



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

LEI COMPLEMENTAR N.º 227, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2015.

Dispõe sobre o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1.º Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal n.º 6.766/79, modificada pela Lei Federal n.º 9.785/99, Lei Federal n.º 10.932/04, Código Florestal, Resolução n.º 369 do CONAMA, Lei n.º 11.483/07, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Artigo 2.º Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

Artigo 3.º O disposto na presente Lei Complementar obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de condomínios ou a qualquer outro título.

Artigo 4.º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

III - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano;

IV - ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem destinadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

V - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA) - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais e mananciais de abastecimento presente e futuro;

VI - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - É a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, conforme definido no Inciso II, art. 3º, da Lei Federal nº. 12.651/2012 (Código Florestal);

VII - ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

VIII - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

IX - ÁREA NON AEDIFICANDI - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

X - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XI - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XII - DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existentes, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XIII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

XIV - EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas e outros de interesse público;

XV - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos

XVI - LOTE - área de terras resultante de parcelamento de solo para fins urbanos, com no mínimo uma divisa lindeira a via de circulação oficial, cujas dimensões



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe (Lei nº 6.766, Artigo 2º, § 4º, com redação dada pela Lei nº 9.785/99);

XVII - LOTEAMENTO - a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes". (Lei nº 6.766, Artigo 2º, § 1º);

XVIII - LOTEAMENTO FECHADO - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

XIX - CONDOMÍNIO - são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

XX - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XXI - PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXII - QUADRA - É a área de terra, subdividida ou não em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXIII - REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XXIV - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Artigo 5.º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município ou em Zona de Urbanização Específica assim definida em lei.

Artigo 6.º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes são regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

§ 1.º Para fins de melhor aproveitamento da área, é admitida uma redução de até 3% (três por cento) das áreas e dimensões mínimas dos lotes fixados na Lei de Uso e Parcelamento do Solo, exceto nos lotes com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2.º Não serão permitidos parcelamentos dentro das Zonas Urbanas I e II com lotes de dimensões inferiores a 200m²

Artigo 7.º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal n.º. 6766/79, Lei n.º. 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:

- I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III** - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V** - em áreas de Preservação Permanente;
- VI** - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII** - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII** - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX** - em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

Artigo 8.º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:

a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;

b) área de preservação ambiental, quando houver;

c) área de lazer;

d) área de armamento;

e) área non aedificandi, quando houver, inclusive das rodovias e estradas municipais, nos termos da Lei Federal nº. 10.932/04 e da Lei Federal nº. 11.483/07, e municipais;

II - as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;

III - o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental, à implantação de equipamentos comunitários e de lazer não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada;

IV - deverá ser executada via marginal de, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, limitando-se a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;

V - o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;

VI - na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50m (cinquenta metros), salvo os casos previstos na Resolução 369 do CONAMA, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município, observando-se uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu total;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

VII - Na zona de urbanização específica respeitar-se-á, para novos parcelamentos, os sítios arqueológicos e as áreas de preservação permanente ao longo do reservatório artificial da represa de Jurumirim e outros reservatórios em, no mínimo, 50 metros (cinquenta) e de 30 (trinta) metros nas áreas de urbanização específica consolidadas e não regularizadas. Nos loteamentos já regularizados serão respeitadas as APPs definidas na ocasião do licenciamento e o definido no Graprohav e nas licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente para cada loteamento.

VIII - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão ambiental competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

IX - todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação das vias, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, rede de coleta de esgoto, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, arborização de vias e a marcação das quadras e lotes e em conformidade com os projetos aprovados no Graprohav, nas autorizações e licenças ambientais pelo órgão estadual competente;

X - o comprimento da quadra não poderá ser superior a 300m (trezentos metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pela Prefeitura, atendendo as necessidades do sistema viário;

XI - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§ 1.º Nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio a pavimentação, a critério da Prefeitura poderá ser substituída por outra forma de revestimento.

§ 2.º No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o prazo para a implantação das obras de infra-estrutura poderá ser ampliado conforme Lei Federal, assim como poderá ser exigida somente a infra-estrutura mínima, conforme previsto no Artigo 6.º da Lei Federal n.º. 9.785/99:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

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

§ 4.º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 5.º No caso de loteamento industrial, o órgão municipal competente, poderá permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes ou superiores.

