

Proc. Nº 1193/2023 - GP

Lei Complementar nº 78/2023

Dispõe sobre: “Lei de Parcelamento do Solo do Município de Nazaré Paulista e dá outras providências”

FERNANDES DOS SANTOS, Prefeito em Exercício do Município de Nazaré Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Nazaré Paulista aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no território do Município de Nazaré Paulista, assegurando a observância das normas federais relativas à matéria e zelando pelos interesses do município, no que diz respeito às necessidades para seu desenvolvimento.

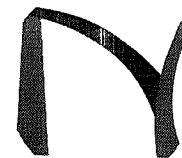
Parágrafo único. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovada por Lei Municipal.

Art. 2º - Para fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

ALINHAMENTO: É a linha divisória entre o logradouro público e os terrenos lindeiros; é a linha legal, definida pelas autoridades municipais, que limita o lote em relação à via pública, existente ou projetada; é o limite entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

ÁREA DE EXPANSÃO URBANA: É a área instituída pelo Município abrangendo glebas, terrenos ou imóveis situados dentro do perímetro urbano, ainda não parcelados para fins urbanos;

ÁREA DE LAZER/SISTEMA DE LAZER: É a área destinada para conter equipamento(s) comunitário(s) de lazer, como praças, parque, espaços para eventos a céu aberto, praça esportiva ou outras, destinadas ao lazer ou à contemplação da população, não podendo estar contidas dentro de Área de Preservação Permanente;



ÁREA DE PRESERVAÇÃO: É a área destinada para ser preservada e/ou conservada com o objetivo de proteger o meio ambiente, razão pela qual é considerada como “*NON AEDIFICANDI*” (NÃO EDIFICÁVEL), com a finalidade, inclusive de preservar os bens naturais e as árvores de maior porte, saudáveis e nativas existentes na gleba, mesmo que sejam indivíduos isolados.

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;

ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA): É uma área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar da população humana, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais;

ÁREA INSTITUCIONAL: É o espaço reservado para fins de instalação de equipamentos comunitários, tais como educação, saúde, cultura, administração, esporte, creches, sede social de sociedades amigos de bairro, entre outros e instalação de equipamentos urbanos, tais como reservatórios de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta de águas pluviais, subestação de energia elétrica, rede de telefonia e de internet;

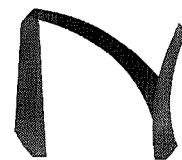
ÁREA “*NON AEDIFICANDI*”: É a área de terreno onde não é permitida qualquer construção ou edificação;

ÁREA PÚBLICA: É a área destinada para uso institucional, lazer, “*NON AEDIFICANDI*”, sistema viário ou de preservação;

ÁREA URBANA: É a área contida dentro do perímetro urbano;

ÁREA URBANIZADA: É a área urbana consolidada dotada de infraestrutura mínima, a saber: água, esgoto e energia elétrica;

ÁREA VERDE: São espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, não impermeabilizáveis, previstos no Plano



Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de qualquer tipo de edificação, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

ARRUAMENTO: É a divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas; é a divisão de um terreno ou gleba por meio de abertura de vias públicas e espaços livres sem qualquer subdivisão das partes resultantes; é o traçado definidor das vias e espaços públicos;

CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO: É o instrumento da licença para executar o loteamento de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

CONDOMÍNIO EDÍLIO DE CASAS: Considera-se Condomínio Edílio de Casas, o projeto devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, para determinado lote urbano, regido pelas diretrizes constantes nesta Lei e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais;

CONDOMÍNIOS: São as edificações ou o conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sobre um lote urbano, regidos sob a forma condominial (Lei 4.591/1964) e sob os parâmetros da Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6766/1979), sendo que a construção da edificação poderá ser substituída pelas obras de infraestrutura, quando se tratar de condomínios de lotes (Código Civil Brasileiro Lei nº 10.406/2002-Artigo 1358-A; Lei de Regularização Fundiária nº 13.465/2017; e § 7º do artigo 2º da Lei Federal nº 6766/1979);

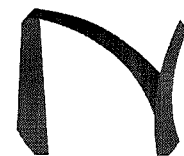
A - **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS** - aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não;

B - **CONDOMÍNIOS VERTICAIS** - aqueles constituídos de edifícios de apartamentos;

C - **CONDOMÍNIOS MISTOS** - aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

D - **CONDOMÍNIO DE LOTES** - são empreendimentos que são constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos do Art. 58 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017.

E - A implantação de todas as formas de condomínio, só poderá ser anuída pela Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada Lei nº 6.766/79.



