:** Edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si.

**Conjunto de edificações em condomínio:** Conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica na existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns.

**Conjunto de edificações em gleba:** Conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos.

**CONPREPACC - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural de Cordeirópolis:** Trata-se de um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza do patrimônio de interesse histórico, artístico, estético, arquitetônico, arqueológico, documental e ambiental, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos em lei.

**Construção** – Ato de edificar uma obra nova qualquer.



|   |
|---|
| <b>Cul-de-sac:</b> Rua sem saída, com praça de retorno de diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.  |
| <b>CREA/SP:</b> Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo   |
| <b>Declividade</b> - Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.   |
| <b>DEPRN:</b> Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais   |
| <b>Desdobro:</b> Divisão de um lote em dois outros lotes.   |
| <b>Desmembramento:</b> Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.  |
| <b>Distrito industrial:</b> Atividades industriais em área urbana ou de expansão urbana.  |
| <b>Divisa:</b> Linha imaginária que divide dois imóveis.  |
| <b>Domínio público:</b> Todas as áreas públicas após o registro do loteamento.  |
| <b>Edícula:</b> Um ou mais compartimentos cobertos destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída).  |
| <b>Edificação</b> - Obra coberta destinada a abrigar qualquer atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material.   |
| <b>Edificação secundária:</b> Aquela acessória ao uso principal, não podendo constituir domicílio independente.   |
| <b>Eixo de via:</b> Linha que, passando pelo seu centro, é eqüidistante dos alinhamentos.   |
| <b>Equipamentos comunitários:</b> Instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e outras áreas de interesse público.  |
| <b>Equipamentos urbanos:</b> Instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público. |
| <b>Espaço livre de uso público:</b> Terreno de propriedade pública e uso comum do povo, destinado exclusiva ou prioritariamente à recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre.  |
| <b>Estacionamento:</b> Área coberta ou descoberta destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo.   |
| <b>Faixa <i>non aedificandi</i>:</b> Ver <i>área non aedificandi</i> .  |
| <b>Fracionamento:</b> Divisão de um lote em mais de dois outros lotes.  |
| <b>Frente do lote:</b> Divisa limdeira a via de circulação.   |
| <b>Fundo do lote:</b> Divisa oposta à frente, sendo que no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas em normas expedidas pelo Executivo.   |
| <b>Gleba:</b> Porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento de solo.   |
| <b>Glossário:</b> Vocabulário desta lei, onde se explica o significado das palavras, siglas e termos utilizados.  |
| <b>GRAPROHAB:</b> Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais  |
| <b>Grupo Especial de Análise – GEA:</b> Grupo composto por servidores públicos, a fim de assessorar a Administração Municipal nas atribuições definidas no Plano Diretor  |
| <b>Guia</b> – Elemento, mormente em concreto, de separação entre o passeio público e o leito carroçável.  |
| <b>ha:</b> Hectare (igual a 10.000 m <sup>2</sup> )   |
| <b>IBGE:</b> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  |
| <b>INCRA:</b> Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária   |



