



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Projeto de Lei Complementar 21/2023

OFÍCIO Nº. 0814/2023-GAP

Protocolo 37604 Envio em 01/12/2023 10:12:48

Paraguaçu Paulista-SP, 22 de novembro de 2023.

A Sua Excelência o Senhor
Paulo Roberto Pereira
Presidente da Câmara Municipal
Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista
19703-060 Paraguaçu Paulista-SP

Assunto: Encaminha o Projeto de Lei Complementar nº ___/2023.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o referido Projeto de Lei Complementar e sua Justificativa, que “Autoriza a regularização do desdobro de lotes já providos de edificações e localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais”.

Solicitamos de Vossa Excelência, nos termos do art. 17, inciso XI, da Lei Orgânica do Município, a convocação de sessões extraordinárias para apreciação deste projeto de lei complementar em face da relevância e urgência da matéria.

A **natureza relevante** reside no fato de se tratar de matéria relacionada à regularização fundiária e política urbana.

Considerando a proximidade do final do ano e do período de recesso Legislativo, a fim de evitar a perda de oportunidade, esta propositura não pode esperar o trâmite ordinário, restando evidente a **urgência** e o interesse público na rápida tramitação da matéria.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos e apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)
Prefeito

ATS/MAB/amm
OF



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei Complementar nº. ____, de 22 de novembro de 2023.

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos à apreciação e deliberação dessa egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar, que “Autoriza a regularização do desdobro de lotes já providos de edificações e localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais”.

Esta propositura visa atender a demanda da população, conforme consta da Indicação nº 191/2023, de autoria de Vossa Excelência, que veio acompanhada de petição subscrita por munícipes interessados na regularização de suas propriedades.

Com a aprovação desta propositura, os cidadãos interessados poderão regularizar o desdobro de lotes já providos de edificações e localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais, que se enquadrem cumulativamente nos seguintes requisitos:

I - lotes com edificações construídas anteriormente à vigência desta propositura;

II - lotes resultantes do desdobro com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que obedecidos aos recuos laterais e frontais estabelecidos no Código de Obras do Município e no Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

O desdobro de lotes é a subdivisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado ou regularizado, com frente para rua oficial já existente, não implicando a abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

Importante ressaltar que, o objeto desta propositura possibilitará a atualização do Cadastro Imobiliário do Município com dados de maior confiabilidade, necessários ao planejamento das ações de política urbana.

Considerada a relevância e urgência da matéria, solicitamos os bons préstimos de Vossa Excelência e dos Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura.

A **natureza relevante** reside no fato de se tratar de matéria relacionada à regularização fundiária e política urbana.

Considerando a proximidade do final do ano e do período de recesso Legislativo, a fim de evitar a perda de oportunidade, esta propositura não pode esperar



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

o trâmite ordinário, restando evidente a **urgência** e o interesse público na rápida tramitação da matéria.

Na oportunidade, agradecemos Vossa Excelência e os Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura.

Atenciosamente,

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)
Prefeito



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. ____, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2023

Autoriza a regularização do desdobro de lotes já providos de edificações e localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

APROVA:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar o desdobro de lotes localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais e que se enquadrem cumulativamente nos seguintes requisitos:

II - lotes com edificações construídas anteriormente à vigência desta lei complementar;

III - lotes resultantes do desdobro com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que obedecidos aos recuos laterais e frontais estabelecidos no Código de Obras do Município e no Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 2º O pedido de regularização do desdobro deverá ser protocolado na Prefeitura com a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento devidamente preenchido com a identificação e qualificação do interessado e do imóvel objeto do pedido, endereço para correspondência e telefone;

II - certidão do título de propriedade do imóvel com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo;

III - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano vigente;

IV - 3 (três) vias da planta constando as metragens, localização, confrontações e áreas dos lotes envolvidos, identificando a situação atual e a pretendida, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;

V - 3 (três) vias do memorial descritivo das áreas resultantes do desdobro do imóvel, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;

VI - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do responsável técnico com comprovante de pagamento;

VII - recolhimento das taxas municipais incidentes sobre o desdobro;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Projeto de Lei Complementar nº _____, de 22 de novembro de 2023 Fls. 2 de 2

VIII - cópias comuns de documentos comprobatórios da situação do imóvel no período anterior à vigência desta lei complementar, mediante a apresentação de planta da edificação aprovada pela Prefeitura, de comprovante de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal ou de outros documentos que se fizerem necessários.

§ 1º Caso o protocolo do pedido seja realizado por terceiros, o requerimento deverá ter assinatura do interessado com reconhecimento de firma.

§ 2º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II do *caput* deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel, como compromisso de compra e venda ou escritura pública.

§ 3º No caso do § 2º deste artigo, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do desdobro.

§ 4º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 3º Após a aprovação do projeto de desdobro na Prefeitura, o proprietário deverá encaminhar o projeto aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação das novas matrículas.

Parágrafo único. O prazo de validade do projeto aprovado para averbação das novas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis será de 90 (noventa) dias, a partir da data de expedição da certidão pela Prefeitura.

Art. 4º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação e terá validade de 1 (um) ano.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 22 de novembro de 2023.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)
Prefeito

ATS/MAB/ammm
PLC



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

**CÓDIGO DE PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA**
LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.
(Texto compilado até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 285, de 25/08/2023)

Tipo da Norma: Lei Complementar nº. 12, de 08/12/1998 (Código de Parcelamento do Solo Urbano)

Situação: Não consta revogação expressa

Chefe do Executivo: Carlos Arruda Garms

Origem: Executivo

Fonte Publicação: Jornal Folha da Estância, 19/12/1998

Ementa: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.

Referenda: Chefia de Gabinete

Normas Relacionadas:

Norma correlata: [Lei Complementar nº 36, de 03 de julho de 2000](#)

Alterada(o) pela(o) [Lei Complementar nº 73, de 11 de maio de 2007](#)

Alterada(o) pela(o) [Lei Complementar nº 107, de 21 de outubro de 2009](#)

Alterada(o) pela(o) [Lei Complementar nº 134, de 23 de dezembro de 2010](#)

Alterada(o) pela(o) [Lei Complementar nº 142, de 22 de setembro de 2011](#)

Norma correlata: [Lei Complementar nº 243, de 28 de maio de 2019](#)

Alterada(o) pela(o) [Lei Complementar nº 285, de 25 de agosto de 2023](#)

LC 104, de 27/08/09 – Dispõe sobre o programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município e dá outras providências. (Vigência 13/09/2009)

Lei 2355, de 07/12/04 – Dispõe sobre concessão de uso de bens públicos em condomínios ou loteamentos fechados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.

LC 011, de 08/12/98 – Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município e dá outras providências.

LC 010, de 16/11/98 – Institui o Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências”.

CARLOS ARRUDA GARMS, Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas para parcelamento e unificação do solo para fins urbanos localizado no Distrito Sede e demais Distritos Administrativos do Município da Estância turística de Paraguaçu Paulista, observadas as demais disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO: é a linha divisória entre o lote particular ou público e a via de circulação;

II - ALVARÁ DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO: é o documento que comprova a aprovação do parcelamento;

III - ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA: é o documento que autoriza a execução de obras de infraestrutura, sujeitas à fiscalização da Prefeitura Municipal;

IV - ARBORIZAÇÃO URBANA: a plantação de árvores de porte em praças, parques, nas calçadas ou canteiros centrais de vias públicas e nas alamedas dos novos parcelamentos do solo;

V - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: são áreas destinadas à preservação do ambiente natural, conforme definida nas legislações pertinentes;

VI - ÁREA DE SERVIDÃO: é a área cujo uso está vinculado à passagem, ou para implantação e manutenção de equipamentos urbanos;

VII - ÁREA EDIFICÁVEL OU FAIXA EDIFICÁVEL: é a área obtida a partir da área total do imóvel contida na matrícula subtraindo-se Áreas de Servidão, Faixas de Drenagem, Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Reservas Florestais, Áreas de Vias e Faixa Não Edificável;

VIII - ÁREA INSTITUCIONAL: é o espaço destinado a equipamentos urbanos, sociais/comunitários tais como educação, cultura, recreio, saúde, administração e similares;

IX - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: compreende as áreas onde não é permitida qualquer edificação;

X - ÁREA ÚTIL: é a área do parcelamento, excluindo a área da faixa não edificável e /ou a área de preservação permanente;

XI - ÁREA VERDE: é a área de uso comum, com o objetivo de implantar ou preservar a arborização e o ajardinamento, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

XII - ARRUAMENTO: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes;

XIII - AVENIDA: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada), com largura não inferior a 18,50 m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e canteiro central não inferior a 1,50 m;