§ 6.º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7.º Após a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Artigo 9.º Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I** - título de propriedade do imóvel;
- II** - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;
- III** - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV** - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V** - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VI** - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

VII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, fragmentos de vegetação e árvores isoladas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes e outros itens considerados necessários em função das características da área a ser loteada;
- c) curvas de nível, de metro em metro;
- d) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- e) referência de nível;
- f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

SEÇÃO II DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Artigo 10. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

- I** - o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II** - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

IV - as áreas públicas a serem destinadas ao município;

V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;

VI - áreas non aedificandi, se houver;

VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

VIII - as áreas de preservação permanente de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;

IX - licenças, autorizações e certificados que deverão ser obtidos no órgão estadual competente;

X - as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

XI - Os proprietários do loteamento devem mencionar, nos compromissos de venda e compra dos lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções ou edificações, após executadas as obras de infra-estrutura previstas.

§ 1.º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§ 2.º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Artigo 11. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO IV DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

Artigo 12. Para aprovação final pelo Município, o loteador deverá apresentar o certificado de aprovação do Grapohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), conforme Decreto nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, bem como, as licenças (LP, LI E LO), e autorizações obtidas nos órgãos estaduais competentes. Parágrafo Único. Todos os documentos aprovados e licenciados pelo órgão estadual competente deverão ser apresentados na Prefeitura Municipal para emissão da Aprovação final pelo departamento municipal competente.

Artigo 13. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;

II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;

IV - caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;

V - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados.

VI - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei;

VII - executar toda a implantação das infra-estruturas básicas para o empreendimento, especialmente:

a) rede de distribuição de água potável, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;

b) hidrantes urbanos de incêndio, na rede de distribuição de água do loteamento, desmembramento ou condomínio com diâmetro mínimo de 150 mm, sendo que cada unidade deverá ter um raio de ação de 300,00 metros, no máximo;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

- c) rede coletora de esgoto sanitário e domiciliar, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;
- d) rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão e iluminação pública, com lâmpadas vapor de sódio no mínimo de 200 watts, com reator AFP;
- e) pavimentação asfáltica em CBUQ (concreto betuminoso resinado à quente) com espessura mínima de 3 cm compactado, ou lajotas sextavadas de concreto de 30 cm e espessura mínima de 8 cm, implantação de guias e sarjetas de concreto e canaletas para escoamento das águas pluviais;
- f) rede de galeria de águas pluviais, composto de bocas de lobo (BL), redes de tubos de concreto ou PVC, poços de visita (PV) e estruturas de dissipação de energia hidráulica, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- g) implantação de paisagismo nas áreas verdes e arborização do sistema de arruamento, com plantio de gramas nos passeios.

VIII - Para os loteamentos localizados na Macrozonas de Urbanização Específica (ZUEs), conforme Mapa de Macrozoneamento Municipal do Plano Diretor Municipal, executar toda a implantação das infraestruturas básicas para o empreendimento citadas no inciso anterior e ainda:

- a) implantação de captação e tratamento químico, reservatórios compatíveis com a população prevista para o empreendimento, que será na proporção de 5 habitantes por lote, rede de distribuição de água, tudo em conformidade com as normas e padrões da concessionária local, podendo o sistema ser isolado e alimentado por poço artesiano, dentro das normas do DAEE, com o devido tratamento químico da água, quando não possível a interligação com a rede pública;
- b) rede de distribuição de energia elétrica em alta e baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;
- c) lajotas sextavadas de concreto de 30 cm e espessura mínima de 8 cm, implantação de guias e sarjetas de concreto e canaletas para escoamento das águas pluviais do leito carroçável das vias de circulação;
- d) disposição final dos esgotos sanitários em fossas sépticas e poços sumidouros individuais, de conformidade com a NBR 7229/93 e NBR 13.969/97 da ABNT e atualizações, e cujo projeto deverá ser precedido das sondagens do solo,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

determinando os coeficientes de permeabilidade e níveis do lençol freático, com análise e aprovação pela CETESB, devendo constar nos Contratos de Compra e Venda, essa obrigação por parte do promitente comprador ou proprietário.

§ 1.º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, nomeados dentre os membros do CDM.

§ 2.º A área objeto da caução deverá situar-se dentro dos limites do loteamento objeto da aprovação.

Artigo 14. Assinado o termo de compromisso será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1.º No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2.º Após publicação do decreto de que trata o caput deste artigo, o loteador deverá submeter ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos da lei 6.766/79.

§ 3.º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, trimestralmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Artigo 15. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Artigo 16. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

§ 1.º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2.º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Artigo 17. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

Artigo 18. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no Capítulo I, II, V, VI e VII desta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Artigo 19. A Prefeitura poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado bem como a distância mínima entre loteamentos fechados com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

Artigo 20. As áreas públicas totalizarão no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental e à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada.

Parágrafo único. A totalidade da área destinada à preservação ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de equipamento comunitário deverá localizar-se externamente à área fechada do loteamento, contíguas a este e com frente para via pública.

Artigo 21. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo único. O Loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensão adequada a sua hierarquia, conforme Lei do Sistema Viário do Município.