|  |
|--|
| <b>Índices de controle urbanístico:</b> Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.   |
| <b>Infraestrutura:</b> Um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.   |
| <b>IPCA-E:</b> Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial.  |
| <b>IPTU:</b> Imposto Predial e Territorial Urbano.   |
| <b>Jucesp:</b> Junta Comercial do Estado de São Paulo  |
| <b>Justificativa técnica:</b> Documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição técnica.  |
| <b>Km:</b> Quilômetro  |
| <b>Leito carroçável:</b> Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.  |
| <b>Logradouro público:</b> Espaço livre, inalienável, destinado a circulação pública de veículos e de pedestres, e reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial, de propriedade pública e de uso comum pela população. São as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, etc.   |
| <b>Lote:</b> Unidade autônoma resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial.   |
| <b>Loteador:</b> Pessoa física ou jurídica que subdivide glebas em loteamento.   |
| <b>Loteamento Fechado:</b> Subdivisão de gleba, em lotes destinados a edificação para fins residenciais, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Fechado em todo o seu perímetro e dotado de portaria, os acessos aos lotes pertencentes ao loteamento são feitos somente através de vias oficiais de circulação internas ao mesmo, sendo vedado o acesso direto pelas vias oficiais de circulação externas ao loteamento. |
| <b>Loteamento:</b> Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.  |
| <b>m:</b> Metro  |
| <b>m<sup>2</sup>:</b> Metro quadrado   |
| <b>Núcleo industrial:</b> Atividades industriais em área rural.  |
| <b>Obra:</b> Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.   |
| <b>Obras-de-arte:</b> Designação tradicional de estruturas como bueiros, pontes, viadutos, túneis, muros de arrimo etc, necessários à construção de estradas e vias públicas.  |
| <b>Parcelamento do solo:</b> Normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Cordeirópolis, onde poderá ser feita a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento ou desmembramento.  |
| <b>Parcelamento irregular:</b> Aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.   |
| <b>Passeio ou calçada:</b> Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alta que a rua.   |
| <b>Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico do Município:</b> É o conjunto de bens imóveis existentes no Município e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.   |
| <b>Pavimento de edificação:</b> Conjunto de construções cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo  |



menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível.

**Pavimento térreo ou primeiro pavimento:** Aquele cujo piso se situa, no máximo, a 1,50 (um vírgula cinquenta) m acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via, para a qual tem frente.

**Pavimento:** Parte da edificação, constituída de dependências situadas no mesmo nível, a partir do ponto médio do nível da rua. Considerar-se-á, nesta definição, o térreo como primeiro pavimento.

**Perímetro Urbano:** é a linha como tal definida em lei, através de planta – anexo específico;

**Permeabilidade:** Porção de terreno destinada à percolação das águas pluviais para o subsolo, onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstrução.

**Pólos Geradores de Tráfego:** São áreas ou edificações que abrigam ou abrigarão atividades que, mediante a concentração de bens ou serviços, geram elevado número de viagens, com substanciais interferências no tráfego do entorno e necessidades de espaços para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, e/ou carga e descarga.

**Profundidade do lote** é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

**Quadra:** Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

**Reloteamento:** fazer novo loteamento, tornar a lotear.

**Quadra:** Parcela de solo urbano delimitada por logradouros públicos.

**R.N. (Referência de Nível):** Cota de altitude oficial adotada pelo município em relação ao nível do mar.

**RC:** Número de referência cadastral do imóvel expedido pelo Cadastro Técnico da Prefeitura.

**R\$:** moeda oficial – Real - Unidade de valor-padrão utilizada como instrumento de troca pela comunidade brasileira.

**Recuo:** Distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote para a via pública.

**Remembramento:** Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

**Retalhamento:** Divisão de gleba em duas ou mais glebas.

**Retificação:** Alteração da área ou dimensões de 1 (um) ou mais lotes, ou de 1 (uma) ou mais glebas, sem que haja alteração na quantidade das unidades originárias.

**RG:** Registro Geral - Número da Cédula de Identidade de pessoa física

**Rua sem saída:** Trecho de rua com extensão superior a 25 m (vinte e cinco metros) e que não possua outra intersecção com logradouro público que permita a circulação de veículos, a não ser a de origem.

**SAAE:** Serviço Autônomo de Água e Esgoto

**Sarjeta:** Elemento de separação entre a guia e o leito carroçável, destinada ao escoamento de águas servidas ou pluviais.

**Sarjetão:** Dispositivo executado normalmente em concreto armado, no encontro ou ao longo de vias, com a finalidade de resistir às ações erosivas causadas pela velocidade das águas e ao efeito de cavitação causado pelos pneus dos veículos no pavimento molhado, conduzindo-as ao sistema de escoamento de águas pluviais.