XIV - BOCA DE LOBO: é a abertura parcial praticada no meio-fio ou linha d'água dos logradouros e destinada a conduzir as águas pluviais;

XV - CALÇADA - é parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, com largura mínima prevista nesta Lei Complementar;

XVI - DESDOBRO: é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XVII - DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinadas a edificações, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVIII - EQUIPAMENTOS SOCIAIS: são as instalações e espaços destinados a atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção, assistência social e similares;

XIX - EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: pavimentação asfáltica, perenização, meio-fio e sarjeta, abastecimento de água, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e outros exigidos de acordo com o interesse público;

XX - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO: é a área destinada à implantação das áreas verdes, institucionais, de recreação ou para o lazer;

XXI - FRACIONAMENTO: é a divisão de 3 (três) a 10 (dez) partes de um lote edificável para fins urbanos;

XXII - GLEBA: é a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIII - LOGRADOUROS PÚBLICOS: são os espaços de propriedade pública e de uso comum destinados às vias públicas e a espaços livres;

XXIV - LOTE: é a parcela de terreno, servido de infraestrutura básica, contida em uma quadra resultante de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobramento e unificação com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

XXV - LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados às edificações, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVI - PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL: é aquele vinculado a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Administração Municipal e ou de entidades autorizadas por lei;

XXVII - PARCELAMENTO: é a subdivisão de glebas, quadras ou lotes, sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro.

XXVIII - PASSEIO PÚBLICO: é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

XXIX - PISTA DE ROLAMENTO: é a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XXX - PRAÇA DE RETORNO: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada) com raio mínimo de 9,00 m (nove metros) e situadas no final das vias de circulação de tráfego interno;

XXXI - QUADRA: é a área de terras resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias de circulação ou agrupamento de lotes, e podendo ter como limite as divisas desse mesmo parcelamento, ou as áreas institucionais e ou as áreas verdes;

XXXII - TESTADA OU FRENTE DO LOTE: é a divisa lindeira à via de circulação que dá acesso ao lote;

XXXIII - UNIFICAÇÃO: é o reagrupamento de lotes contíguos, para constituição de unidades maiores ou glebas;

XXXIV - VIA PÚBLICA OU VIA DE CIRCULAÇÃO: superfície de propriedade do Poder Público por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha ou canteiro central;

XXXV - ZONA DE EXPANSÃO URBANA: é a área urbana destinada à futura ocupação com atividades urbanas, destacada ou próxima a zona urbana que assim se configura com a definição do traçado dos perímetros urbanos do município e distritos;

XXXVI - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: é a área urbana que necessita de formas específicas de controle do uso e ocupação do solo em decorrência de:

a) compatibilizar novos processos de urbanização com as necessidades de preservação ambiental;

b) compreender uma faixa larga e extensa ultrapassando a área de preservação permanente ao longo dos reservatórios artificiais ou naturais.

XXXVII - ZONA RURAL: é aquela que se opõe à zona urbana, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, destinando-se à exploração agrícola, pecuária, ou agro-industrial; não podendo existir, portanto, o parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXVIII - ZONA URBANA: é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução. É a porção que concentra a infraestrutura do município e distritos, delimitada administrativamente.

CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo :

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ;

II - nas nascentes, mesmo os chamados olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica ;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados ;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário ;

V - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VI - em áreas de preservação ecológicas;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

VIII - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro.

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará as áreas passíveis de serem parceladas de acordo com:

I - o uso a que se destinar;

II - as condições geológicas e hidrográficas;

III - e a altimetria do local.

Seção I - Da Classificação dos Parcelamentos

Art. 5º-A. De acordo com o uso, os parcelamentos ficam classificados em:

I - Residencial: quando a destinação principal for a habitação;

II - Comercial: quando a destinação principal for o comércio;

III - Industrial: quando a destinação principal for a indústria;

IV - Lazer: quando a destinação principal for o lazer;

V - Misto: quando estiver destinado a mais de uma atividade, em igual importância.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo realizados na zona urbana, na zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica somente será permitido construções de alvenaria ou de sistemas construtivos pré-moldados.

Art. 5º-B. Os parcelamentos para fins residenciais classificam-se em:

I - Classe A”;

II - Classe B”;

III - Classe C”;

IV - Classe D”;

V - Classe E”.

§ 1º Nos parcelamentos para fins residenciais, poderão ser reservados lotes para a construção de estabelecimentos comerciais de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, supermercado, roupas, tecidos, armarinhos, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

§ 2º A quantidade de lotes para edificação de estabelecimentos comerciais não poderá ser superior a 15% do total de lotes do empreendimento.

§ 3º Os lotes destinados a edificação de estabelecimentos comerciais terão as mesmas dimensões estabelecidas para o restante do parcelamento.

§ 4º Na zona de urbanização específica, será permitido o comércio de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, lanchonetes, supermercados, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

§ 5º Na zona de urbanização específica também será permitido a instalação de hotéis e pousadas.

Seção II - Das Dimensões de Lotes, Vias de Circulação e de Áreas Não Edificáveis

Art. 5º-C. As dimensões mínimas dos lotes dos parcelamentos residenciais serão:

I - Classe "A":

- a) testada de 10,00 m (dez metros);
- b) e área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

~~II - Classe "B":~~

- ~~a) testada de 10,00 m (dez metros);~~
- ~~b) e área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);~~

II - Classe "B":

- a) testada de 8,00 m (oito metros);
- b) e área de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados); ([Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011](#))

III - Classe "C":

- a) testada de 7,00 m (sete metros);
- b) e área de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

IV - Classe "D":

- a) testada de 8,00 m (oito metros);
- b) e área de 170,00 m² (cento e setenta metros quadrados);

V - Classe "E":

- a) testada de 6,00 m (seis metros);
- b) e área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Na classe "B" somente se enquadram os parcelamentos situados na zona de expansão urbana.

~~§ 2º Na classe "C" somente se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais.~~

§ 2º Na classe "C" se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais e os situados nas zonas 3, 4, 5 e 6, do perímetro urbano do Município. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011](#))

§ 3º Na classe "D" se enquadram os parcelamentos de interesse social.

§ 4º Na classe "D", se o parcelamento de interesse social for de propriedade da Municipalidade:

- I - a dimensão mínima da testada do lote poderá ser de 6,00 m (seis metros);
- II - e a área mínima do lote poderá ser de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

~~§ 5º Na classe "E" se enquadram os casos de desdobros e fracionamentos.~~

§ 5º Na classe "E" se enquadram os casos de desdobros, fracionamentos e desmembramentos. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011](#))

~~§ 6º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 9,00 m (nove metros).~~

~~§ 7º Excetuam-se do disposto no § 6º deste artigo os cruzamentos irregulares que poderão sofrer alterações, e os cruzamentos localizados nos parcelamentos nas classes "C" e "D", que deverão ter raio mínimo de 7,00 m (sete metros).~~

§ 6º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 3,00 m (três metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

§ 7º Os cruzamentos irregulares, que poderão sofrer alterações, e os cruzamentos localizados nos parcelamentos das classes “C” e “D” deverão ter raio mínimo de 3,00 m (três metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-D. Nos parcelamentos urbanos para utilização comercial, os lotes deverão ter:

I - testada mínima de 13,00 m (treze metros);

II - e área mínima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 5º-E. Os parcelamentos urbanos para fins industriais, somente serão permitidos quando sua situação e demais condições ofereçam a garantia de:

I - não causarem prejuízos às áreas residenciais existentes ou planejadas;

II - permitirem com facilidade o despejo de resíduos industriais e tratamento específico;

III - obedecerem a legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Nos parcelamentos para fins industriais, os lotes deverão ter:

I – testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

II - e área mínima de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados).

Art. 5º-F. Os parcelamentos para lazer, somente serão permitidos quando oferecerem um dos seguintes atrativos:

I - elementos naturais de interesse esportivo ou recreativo;

II- situação especial de clima ou de água natural, favorável à saúde e ao repouso;

III - elementos artificiais especialmente para fins esportivo, recreativo, de saúde ou repouso.

§ 1º Os parcelamentos para lazer somente poderão ser implantados na zona de urbanização específica.

§ 2º Nos parcelamentos para lazer, as dimensões mínimas dos lotes serão: testada de 20,00 m (vinte metros) e área de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados).

Art. 5º-G. Nos parcelamentos urbanos para utilização mista, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Art. 5º-H. Nos parcelamentos as quadras terão comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros).