DECLIVIDADE: É a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

DESMEMBRAMENTO: É a subdivisão de área de terreno em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

EMBARGO: É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento da norma legal;

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

EQUIPAMENTOS URBANOS: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, internet e gás;

FAIXA “NON AEDIFICANDI” (não edificável): É a área do terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

FRENTE OU TESTADA DE LOTE: É a divisa lindeira ao logradouro público que dá acesso ao lote; quando em esquina, considera-se a frente (testada principal) e lateral (testada secundária) do lote;

GLEBA: É uma porção de terra com localização e configuração definidas, que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: São empreendimentos habitacionais edificados, viabilizados total ou parcialmente com recursos públicos;

INFRAESTRUTURA: É o conjunto de obras que possibilitam o uso urbano do solo, constituído por: rede de abastecimento de água potável, coleta de esgoto/esgotamento sanitário, sistema de drenagem e encaminhamento de águas pluviais, rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



LOGRADOURO PÚBLICO: É a área de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada preferencialmente à circulação;

LOTE: É uma unidade de solo edificável localizada dentro do perímetro urbano ou área de expansão urbana, com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, em condições de receber edificação residencial, comercial, institucional ou industrial; ou com pelo menos uma divisa lindeira a via de circulação interna para o caso de Condomínio de Lotes, em condições de receber edificação residencial;

LOTE DE UTILIDADE PÚBLICA: É um lote sem fins residenciais, comerciais ou industriais, destinado exclusivamente para implantação de equipamentos urbanos;

LOTEAMENTO ABERTO: É a subdivisão de área de terreno em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

LOTEAMENTO FECHADO: É a subdivisão de área de terreno em lotes destinados à edificação de qualquer natureza (residencial ou não residencial) com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, onde o perímetro da gleba poderá ser fechado através de autorização administrativa concedida pelo Poder Público Municipal, a título precário, que autorize o seu fechamento, sendo as áreas internas públicas, exceto os lotes de propriedade dos loteandos. (§ 8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/1979).

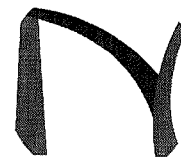
PARCELAMENTO: É a divisão do solo urbano sob a forma de loteamento, desmembramento e arruamento;

PASSEIO PÚBLICO: É a parte da via pública reservada à circulação de pedestres;

PERÍMETRO URBANO: É o limite que separa a área urbana da área rural;

PISTA DE ROLAMENTO: É a parte da via reservada ao trânsito de veículos, podendo conter uma ou mais faixas contíguas de trânsito;

PISTA: É o conjunto de faixas de trânsito contíguas que têm o mesmo sentido de trânsito;



PLANO DE URBANIZAÇÃO: É o conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento;

PRAÇA DE RETORNO: É a via pública destinada a permitir o retorno de veículos (“cul de sac”);

QUADRA: É a área de terreno delimitada por vias públicas, subdividida ou não em lotes;

RECUO: É a distância entre o limite externo da área por edificações e a divisa do lote;

REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN): É a cota altimétrica oficial adotada pelo município em relação ao nível médio do mar;

SISTEMA VIÁRIO: É o conjunto das vias públicas urbanas, ordenadas e hierarquizadas destinadas para o exercício da função de circulação de pedestres e veículos de qualquer natureza;

SÍTIOS/ CHÁCARAS DE RECREIO: São loteamentos específicos para atender finalidade de lazer;

TAXA DE OCUPAÇÃO: É o percentual máximo da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação;

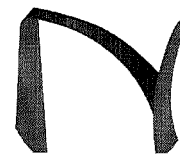
TAXA DE PERMEABILIDADE: É a relação percentual entre a parte permeável (que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação) e a área do lote;

TERMO DE VERIFICAÇÃO OU DE VISTORIA DE OBRAS (TVO): É o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;

UNIFICAÇÃO: É a união de dois ou mais lotes resultando em um único imóvel;

VIA DE PEDESTRES: É a via ou logradouro público de largura mínima igual a padronizada para as vias de circulação de veículos, destinada exclusivamente à circulação de pedestres;

VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA: É o conjunto das vias de domínio privado, internas aos condomínios, destinadas para o exercício da função de circulação de pedestres e veículos internamente aos condomínios;



VIELA DE PEDESTRES: É a via ou logradouro público de largura inferior a padronizada para as vias de circulação de veículos, e destinada exclusivamente à circulação de pedestres;

VISTORIA: É a diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

ZONEAMENTO: É o procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal; é o procedimento destinado a fixar as diversas áreas para o exercício das funções urbanísticas elementares.

Art. 3º - Para fins desta Lei, o território do município fica subdividido em área urbana, expansão urbana e área rural, conforme estabelece a lei 495/1999.

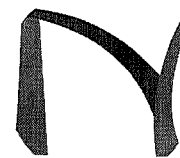
Art. 4º - Considera-se parcelamento de solo a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do município.

Art. 5º - Para fins desta Lei, o parcelamento do solo será destinado para fins urbanos e de urbanização específica.

Art. 6º - São considerados urbanos, imóveis destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados nas áreas urbanas, expansão urbana e rural na Lei do Perímetro Urbano.

Art. 7º - Equiparam-se aos imóveis urbanos aqueles localizados nas áreas de expansão urbana, assim definidas em Lei.

Art. 8º - Independentemente do fim a que se destina e da localização física no território do Município, todo parcelamento do solo efetuar-se-á mediante loteamento, desdobro, desmembramento e condomínios, observadas às disposições desta Lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.