Artigo 22. As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

§ 1.º As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:

I - seção transversal de 5m (cinco metros) com 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) pavimentados;

II - acessibilidade conforme NBR 9050;

III - elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

§ 2.º As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário, se não houver diretriz superior, conforme a hierarquia viária.

Artigo 23. As Áreas Públicas (ruas, praças, áreas institucionais e áreas de preservação) poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários moradores.

§ 1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A Área de Preservação Ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitária situada fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Artigo 24. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I - arborização de vias;

II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;

IV - prevenção de sinistros;

V - iluminação de vias pública;

VI - drenagem de águas pluviais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

Artigo 25. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I** - de dissolução da entidade beneficiária;
- II** - de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III** - quando o condomínio de proprietários moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;
- IV** - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§ 1.º Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2.º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores.

Artigo 26. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3m (três metros).

Parágrafo único. Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 3m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo estes 3m (três metros) destinados a passeio público.

Artigo 27. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Artigo 28. São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 29. Para as unidades autônomas que se constituírem em casas térreas, ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e, também, aquela



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem como a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

SEÇÃO VI - DOS CONDOMÍNIOS

Artigo 30. Para as unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação a que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e, ainda, a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades.

Artigo 31. Na elaboração de memoriais serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de unidades autônomas, bem como serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas, ou para as unidades entre si. Para os fins de análise e deliberações sobre projetos habitacionais referidos no inciso IV do artigo 5.º do Decreto Estadual nº. 52.053, de 13 de agosto de 2007, que reestrutura o Grapohab entendendo-se como:

- I - Condomínios Horizontais** - aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não;
- II - Condomínios Verticais** - aqueles constituídos de edifícios de apartamentos;
- III - Condomínios Mistos** - aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos"

SEÇÃO VII DO LOTEAMENTO EM ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Artigo 32. O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos Capítulos I, II, V e VI desta Lei.

Artigo 33. Os lotes resultantes de loteamento em Área de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no caput deste artigo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Artigo 34. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

I - os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - apresentar, para a implantação dos equipamentos públicos pertinentes, a anuência das concessionárias de água, esgoto e energia.

§ 1.º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho.

§ 2.º Em casos de terrenos edificados anterior à data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes umas das outras;

II - cada um dos lotes resultantes do desdobro, atenda ao disposto na lei de uso e ocupação do solo.

§ 3.º Em casos de desdobros com áreas iguais ou superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deverá ser apresentado licença de operação da CETESB.

Artigo 35. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

III - quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU; **V** - memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Artigo 36. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta Lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

CAPÍTULO IV DO REMEMBRAMENTO

Artigo 37. Nos casos de remembramento, o proprietário do(s) imóvel(is) deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do(s) imóvel(is), sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao(s) Imóvel(is);

III - quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas do(s) imóvel(is), perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU; **V** - memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO V DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Artigo 38. Para efeito de cancelamento de um projeto de loteamento ou desmembramento já aprovado pela Prefeitura, exceto os desmembramentos com área igual ou inferior a 10.000,00 metros quadrados, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento com a respectiva solicitação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

II - certidão do Cartório de Registro de Imóveis local, onde comprove nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento,

III - declaração do proprietário, com firma reconhecida que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente por sua evicção;

IV - cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida ao Cartório de Registro de Imóveis local;

V - cópia original, de duas publicações de declaração de cancelamento editadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 dias.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Artigo 39. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, condomínio, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

§ 1.º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 e 1200 (cinquenta e um mil e duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município (UFM).

§ 2.º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

§ 3.º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Artigo 40. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Artigo 42. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei. Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº. 6766/70 ou outra que a substitua.

Artigo 43. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Artigo 44. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou lembrada.

Artigo 45. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Artigo 46. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Artigo 47. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Artigo 48. As despesas decorrentes com a execução da presente Lei



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

Complementar, correrão por conta de dotações próprias constantes no orçamento em vigor, suplementadas se necessário.

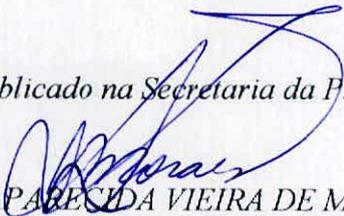
Artigo 49. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 50. Ficam revogadas as Leis Municipais n.º 660/83; n.º 1.166/98 e n.º 1.301/01.

P.M. de Taquarituba, 26 de novembro de 2015.

MIDERSON ZANELLO MILLÉO
Prefeito Municipal

Registrado e Publicado na Secretaria da P.M., data supra.


LUCÉLIA APARECIDA VIEIRA DE MORAES
Secretária