Art. 5º-I. As vias de circulação deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

I - largura de 12,00 m (doze metros);

II - pista de rolamento com 8,00 m (oito metros) de largura;

III – e calçadas com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

III - e calçadas com 2,00 (dois metros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

§ 1º Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno com comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), a largura poderá ser reduzida a 10,00 m (dez metros), sendo obrigatória a praça de retorno.

§ 2º Nos casos onde houver uma segunda via de circulação (pista dupla):

I - a largura mínima da pista de rolamento será de 6,00 m (seis metros);

II – a largura mínima das calçadas será no mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - e o canteiro central será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 4º Todo loteamento deverá ter acesso direto, a no mínimo uma via oficial em boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 5º Nos parcelamentos de interesse social (Classe “D”), as dimensões mínimas serão:

I – via de circulação: 10,00m (dez metros) de largura;

II – calçada: 2,00m (dois metros) de largura;

III – calçada: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011)

IV – pista de rolamento: 7,00m (sete metros) de largura;

V – passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura. (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-J. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de cada lado com no mínimo 15,00 m (quinze metros) de largura.

§ 1º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de no mínimo 30,00 m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá exigir a ampliação da faixa não edificável, a critério próprio, bem como, exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa não edificável.

§ 3º Os loteamentos a serem implantados e localizados ao longo das vias, a seguir mencionadas, deverão ter vias marginais com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e calçadas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros):

a) Avenida Hissagy Marubayashi (trecho entre a Rua Pedro Ambrózio até a Rodovia Prefeito José Gagliardi – SP 284)

b) Avenida Sete de Setembro (trecho entre o cruzamento da Rua Aníbal Marques / Avenida Durval Garms / Avenida Sete de Setembro até a Rodovia Manílio Gobbi – SP 284);

c) Rua Doracy Pinto Cyrino (trecho entre a Rua Fortaleza, sentido Rodovia José Bassil Dower – SP 421, até encontrar a Estrada Municipal Kiujiro Marubayashi);

d) Avenida Manoel Antonio de Souza (trecho entre a Rua Fortaleza, sentido Rodovia José Bassil Dower – SP 421, até o limite do perímetro urbano).

§ 4º Não se aplica o disposto no § 3º deste artigo aos casos em que já existam vias marginais.

Seção III - Da Infraestrutura Básica

Art. 5º-K. A infraestrutura básica de um parcelamento deverá ter os seguintes equipamentos urbanos:

I - sistema de alimentação e distribuição de água potável;

II – sistema de coleta de esgoto sanitário ligado a sistema de tratamento;

III - sistema de iluminação pública, em conformidade com os padrões e especificações contidas em lei municipal pertinente, e sistema de distribuição de energia elétrica; (Redação dada pela Lei Complementar nº 285, de 25/08/2023)

IV - sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais, compreendendo desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia onde está inserido, até o corpo receptor;

V - abertura de vias públicas, com obras de terraplanagem, execução de guias e sarjetas e pavimentação;

VI - arborização viária, de áreas verdes e de áreas de lazer, conforme legislação municipal específica e ou recomendação do órgão ambiental municipal.

VII - dispositivos de segurança viária, como sinalização horizontal e vertical de trânsito, faixas de pedestres, lombadas (quebra-molas), faixas elevadas de pedestres, tachões, semáforos, entre outros contemplados na legislação de trânsito, conforme indicação e orientação do órgão municipal competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 285, de 25/08/2023)

VIII - placas indicativas com o nome das vias públicas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 285, de 25/08/2023)

§ 1º. No meio-fio, junto às esquinas, devem ser construídas rampas de acesso para pessoas com dificuldade de locomoção, conforme normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 2º. A infraestrutura deverá ser implantada em todas as vias que dão acesso aos lotes, bem como na via de ligação do loteamento com a rede viária oficial.

§ 3º. Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista neste artigo, sua execução será de responsabilidade do loteador.

§ 4º. Admite-se a utilização de sistemas alternativos de captação e tratamento de água potável e tratamento de esgoto nas zonas de urbanização específica.

§ 5º O empreendimento não beneficiado pela coleta de lixo, efetuada pelo Poder Público, deverá dar destinação adequada ao mesmo, para evitar a proliferação de vetores mecânicos e roedores, com a instalação de aterro sanitário, de acordo com as normas vigentes e aprovado pelo órgão estadual competente.

§ 6º As obras e serviços da infraestrutura básica, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias, deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 5º-L. Além dos equipamentos urbanos básicos, definidos no art. 5º-K dessa Lei Complementar, o Poder Executivo poderá estabelecer os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo parcelador:

I- sistema de proteção à erosão (local ou periférico);

II- drenagem de terrenos pantanosos;

III - retificação e canalização dos cursos d'água;

IV – (Revogado); (**Redação dada pela Lei Complementar nº 285, de 25/08/2023**)

V - outros, considerados necessários pela Administração Municipal, em vista das condições do terreno a parcelar.

§ 1º Nos loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos a demarcação, localização e indicação do lote ao adquirente, será de responsabilidade do proprietário do parcelamento.

§ 2º O proprietário do parcelamento, deverá fornecer à Prefeitura Municipal, a relação contendo o nome e endereço dos adquirentes de lotes do empreendimento.

§ 3º As obras e serviços da infraestrutura complementar, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias, deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras. (NR)

Seção IV - Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais

Art. 5º-M. Todo loteamento ou desmembramento deverá destinar áreas para vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 1º A destinação de áreas mínimas para vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais, obedecerá os seguintes critérios:

Tipo do Parcelamento do Solo	Zona	Área Total do Parcelamento (m2: metros quadrados)	Áreas Mínimas a serem destinadas (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	Área Verde	Área Institucional
Loteamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 70.000,00	13,00	10,00	2,00
		De 70.000,01 a 150.000,00	15,00	10,00	3,00

Tipo do Parcelamento do Solo	Zona	Área Total do Parcelamento (m2: metros quadrados)	Áreas Mínimas a serem destinadas (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	Área Verde	Área Institucional
		De 150.000,01 a 200.000,00	17,00	10,00	4,00
		Igual ou acima de 200.000,01	20,00	10,00	5,00
Loteamento Industrial	De Expansão Urbana	Qualquer metragem	10,00	10,00	--
Loteamento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	5,00	20,00	--
Desmembramento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	--	20,00	--
Desmembramento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	--	--	--
		Igual ou acima de 20.000,01	--	--	5,00
Fracionamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	--	--	--
		Igual ou acima de 20.000,01	--	--	5,00

§ 2º A localização das áreas citadas neste artigo deverá ser previamente definida pela Administração Municipal, quando da solicitação das diretrizes básicas referidas no art. 6º desta Lei Complementar.

§ 3º As áreas definidas neste artigo (vias públicas, área verde e área institucional), passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis, excetuando-se as áreas de preservação ambiental.

§ 4º A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deve ser adicionada à Área Institucional.

§ 5º Nos parcelamentos dos Tipos: Loteamento Industrial, Loteamento para Lazer e Desmembramento para Lazer, a critério do Poder Executivo, poderá ser reservado da área total do parcelamento até o máximo de 2% (dois por cento) para Área Institucional.

Seção V - Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura

Art. 5º-N. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos ou desmembramentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pela Administração Municipal.

§ 1º No ato da aprovação do parcelamento, bem como no instrumento público de garantia, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o parcelador ficará obrigado a executar, conforme os prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Nenhum loteamento ou desmembramento será aprovado sem que o parcelador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura básica, definidos no art. 5º-K desta Lei Complementar.

§ 3º O loteador terá o prazo máximo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura nele exigido.

§ 4º Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou desmembramento, será constituída, antes de sua aprovação, caução real:

I - de áreas não integrantes do parcelamento mediante:

a) ~~hipoteca de imóveis situados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista;~~

a) hipoteca de imóveis situados no Município ou em outros municípios localizados no Estado de São Paulo; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010](#))

b) carta de fiança bancária;

c) ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal.

II – de lotes integrantes do parcelamento.

§ 6º Os imóveis e/ou lotes oferecidos em caução deverão ser avaliados conforme as normas técnicas vigentes.

§ 7º Quando caucionados os lotes resultantes do processo de loteamento ou desmembramento em questão, serão tantos quantos forem necessários para assegurar o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica, exigida conforme a presente Lei Complementar.

§ 8º O parcelador deverá apresentar os orçamentos das obras e serviços de infraestrutura a serem executados, considerando os preços do mercado regional, que deverão ser conferidos pela órgão municipal competente.

§ 9º Para aceitação da caução, o órgão municipal competente deverá efetuar a comparação entre o custo das obras e serviços de infraestrutura e o das avaliações dos lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis ofertados, bem como a fiança bancária, para equivalência dos valores.