**Segundo pavimento:** Aquele imediatamente superior ao pavimento térreo.

**Serviço:** Produto da atividade humana que, sem assumir a forma de um bem material, satisfaz uma necessidade.

**Servidão:** Direito real imposto a um imóvel em favor de outro e pelo qual o proprietário do primeiro perde o exercício de algum dos elementos que constituem sua propriedade, ou tolera que este seu imóvel seja utilizado pelo proprietário de outro, para torná-lo mais útil.



|   |
|---|
| <b>Sistema de circulação:</b> Áreas destinadas à circulação de veículos ou pessoas.   |
| <b>Sistema de lazer:</b> Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções paisagísticas e destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas, áreas permeáveis de lazer e similares. |
| <b>Sítios de recreio:</b> Parcelamento do solo que resultem em lotes residenciais situados na zona de expansão urbana, com área acima de 10.000,00 (dez mil) m <sup>2</sup> .   |
| <b>SIURB - Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras da Prefeitura Municipal de São Paulo.</b>  |
| <b>Subsolo:</b> Pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância maior que a metade do pé direito.  |
| <b>Talvegue:</b> Linha que passa pela parte mais profunda de um vale, seja sob a água ou não.   |
| <b>Taxa de ocupação máxima:</b> Fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.  |
| <b>Testada:</b> Extensão da divisa do lote com logradouro público que lhe dá acesso.  |
| <b>Tombamento:</b> Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção sejam de interesse público.   |
| <b>Unificação:</b> União de 2 (dois) ou mais lotes ou de 2 (duas) ou mais glebas para a formação de um só lote ou de uma só gleba, respectivamente.   |
| <b>Urbanização:</b> Dotar determinada gleba de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos, os quais deverão atender as necessidades de seus habitantes.  |
| <b>Uso misto:</b> Incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso.  |
| <b>Usos urbanos:</b> Atividades como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista.  |
| <b>Via arterial:</b> Aquela caracterizada por cruzamentos em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.  |
| <b>Via coletora:</b> Aquela destinada a coletar e distribuir o fluxo de veículos para a entrada ou saída das vias de trânsito rápido, ou das vias arteriais.  |
| <b>Via local:</b> Caracterizada por interseções em nível e que não são controladas por semáforo, e que serve ao acesso local, ou a áreas restritas.   |
| <b>Via oficial:</b> Via de uso público, aceita e declarada, reconhecida como oficial pela Prefeitura.   |
| <b>Via particular:</b> Destinada a circulação de veículos, pedestres ou animais, de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.  |
| <b>Vias rurais:</b> Vias abertas à circulação e de acordo com sua utilização, classificam-se em: rodovias e estradas.   |
| <b>Vias urbanas:</b> São ruas, avenidas, vielas ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão e de acordo com sua utilização, classificam-se em: via de trânsito rápido, via arterial, via coletora e via local.   |
| <b>Zona de expansão urbana:</b> Zona de transição entre a zona urbana e a zona rural, definida pelo Plano Diretor.  |
| <b>Zona de proteção aos mananciais:</b> Aquela correspondente à Área Rural, definida pelas sub-bacias hidrográficas dos Ribeirões do Pinhal e dos Pires e do Rio Jaguari.   |
| <b>Zona rural</b> é aquela não delimitada pelos Perímetros Urbano e de Expansão Urbana do Município.  |
| <b>Zona urbana:</b> Aquela delimitada pelo Perímetro Urbano do Município definido no Plano Diretor.   |



**PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS**  
**ANEXO II - Pedido de Diretrizes para Parcelamento do Solo**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE CORDEIRÓPOLIS, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**IDENTIFICAÇÃO**

Interessado:

Área da gleba (m<sup>2</sup>):

Endereço da gleba:

Matrícula no CRI nº:

Zona urbana:

Sim ( )

RC:

Não ( )

INCRA:

Distância do Centro da cidade (m):

Tipo de parcelamento:

Número de lotes prováveis:

Acessos principais:

(cidade), \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

nome:

nº RG e nº CPF