§ 10. A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser definido pelo Poder Executivo, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 11. A liberação das áreas caucionadas, poderá ser parcial e somente ocorrerá, com percentuais acumulativos de 50% (cinquenta por cento).

§ 12. A liberação parcial das áreas caucionadas, de que trata o § 11 deste artigo, será realizada com base no Termo de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P), emitido pelo órgão municipal competente.

§ 13 A liberação das áreas caucionadas deverá ser expedida através de Decreto do Prefeito Municipal, no qual será especificado quais os lotes que serão liberados da caução.

§ 14. A manutenção da infraestrutura já executada ficará a cargo da loteadora até a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F).

§ 15. A última liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá após a expedição do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F) e do Decreto do Prefeito Municipal, quando todas as obras estiverem realizadas e recebidas.

§ 16. A liberação parcial ou total da caução deverá ser comunicada, pela Administração Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 17. Não serão aceitas como caução pela Administração Municipal as áreas aludidas nos artigos 4º e 5º-M, § 3º, desta Lei Complementar, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 18. Ocorrendo a venda de lotes caucionados, e sendo o Município sabedor dessa situação, o titular do órgão municipal competente deverá oficiar ao Ministério Público Estadual para que adote as medidas judiciais cabíveis contra o parcelador.

§ 19. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizados as obras e serviços previstos no cronograma físico-financeiro, a Administração Municipal executará as obras e serviços previstos e promoverá a ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 6º Antes do pedido de aprovação, o parcelador deverá apresentar à Prefeitura a documentação abaixo descrita, para solicitação das diretrizes básicas para a implantação do loteamento ou desmembramento:

- I - requerimento constando o nome proposto para o loteamento ou desmembramento;
- II - certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo;
- III - cópia do contrato social da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- IV - 2 (duas) vias da planta do imóvel, em escala de 1:500, 1:1000 ou 1:2000, adotando-se a mais indicada, e 2 (duas) vias do memorial descritivo, contendo:
 - a) as divisas e confrontantes da propriedade;
 - b) levantamento planialtimétrico com as curvas de nível de metro em metro;
 - c) a localização dos cursos d'água, da arborização, bosques, monumentos naturais ou artificiais e construções existentes;
 - d) os arruamentos vizinhos em todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional existentes;
 - e) os serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
 - f) outras informações que possam interessar à orientação geral do parcelamento;

§ 1º A planta do imóvel e o memorial descritivo, conforme previsto no inciso IV deste artigo, deverão ser assinados pelo proprietário ou pelo representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Para eventual conferência, deverá acompanhar um dispositivo com arquivo digital no formato dwg, contendo todos os dados do projeto urbanístico apresentado.

§ 3º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 4º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

- I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;
- II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 7º O Poder Executivo, através do(s) órgão(s) municipal(is) competente(s), procederá a fixação de diretrizes no que concerne a:

- I - características, dimensionamento e localização de zona de uso;
- II - características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e dos projetos viários do município e as condições locais;
- III - características, dimensionamento e localização das áreas verdes e áreas institucionais, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido;
- IV - áreas de localização e características das não edificantes;
- V - denominação dos logradouros, numeração das quadras e lotes;
- VI - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo parcelador;
- VII - as espécimes adequadas a serem plantadas e os procedimentos necessários à elaboração do projeto de arborização urbana;

VIII – os procedimentos necessários à obtenção do licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

§ 1º A Administração Municipal, por intermédio do órgão municipal competente, apresentará a concessão de diretrizes ou a rejeição da proposta de parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal.

§ 2º A concessão de diretrizes terá validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde que o imóvel permaneça com as mesmas características e não haja alterações das disposições legais cabíveis.

§ 3º Após a concessão de diretrizes pela Administração Municipal, o parcelador deverá providenciar os pareceres dos órgãos estaduais e federais competentes.

CAPÍTULO V – DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 8º De posse de toda a documentação necessária, o loteador deverá apresentar Projeto de Implantação do Loteamento (PIL), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II - apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no art. 7º desta Lei Complementar;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias, ou o disposto nos §§ 8º e 9º deste artigo;

IV - projeto geral do parcelamento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

b) o sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais;

f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

g) a indicação em planta de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

V - projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

VIII – projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

a) a descrição sucinta do parcelamento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento.

XI - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XII - orçamento e cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidos e previstos nos artigos 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar;

XIII – projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal competente;

XIV – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º O Projeto de Implantação do Loteamento, conforme consta da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Nos termos do inciso V deste artigo, quando se tratar de loteamentos situados na zona de urbanização específica, a critério do órgão municipal competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções para a execução de guias, sarjetas e pavimentação das vias.

§ 3º O projeto geral do parcelamento, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, sendo:

I – 3 (três) vias em papel; e

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato dwg.

§ 4º O memorial descritivo e justificativo, a que se refere o inciso X da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

§ 5º Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, a que se refere o inciso V da cabeça deste artigo;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, a que se refere o inciso VI da cabeça deste artigo;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, a que se refere o inciso VII da cabeça deste artigo;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, a que se refere o inciso VIII da cabeça deste artigo;

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal, a que se refere o inciso XIII da cabeça deste artigo.

§ 6º O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

§ 7º O Projeto de Implantação do Loteamento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 8º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 9º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

CAPÍTULO VI - DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 9º De posse de toda a documentação necessária, o desmembrador deverá apresentar Projeto para Implantação de Desmembramento (PID), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II – apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no art. 7º desta Lei Complementar;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias, ou o disposto nos §§ 8º e 9º deste artigo;

IV - projeto geral do desmembramento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

- a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;
- b) o sistema de vias existentes;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos;
- d) curvas de nível de metro em metro;
- e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais, quando for o caso.

V – projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, quando for o caso, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

VIII – projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, quando for o caso, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

- a) a descrição sucinta do desmembramento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do desmembramento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento, quando for o caso;

XI – certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XII - orçamento e cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidos e previstos nos artigos 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar;

XIII – projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal;

XIV – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º O Projeto para Implantação do Desmembramento, conforme consta da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Nos termos dos incisos V e VI deste artigo, quando se tratar de loteamentos situados na zona de urbanização específica, a critério do órgão municipal competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções para a execução de guias, sarjetas e pavimentação das vias ou projetos para o escoamento de águas pluviais.

§ 3º O projeto geral do desmembramento, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, sendo:

I – 3 (três) vias em papel; e

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato dwg.

§ 4º O memorial descritivo e justificativo, a que se refere o inciso X da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

§ 5º Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, a que se refere o inciso V da cabeça deste artigo;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, a que se refere o inciso VI da cabeça deste artigo;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, a que se refere o inciso VII da cabeça deste artigo;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, a que se refere o inciso VIII da cabeça deste artigo;

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal, a que se refere o inciso XIII da cabeça deste artigo.

§ 6º O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

§ 7º O Projeto para Implantação do Desmembramento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 8º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 9º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

CAPÍTULO VII - DA UNIFICAÇÃO, DESDOBRAMENTO E FRACIONAMENTO

Art. 10. O pedido de aprovação de unificação, desdobro e fracionamento deverão ser acompanhados dos seguintes documentos:

I - requerimento;

II - certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais, com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 6º e 7º deste artigo;

III - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

IV – 3 (três) vias da planta constando as metragens, localização, confrontações e áreas dos lotes envolvidos, identificando a situação atual e a pretendida;

V - 3 (três) vias do memorial descritivo;

VI – 2 (duas) vias da planta com as metragens, locação e área das construções existentes de acordo com a situação local pretendida, para atualização do cadastro imobiliário;

VII – endereço dos proprietários para atualização cadastral.

§ 1º As plantas, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverão ser apresentadas devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhadas da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º As plantas e memoriais descritivos, a que se referem os incisos V e VI da cabeça deste artigo, deverão ser apresentados devidamente assinados pelo proprietário e por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

§ 3º O órgão municipal competente poderá exigir atestado de viabilidade técnica expedido pela concessionária de água e esgoto local, para a implantação do projeto de desmembramento.

§ 4º Os projetos deverão embasar-se nas metragens perimétricas e áreas constantes nos títulos de propriedade do imóvel.

§ 5º Os projetos deverão estar em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 6º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 7º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 11. No desdobro e fracionamento de lotes onde existam construções, deverá ser observado, no que couber, as disposições para a aprovação de projetos para construção, constantes da Lei Complementar Municipal nº 16, de 8 de dezembro de 1998, Código de Obras do Município.

Art. 12. No desdobro e fracionamento de lotes onde existam construções, deverá ser observado também, no que couber, os recuos mínimos frontais, laterais e fundos definidos pela Lei Complementar Municipal nº 11, de 8 de dezembro de 1998, Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 13. Aplicam-se às Unificações, Desdobramentos e Fracionamentos, no que couber, as mesmas disposições urbanísticas previstas para os Loteamentos e Desmembramentos.

CAPÍTULO VII-A. - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 13-A. São de interesse social os projetos de parcelamento vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da administração pública e ou de entidades autorizadas por lei.

Art. 13-B. Os parcelamentos de interesse social somente poderão ocorrer:

I – no Distrito Sede do Município: nas zonas especiais de interesse social, assim definidas pelo Plano Diretor ou por outro instrumento legal que garanta a função social da área;

II - nas Sedes dos Distritos Administrativos: nas zonas especiais de interesse social, assim definidas pelo Plano Diretor ou por outro instrumento legal que garanta a função social da área.

§ 1º. Os parcelamentos de interesse social deverão atender os seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - deverão ser atendidos pela mesma infraestrutura básica exigida para os demais parcelamentos;

II - o dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições do Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano do Município ou de legislação municipal específica.

§ 2º. Enquanto não definidas as zonas especiais de interesse social, os parcelamentos de interesse social poderão ocorrer em outras zonas que não aquelas estabelecidas nos incisos I e II da cabeça deste artigo, a critério da Administração Municipal.

Art. 13-C. A Administração Municipal se cercará das garantias necessárias para que a infraestrutura básica exigida nos arts. 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar, seja concluída no prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar do licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO VIII – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 14. A Administração Municipal somente aprovará os projetos de parcelamento depois de cumpridas pelos parceladores todas as etapas e procedimentos previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º Por ocasião da aprovação do projeto de parcelamento todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

§ 2º A constatação de inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do parcelador para execução de quaisquer das infraestruturas exigidas, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

Seção I – Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 14-A. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura (AEO).

§ 1º. No Decreto de Aprovação constarão às condições em que o loteamento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do loteamento;

IV - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º O Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura será fornecido com base nas Diretrizes Básicas fixadas para o loteamento.

§ 3º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 4º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento:

I - conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

II - e com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia e pelas concessionária de água e esgoto e de energia elétrica, conforme o caso.

Art. 14-B. O registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente se dará de acordo com as normas e leis federais e estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento.

§ 1º Qualquer que seja a forma de caução registrada no Cartório de Registro de Imóveis pelo loteador, conforme previsto no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar, somente será expedido o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura após a apresentação do documento de caução ao órgão municipal competente.

§ 2º Na matrícula de registro do loteamento, deverá constar relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, para tanto:

I - o parcelador deverá providenciar, às suas expensas, o termo de caução, conforme as formas citadas no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar e registrar a caução à margem da matrícula;

II - após o registro do loteamento, o mesmo terá o prazo de 30 (trinta) dias para providenciar o registro da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo dentro deste mesmo prazo, apresentar cópia do termo de caução ao órgão municipal competente.

§ 3º O parcelador deverá providenciar às suas expensas a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, por ocasião do registro do loteamento.

§ 4º As áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, conforme o disposto no § 3º deste artigo, são as áreas destinadas às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas, constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 5º O parcelador terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar cópia do documento de transferência das áreas mencionadas no § 4º deste artigo, ao órgão municipal competente.

Art. 14-C. Depois de aprovado o projeto de loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas

plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2º. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei Complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 14-D. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Seção II – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento

Art. 15. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Desmembramento;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura (AEO).

§ 1º. No Decreto de Aprovação constarão às condições em que o desmembramento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do loteamento;

IV - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º O Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura será fornecido com base nas Diretrizes Básicas fixadas para o desmembramento.

§ 3º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 4º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento:

I - conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

II - e com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia e pelas concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica, conforme o caso.

Art. 15-B. O registro do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis competente se dará de acordo com as normas e leis federais e estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Desmembramento.

§ 1º Qualquer que seja a forma de caução registrada no Cartório de Registro de Imóveis pelo parcelador, conforme previsto no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar, somente será expedido o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura após a apresentação do documento de caução ao órgão municipal competente.

§ 2º Na matrícula de registro do loteamento, deverá constar relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, para tanto:

I - o parcelador deverá providenciar, às suas expensas, o termo de caução, conforme as formas citadas no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar e registrar a caução à margem da matrícula;

II - após o registro do desmembramento, o mesmo terá o prazo de 30 (trinta) dias para providenciar o registro da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo dentro deste mesmo prazo, apresentar cópia do termo de caução ao órgão municipal competente.

§ 3º O parcelador deverá providenciar às suas expensas a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, por ocasião do registro do desmembramento.

§ 4º As áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, conforme o disposto no § 3º deste artigo, são as áreas destinadas às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas, constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 5º O parcelador terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar cópia do documento de transferência das áreas mencionadas no § 4º deste artigo, ao órgão municipal competente.

Art. 15-C. Depois de aprovado o projeto de desmembramento e durante o prazo de vigência desse ato, o parcelador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de desmembramento.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, o parcelador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2º. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei Complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Desmembramento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 15-D. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do desmembramento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Seção III – Da Aprovação dos Projetos de Unificação, Desdobramento e Fracionamento

Art. 15-E. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá, conforme o caso:

I – o Alvará de Aprovação dos Projetos de Unificação (AA-U),

II – o Alvará de Aprovação do Desdobramento (AA-D);

III - ou o Alvará de Aprovação do Fracionamento (AA-F).

Seção IV – Da Aprovação Final dos Loteamentos e Desmembramentos

Art. 16. Após a conclusão das obras de infraestrutura nos loteamentos ou desmembramentos, o parcelador poderá solicitar a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F).

Parágrafo único. O Termo de Verificação de Obras – Final será emitido com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia, pelas concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica.

Art. 17. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação Final do Loteamento ou Desmembramento;

II - e expedirá, conforme o caso:

a) o Alvará de Aprovação Final do Loteamento (AFL);

b) ou o Alvará de Aprovação Final do Desmembramento (AFD).

Seção V – Do Registro Imobiliário

Art. 18. Aprovado o Projeto de Loteamento, Desmembramento, Unificação, Desdobramento ou Fracionamento, o parcelador deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imóveis no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E EMBARGOS

Seção I – Da Fiscalização

Art. 19. A fiscalização dos parcelamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.

Art. 20. O parcelador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados, do Decreto de Aprovação e do Alvará respectivo, conforme o caso, no local do parcelamento em obras, para efeito de fiscalização.

Seção II – Das Infrações e Embargos

Art. 21. Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, a Administração Municipal expedirá uma notificação ao proprietário e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada.

§ 1º Poderá ser concedido o prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para regularização e/ou correção da falha verificada.

§ 2º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 3º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido:

I - será lavrado o competente auto de embargo das obras, se estiverem em andamento;

II - e, aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento.

§ 4º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 5º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o loteador recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que comprove haver depositado o valor da multa.

§ 6º A aplicação da multa não desobriga o loteador de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 22. A Administração Municipal, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 23. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarreta ao parcelador a aplicação de multas e embargo da execução do parcelamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em lei.

Art. 24. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei Complementar, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - Embargo das obras e multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais):

a) por aterrar;

b) estreitar;

c) obstruir;

d) ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal;

e) bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado;

II - Notificação e multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais): por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Decreto de Aprovação do parcelamento do solo;

III - Embargo e multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais):

a) iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado;

b) executar parcelamento em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais;

c) prosseguir com as obras, mesmo depois do embargo.

IV - Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado;

b) que não tenham sido atendidos os prazos concedidos nesta Lei Complementar;

c) ou em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do parcelador contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

V - Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas nos incisos I a V, acarretará em multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, a partir da aplicação da primeira.

Art. 24-A. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar não discriminado no art. 24 desta Lei Complementar, será aplicada multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Art. 24-B. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 24-C. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 24-D. Serão punidos, conforme legislação vigente, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudando a legislação municipal, concedam ou contribuam para que sejam concedidas:

- I – licenças;
- II – alvarás;
- III – certidões;
- IV - ou declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. O Poder Executivo poderá regularizar loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos, executados sem observância das determinações desta Lei Complementar, nos termos da legislação vigente e aplicável à matéria.

§ 1º Nos casos de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município, deverão ser observados os requisitos da legislação municipal que trata do programa municipal de regularização fundiária e urbanística.

§ 2º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações.

Art. 26. Fica o Poder Executivo, através do órgão municipal competente, autorizado a regulamentar a presente Lei Complementar:

- I - determinando normas para apresentação de desenhos;
- II – fixando:
 - a) padrões;
 - b) escalas;
 - c) detalhes para facilitar o exame do projeto;
 - d) e outras exigências julgadas necessárias.

Art. 27. Os casos omissos a esta Lei Complementar poderão ser regulamentados através de Decreto Municipal:

- I – após exame do órgão municipal de planejamento;
- II – consulta aos demais órgãos competentes da Administração Municipal;
- III – e verificada a conformidade com o Plano Diretor do Município.

Art. 28. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação .

Art. 29. - Revogam-se as disposições em contrário .

Paraguaçu Paulista, 08 de Dezembro de 1998.

CARLOS ARRUDA GARMS
Prefeito Municipal

REGISTRADA, nesta Secretaria em livro próprio na data supra e PUBLICADA por Edital e afixada em lugar público de costume.

ONÓRIO FRANCISCO ANHESIM
Chefe de Gabinete



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

CÓDIGO DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 11, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 153, de 13/03/2013)

Sumário

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	2
CAPÍTULO II - DOS ALVARÁS.....	2
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO.....	2
CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE	4
CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO.....	4
CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO, DA DEFINIÇÃO E DA RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO.....	5
CAPÍTULO VIII - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA.....	8
CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	8
TABELA I - USO DO SOLO URBANO.....	9
TABELA II-A - OCUPAÇÃO DE SOLO URBANO.....	10
MAPA DE ZONEAMENTO.....	11

* Capítulo VII ausente.

LEI COMPLEMENTAR Nº 11, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CARLOS ARRUDA GARMS, Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no uso de suas obrigações legais, faz saber que a Câmara APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da sede do Município, segundo sua destinação de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - Uso do Solo, para efeito desta Lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona .

§ 2º - Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, é a maneira que a edificação ocupa o terreno .

Art. 2º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo pelos órgãos competentes do Estado e/ou do Município, além das exigências específicas de cada caso .

Parágrafo Único - São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

- a) ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas ;
- b) possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água ;
- c) possam dar origem à explosão, incêndio e trepidação ;
- d) produzam gases, poeiras e detritos ;
- e) impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- f) produzam ruídos além dos mínimos especificados no Código Ambiental e;
- g) conturbem o tráfego local .

CAPÍTULO II - DOS ALVARÁS

Art. 3º - Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão julgadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista, criado pela Lei Complementar do Plano Diretor.

§ 1º - O Conselho do Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista terá o prazo de até seis meses para definir as atividades que contrariam as disposições desta Lei e igual prazo que as mesmas terão para regularizar a situação.

§ 2º - Será proibida toda ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei .

Art. 4º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de noventa dias.

Parágrafo Único - Uma construção é considerada iniciada se a fundação, inclusive os baldrames, estiver concluída.

Art. 5º - Os alvarás de licença de funcionamento e localização de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário, mesmo que o impresso utilizado não se refira ao fato.

Parágrafo Único - Os alvarás a que se refere o presente Artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município .

Art. 6º - A transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizado somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO

Art. 7º - A área do Perímetro Urbano da sede do Município de Paraguaçu Paulista, conforme o Mapa de Zoneamento, que é parte integrante desta Lei, fica subdividido em Zonas que, conforme o uso a que se destinam, classificam-se em :

- a) Zonas Habitacionais;
- b) Zonas Industriais;
- c) Zonas Especiais;
- d) Ruas Comerciais e/ou Serviços.

Art. 8º - As Zonas Habitacionais têm a finalidade de atender o uso residencial, individual ou coletivo, predominantemente, sendo que os outros usos existentes nesta zona devam ser considerados como acessórios, de apoio ou de complementação.

Art. 9º - As Zonas Habitacionais se denominarão :

- a) ZH1 - Zona Habitacional Um - (Alta Densidade Populacional)
- b) ZH2 - Zona Habitacional Dois - (Média Densidade)
- c) ZH3 - Zona Habitacional Três - (Baixa Densidade)

Parágrafo Único - Os três tipos de Zonas Habitacionais visam a melhor distribuição da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infra-estrutura urbana, da malha viária urbana e a paisagem urbana.

Art. 10º - As zonas Industriais têm a finalidade de atender o uso industrial, predominantemente, onde os dois tipos de Zonas visam :

- a) na ZI 1 - Zona Industrial Um - A atividade característica de uma Zona Industrial Pesada que são aquelas de grande porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e gera tráfego intenso.
- b) na ZI 2 - Zona Industrial Dois - A atividade característica de uma Zona Industrial Leve, que são aquelas que necessitam de pequenas áreas para instalação e armazenamento .

Art. 11º - As Zonas Especiais são aquelas reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal, sendo :

a) Zonas de Preservação Ambiental, no entorno da bacia de captação de água para abastecimento da cidade e outras definidas no Plano Diretor.

b) Zonas no Entorno dos Depósitos de Combustíveis e Armazenamento de Gás, para as quais existem normas específicas do Ministério de Minas e Energia/ Conselho Nacional de Petróleo e do Corpo de Bombeiros.

c) Zonas Ocupadas por Equipamentos Urbanos e Comunitários, dos três níveis de Governo e de Particulares:

I - Reservatório e demais equipamentos de Abastecimento de Água ;

II - Tratamento de Esgoto;

III - Subestação de Energia Elétrica ;

IV - Centros Comunitários;

V - Escolas e Campus Universitários;

VI - Parques, Praças, Áreas Recreativas, Esportivas e Culturais;

VII - Clubes;

IX – Hospitais;

d) Zona de Uso Agro Pastoril.

Parágrafo único. Sistemas transmissores ou receptores (antenas, as torres de sustentação, os cabos, os contêineres e demais equipamentos necessários a sua instalação) poderão ser instalados em qualquer zona de uso do solo, inclusive na área rural, desde que atendidos os regramentos dispostos em legislação municipal aplicável à matéria.

Art. 12º - As ruas comerciais e/ou serviços destinam-se ao exercício do comércio ou a prestação de serviços, onde deve predominar estes usos, especializados ou não, as quais se denominarão :

- a) RCC - Ruas de Comércio Central
- b) RCB - Ruas de Comércio de Bairro
- c) RCR - Ruas de Comércio Regional

Parágrafo Único - Os diferentes tipos de ruas comerciais visam :

I. Na RCC - Ruas de Comércio Central, a atividade característica de centro urbano único e principal da cidade. Na RCC, deve-se incentivar a maior variedade possível de oferta de serviços, comércio varejista, pontos de encontro e convívio social .

II. Na RCB - Ruas de Comércio de Bairro - Ruas Estruturadas para o abastecimento dos bairros, que visam estimular a concentração do comércio e serviços bem como absorver o comércio gerado pelo aumento da densidade populacional dos bairros.

III. Na RCR - Ruas de Comércio Regional - estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se a qualquer tipo de comércio e

serviço de grande escala além de outras atividades incômodas e/ou inadequadas a outras ruas de comércio.

Art. 13º - A regulamentação do Uso e Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão estabelecidas nas Tabelas I e II, em anexo, parte integrante desta Lei, as quais estabelecem os usos permitidos e definem as dimensões mínimas dos lotes, a Taxa de Ocupação Máxima, o IAA - Índice de Aproveitamento de Área - e os Recuos Obrigatórios.

Art. 14º - Não serão computados na área máxima edificável:

I. Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;

II. Sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo, 12 (doze) metros quadrados por pavimento ;

III. Área da escada de incêndio, até 15 (quinze) metros quadrados por pavimento ;

IV. Poço de elevadores, casa de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

Art. 15º - Para efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou Fundo de Vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

Parágrafo Único - Todos novos loteamentos deverão seguir o determinado na Lei que define o Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 16º - Em todo edifício com quatro ou mais pavimentos ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer os seguintes requisitos mínimos :

a) Quota de 6 (seis) metros quadrados por unidade de moradia.

b) Localização em área isolada sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e de estacionamento.

Parágrafo Único - A área de que trata este Artigo não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese, poderá receber outra finalidade.

Art. 17º - Em todo edifício de habitação coletiva, ou conjunto comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, conforme:

a) Em edifícios de habitação coletiva : uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100 (cem) metros quadrados de áreas das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum.

b) Em edifícios de escritórios : uma vaga de estacionamento para cada 75 metros quadrados de área, excluídas as áreas de uso comum.

c) Em oficinas mecânicas e comércio atacadista : uma vaga de estacionamento para cada 50 metros quadrados de construção.

d) Em supermercados e similares : uma vaga de estacionamento para cada 50 metros quadrados de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões.

e) Em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 06 leitos.

f) Em hotéis : uma vaga de estacionamento para cada três unidades de alojamento.

g) As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa à edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta.

§ 1º - Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área com 2,5 m de largura por 4,5 m de comprimento.

§ 2º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas, exceto nos casos em que o número de vagas ultrapassar o mínimo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

Art. 18º - As áreas para estacionamento quando localizadas no subsolo não serão computadas como área máxima edificável.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, fica definido como área de subsolo aquela abaixo da cota média do terreno, sendo esta, a média das cotas do meio-fio em relação ao terreno.

Art. 19º - Nos terrenos onde comprovadamente ocorram lajes de pedra, em no mínimo 50% de sua área, conforme laudo técnico assinado por profissional habilitado, a área ocupada na área máxima edificável.

CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO, DA DEFINIÇÃO E DA RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 20º - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Perímetro Urbano da sede do Município :

§ 1º - Quanto às atividades.

I. Habitação

- a) unifamiliar : construção destinada a servir de moradia a uma só família.
- b) coletiva : construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas.
- c) geminadas : unidades habitacionais contíguas com parede em comum.

II. Comércio

Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

III. Serviço

Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão de obra, ou assistência de ordem espiritual ou intelectual ou técnica.

IV. Indústria

Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção e consumo.

V. Agro pastoril

Atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para produção de plantas e animais, para as necessidades do próprio produtor ou com vistas ao mercado.

§ 2º - Quanto a Classificação Hierárquica de Comércio e Serviço:

a) Comércio e Serviços de Unidade de Vizinhança

GRUPO 01

Açougue

Mercearia

Quitanda

Peixaria

Panificação

Confeitaria

Farmácia

Revistaria

Endereço Comercial

Consultório Médico e Odontológico

Atividades Profissionais não incômodas exercidas na própria residência

Estabelecimentos Educacionais.

b) GRUPO 02

Bijuteria

Joalheria

Boutique

Atelier

Sapataria

Chaveiro

Alfaiataria

Salão de Beleza e assemelhados

Livraria

Papelaria

Lojas

Lavanderia

Serviços Públicos

Posto Telefônico e Telégrafos

Sede de Entidades Religiosas

Escritórios

Pastelaria

Lanchonete

Floricultura

GRUPO 03

Agência Bancária

Agência de Jornal

Galeria

Cartório

Lojas de Eletrodomésticos

Loja de Móveis

Loja de Ferragens

Oficina de Eletrodomésticos

Loja de Calçados

Loja de Roupas

Manufaturado e Artesanato*

Supermercado

Confecção *

Restaurante

Malharia*

c) Comércio e Serviço Geral

Atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

GRUPO 04

Hotel*

Teatro *

Cinema*

GRUPO 05

Editores

Tipografia

Clicheria

Gráfica *

Depósito de Ferro Velho *

Depósito de Material Usado *
Comércio de Agro tóxicos sem Manipulação
Comércio Atacadista
Oficina Mecânica
Oficina de Pintura e Lanternagem
Casas Noturnas com ou sem música ao vivo *
Depósito de Materiais de Construção *
Vendas de Veículos e Acessórios
Vidraçaria
GRUPO 06
Cerâmica
Marmoaria
Serralheria
Serraria
Jateação de areia
Vulcanização
Marcenaria
Depósitos de Agro Tóxicos com Manipulação
Depósitos de Produtos Agrícolas
Depósitos de Produtos Químicos
Viveiros
d) Comércio e Serviço Específico

Atividades peculiares cuja adequação a vizinhança será estudada caso a caso pelo Conselho do Plano Diretor, a saber:

GRUPO 07
Hospitais
Sanatórios
Ambulatórios
Casas de Saúde
Postos de Abastecimento de Combustíveis
Albergues
Circos e Parques de Diversões
Campings
Campos Esportivos
Motéis
Depósito de Inflamáveis
Postos de Vendas de Gás

Art. 21º - As atividades com asteriscos poderão sofrer veto de instalação, se as especificidades do estabelecimento não for condizente com a Zona ou a Rua proposta, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Art. 22º - No caso de classificação hierárquica das atividades industriais, todas as Indústrias serão objetos de estudos específicos e individuais, por parte do Conselho do Plano Diretor, quanto a conveniência de se instalarem nas áreas reservadas a estas atividades.

CAPÍTULO VIII - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA

Art. 23º - Tendo em vista as características singulares das Praça Nove de Julho, Jardim das Cerejeiras, Centro Administrativo. Praça João XXIII, os lotes fronteiros a estes conjuntos só poderão ser edificados até o máximo de três pavimentos.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24º - No que couber deverão ser seguidos o Código Ambiental de Paraguaçu Paulista e o Código de Arborização do Município.

Art. 25º - Qualquer alteração no Plano Diretor implicará na adequação da presente Lei.

Art. 26º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 27º - Revogam - se as disposições em contrário.

Paraguaçu Paulista, 08 de Dezembro de 1998.

CARLOS ARRUDA GARMS

Prefeito Municipal

REGISTRADA, nesta Secretaria em livro próprio na data supra e PUBLICADA por Edital e afixada em lugar público de costume.

ONÓRIO FRANCISCO ANHESIM

Chefe de Gabinete

TABELA I - USO DO SOLO URBANO

ZONA	PERMITIDO
ZH1	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	HABITAÇÕES GEMINADAS
	GRUPO 1
	GRUPO 2
ZH2	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	GRUPO 1
ZI1	INDÚSTRIAS *
	GRUPO 6
ZI2	INDÚSTRIAS *
	GRUPO 6
RCC	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	HABITAÇÕES GEMINADAS
	GRUPO 1 a 4
RCB	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	HABITAÇÕES GEMINADAS
	GRUPO 1 a 4
RCR	HABITAÇÕES GEMINADAS
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	GRUPOS DE 1 a 5



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº. 243, DE 28 DE MAIO DE 2019
Autoria do Projeto: Sra. Prefeita

Dispõe sobre a regularização do desdobro de lotes já providos de edificações e localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais.

ALMIRA RIBAS GARMS, Prefeita do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ela **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar o desdobro de lotes localizados no perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos Municipais e que se enquadrem cumulativamente nos seguintes requisitos:

I - lotes com edificações construídas anteriormente à vigência desta lei complementar;

II - lotes resultantes do desdobro com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que obedecidos os recuos laterais e frontais estabelecidos no Código de Obras do Município e no Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 2º O pedido de regularização do desdobro deverá ser protocolado na Prefeitura com a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento devidamente preenchido com a identificação e qualificação do interessado e do imóvel objeto do pedido, endereço para correspondência e telefone;

II - certidão do título de propriedade do imóvel com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 2º e 3º deste artigo;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº 243, de 28 de maio de 2019 Fls. 2 de 3

III - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano vigente;

IV - 3 (três) vias da planta constando as metragens, localização, confrontações e áreas dos lotes envolvidos, identificando a situação atual e a pretendida, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;

V - 3 (três) vias do memorial descritivo das áreas resultantes do desdobro do imóvel, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;

VI - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do responsável técnico com comprovante de pagamento;

VII - cópias comuns de documentos comprobatórios da situação do imóvel no período anterior à vigência desta lei complementar, mediante a apresentação de planta da edificação aprovada pela Prefeitura, de comprovante de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal ou de outros documentos que se fizerem necessários.

§ 1º Caso o protocolo do pedido seja realizado por terceiros, o requerimento deverá ter assinatura do interessado com reconhecimento de firma.

§ 2º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II do *caput* deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel, como compromisso de compra e venda ou escritura pública.

§ 3º Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do desdobro.

§ 4º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 3º Após a aprovação do projeto de desdobro na Prefeitura, o proprietário deverá encaminhar o projeto aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação das novas matrículas.

Parágrafo único. O prazo de validade do projeto aprovado para averbação das novas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis será de 90 (noventa) dias, a partir da data de expedição da certidão pela Prefeitura.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

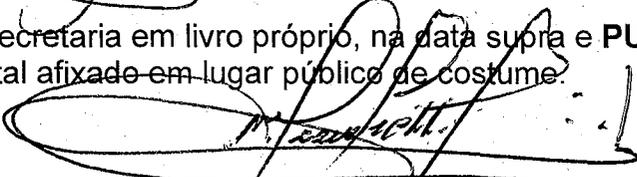
Lei Complementar nº 243, de 28 de maio de 2019 Fls: 3 de 3

Art. 4º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação e terá validade de 1 (um) ano.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 28 de maio de 2019.


ALMIRA RIBAS GARMS
Prefeita

REGISTRADA nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e **PUBLICADA** por Edital afixado em lugar público de costume.


VIVALDO ANTONIO FRANCISCHETTI
Chefe de Gabinete

Protocolo Prefeitura: nº 0633/2019 Data: 15/02/2019

Projeto de Lei: () PL (X) PLC () PEMPLOM nº 007/2019

Protocolo Câmara: 26.890/2019 Data: 20/03/2019

Autógrafo: 025/2019 Data de Aprovação: 28/05/2019

Publicação: A SEMANA Data: 29 / 05 / 19 Edição: 3981

Visto do servidor responsável: E

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

OS MORADORES DO BAIRRO JARDIM DAS OLIVEIRAS QUE ASSINAM ABAIXO, vem a presença de Vossa Senhoria, a fim de **REQUERER** que sejam tomadas as devidas providências quanto a regularização de imóveis com metragem inferior ao Estabelecido pela Legislação Municipal. Justificamos o pedido pois vários imóveis daquela localidade foram vendidos com metragem média de 5 metros de testada por 25 metros de comprimento e se encontram totalmente irregulares, impedindo a estes munícipes de procederem o recolhimento correto de IPTU e demais serviços essenciais, como água, esgoto e energia. Esses moradores rogam que esse presidente possa nos ajudar, pois a Câmara Municipal é responsável pelas Leis, sendo possível eventual alteração temporária, concedendo prazo a estes moradores para regularização.

Senhor presidente, essa situação é antiga, há mais de 20 anos, e vem se tornando insustentável, afetando todos os cidadãos residentes na área, com a continuidade desta situação não resta outra alternativa aos munícipes, se não solicitar ao senhor que tome medidas para solução do problema, pois da forma que esta não pode continuar.

Nesses termos é o que clama a população do Jardim das Oliveiras, rogando deferimento.

Paraguaçu Paulista, 21 de setembro de 2023.

Nome: Silvio R. Montano RG: 13787904 Assinatura: [assinatura]

Nome: Aleonic Rita da Silva RG: 20.819.009.0 Assinatura: Aleonic R. Silva

Nome: Alberto de Souza RG: 35.077890.4 Assinatura: [assinatura]

Nome: Reinaldo da Cruz Soares RG: 25838672.7 Assinatura: Reinaldo

Nome: Josmar Corrêa Rodrigues RG: 609011316 Assinatura: Josmar

Nome: Vernestiano da Silva RG: 15818018.5 Assinatura: Vernestiano da Silva

Nome: Ezequiel Antonio de J. D. J. RG: 43731537 Assinatura: Ezequiel

Nome: Miriceia Justina Souza da Silva RG: 43092680.3 Assinatura: Miriceia Justina

Nome: Sueli Regina da Silva RG: 14.3321900.0 Assinatura: Sueli R. da Silva

Nome: [assinatura] RG: 23.79632.1 Assinatura: [assinatura]

Nome: [assinatura] RG: 1352050 Assinatura: [assinatura]

Nome: Alexandre Cap. Martins RG: 2400 Assinatura: Alexandre Cap. Martins

5253507-07

Proibição: 19/09/2023 10:12:48
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113 de 06 de julho de 2021, por Pantimiro F. Barros. Escaneada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiale legislativa/2023/20360/20360_01original.pdf

Nome: Arnaldo Rolata de Lima RG: 263075679 Assinatura: Arnaldo
 Nome: Ederson de Oliveira Lima RG: 466899774 Assinatura: Ederson de Lima
 Nome: Lucas Dantas RG: 066035978 Assinatura: Lucas
 Nome: Diego Domingos Dantas RG: 449.889.448 Assinatura: Diego D. Dantas
 Nome: Rosini Alves dos Santos RG: 26.154464 Assinatura: Rosini
 Nome: Valdeni Sene RG: 43.727.725-0 Assinatura: Valdeni Sene
 Nome: Lucy Romagueira Bergal S RG: 031130508,30 Assinatura: Lucy Romagueira
 Nome: José Cinza Soares de Oliveira RG: 49328762-0 Assinatura: José Cinza Soares de Oliveira
 Nome: Marcos Paulo de Jesus RG: 30.805.928 Assinatura: Marcos
 Nome: Antonio Augusto Kato RG: 21.349805 Assinatura: Antonio
 Nome: Jucilene S. Bezakosa RG: 35727576814 Assinatura: Jucilene
 Nome: Djalma de Oliveira Lima RG: 30994298-6 Assinatura: Djalma
 Nome: Renan Carvalho Lima RG: 427-984-41862 Assinatura: Renan
 Nome: Adriano Rego RG: 17183500899 Assinatura: Adriano
 Nome: Heitor Roberto Costa RG: 282150663 Assinatura: Heitor
 Nome: Flávia dos Santos Chaves RG: 49.939.706-2 Assinatura: Flávia
 Nome: Andrezza Ap. A. Texeira RG: 25.4623360 Assinatura: Andrezza
 Nome: Sidnei Alves Silva RG: 20.814454 Assinatura: Sidnei
 Nome: Felipe Jesus S. Lino RG: 454482152 Assinatura: Felipe
 Nome: Thayana Evika da Silva RG: 50.0832092 Assinatura: Thayana
 Nome: Gidallberto Santos RG: 22419775 Assinatura: Gidallberto
 Nome: Marcelo da Silva RG: 25185704896 Assinatura: Marcelo
 Nome: Carla Juliana RG: 0922777709 Assinatura: Carla
 Nome: Anna Ester J. dos Reis RG: 01046439180 Assinatura: Anna
 Nome: Rodrigo de Souza Santos RG: 473.901.283-1 Assinatura: Rodrigo
 Nome: Georgina Gilvil D. do Nêto RG: 475.17.60805 Assinatura: Georgina

Nome: <u>Enocirio Bonazte</u>	RG: <u>09.2367959/84</u>	Assinatura: <u>Cidete</u>
Nome: <u>Cláudio de Lencina Santos</u>	RG: <u>256597596</u>	Assinatura: <u>Cláudio de Lencina Santos</u>
Nome: <u>Jhamelis Paiva</u>	RG: <u>48.359.180-4</u>	Assinatura: <u>Jhamelis Paiva</u>
Nome: <u>Yasmin Vitória P. Paiva</u>	RG: <u>51.051.403-0</u>	Assinatura: <u>Yasmin V.P. Paiva</u>
Nome: <u>Marcelo B. B. Santos</u>	RG: <u>488722196</u>	Assinatura: <u>Marcelo B.B.</u>
Nome: <u>Elvira de Lencina Santos</u>	RG: <u>45819182</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Mário Sérgio da Silva</u>	RG: <u>945587520</u>	Assinatura: <u>Mário Sérgio</u>
Nome: <u>Maria da Graça B. Santos</u>	RG: <u>21.390.503</u>	Assinatura: <u>Maria Brito</u>
Nome: <u>Joyce Cristina de H. Pinho</u>	RG: <u>63869920-1</u>	Assinatura: <u>Joyce Cristina H. Pinho</u>
Nome: <u>Amanda Ferreira</u>	RG: <u>445148846</u>	Assinatura: <u>Amanda</u>
Nome: <u>Wandza A. da Silva</u>	RG: <u>1017154-1</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Vanessa - Pinho</u>	RG: <u>47.684.096</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Joana Fátima Fegaca</u>	RG: <u>18911504</u>	Assinatura: <u>Joana F. Fegaca</u>
Nome: <u>Ciriano D. Santos</u>	RG: <u>23019015</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Edmaria S. da Silva</u>	RG: <u>23.461.770</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Genivaldo S. dos S.</u>	RG: <u>55.040.358-9</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Diluzia A. D. Santos</u>	RG: <u>18504.088</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Maria de Lurdes P. A.</u>	RG: <u>275549005</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>Lucio Machado</u>	RG: <u>49973309</u>	Assinatura: <u>Lucio</u>
Nome: <u>Guilherme do S. Santos</u>	RG: <u>59.228.041-8</u>	Assinatura: <u>Guilherme Santos</u>
Nome: <u>Joyce Cristina da Silva Pinho</u>	RG: <u>44.246.2812</u>	Assinatura: <u>Joyce Cristina da S. P.</u>
Nome: <u>Leandro S. de S.</u>	RG: <u>4202057</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>CESAR V. A. Kodin</u>	RG: <u>4765458</u>	Assinatura: <u>[Signature]</u>
Nome: <u>CATARINA M. Rocha</u>	RG: <u>255992527</u>	Assinatura: <u>Catarina M. R.</u>



Assinado por: PAULO ROBERTO
PEREIRA:12960417860, 2023.09.28
16:25:59 BRT