Art. 9º - As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de ocupação ou aproveitamento serão reguladas por esta Lei ou pelo Plano Diretor do Município ou Lei específica, cujas normas deverão ser observadas em todos os Planos de Parcelamento do Solo.

Art. 10 - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI - em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, assim definidos em lei.

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 11 - Somente serão permitidos parcelamentos para fins urbanos quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana e obrigatoriamente, com no mínimo uma ligação com a malha do sistema viário existente.

Art. 12 - Loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

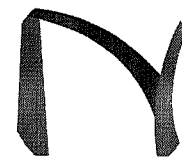
- I - as áreas públicas serão proporcionais à dimensão da gleba;
- II - as áreas públicas, depois de descontadas as áreas de preservação permanente, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total;
- III - as áreas públicas compor-se-ão no mínimo de:
 - a) áreas institucionais: De acordo com Plano de parcelamento do Solo.
 - b) áreas de lazer: De acordo com Plano de parcelamento do Solo.
 - c) sistema viário ou arruamento;
 - d) áreas de preservação permanente, quando for o caso;

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 - Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br

CNPJ 45.279.643/0001-54



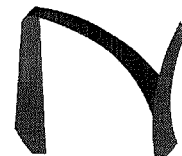
- e) áreas "*non aedificandi*", quando for o caso;
- f) área dominial: De acordo com Plano de parcelamento do Solo.
- g) área verde de acordo com o Plano de Parcelamento do Solo.
- IV - ao longo das áreas de preservação de fundo de vales, junto às águas correntes, faixa de linhas de transmissão e faixa de domínio público das rodovias, ferrovias e viadutos, será obrigatória a implantação e execução de uma via marginal;
- V - o arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, nas suas dimensões mínimas;
- VI - serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:
 - a) arborização de vias;
 - b) pavimentação de vias, guias e sarjetas;
 - c) rede de abastecimento de água e rede para hidrantes externos para combate a incêndio;
 - d) rede de coleta de esgoto;
 - e) rede de energia elétrica e iluminação pública;
 - f) rede de drenagem de água pluvial;
 - g) placas de denominação das ruas e avenidas ou similares;
 - h) sistema de sinalização de trânsito;
 - i) via pavimentada e demais obras necessárias, dando acesso à área urbanizável ou urbanizada;
 - j) execução das calçadas com piso tátil em todas as áreas públicas;
 - k) cercamento das áreas de APP, áreas institucionais, áreas de lazer e áreas verdes;
 - l) execução e implantação de obras viárias para melhoria de escoamento do trânsito.

§ 1º - A implantação e execução das obras de infraestrutura, a que se refere o inciso VI deste artigo, são de responsabilidade do proprietário do imóvel ou do empreendimento, bem como a apresentação dos projetos e orçamentos das respectivas obras, que deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel ou do responsável pelo empreendimento, juntamente com profissional habilitado, responsável pelos projetos e execução das obras, juntamente com as respectivas ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT's (Registro de Responsabilidade Técnica).

§ 2º - A apresentação dos projetos deverá estar de acordo com as normas de desenho.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DO LOCAL, DOCUMENTAÇÃO E CERTIDÃO DE CONFORMIDADE



Art. 13 - Para se efetuar a proposta de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Uso e Ocupação do Solo para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - requerimento ao Exmo. Prefeito Municipal, assinado pelo proprietário do imóvel ou do loteamento;

II - certidão de matrícula do imóvel, atualizada;

III - croqui de localização do imóvel;

§ 1º - A Administração Municipal tem o prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do protocolo, para comunicar, indeferir ou deferir o pedido de Aprovação de Local.

§ 2º - A certidão tem validade pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

§ 3º - Em casos de interesse social, deverá apresentar as justificativas técnicas.

Art. 14 - Para se obter a emissão da Certidão de Conformidade, deverá ser apresentado os seguintes documentos:

I- cadastramento do imóvel como área urbana junto ao município;

II- certidão negativa de débito municipal do imóvel;

III- projetos de parcelamento do solo, arruamento e infraestrutura, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil), preferencialmente, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e profissional habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) demonstrar graficamente as medidas e confrontações conforme matrícula;

b) quadro de áreas;

IV- ART ou RRT do projeto de parcelamento e arruamento do profissional habilitado;

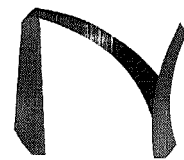
V- sondagem e teste de percolação do imóvel, constando que a área do empreendimento não é suscetível à erosão e não foi utilizada como aterro sanitário, apresentado em Laudo Conclusivo assinado por responsável técnico e sua respectiva responsabilidade técnica;

SEÇÃO III

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA OS PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 15 - Os projetos de parcelamento de solo deverão ser apresentados com a seguinte documentação:

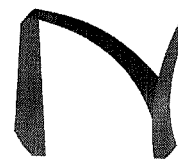
a) projetos de distribuição de água potável e rede de hidrantes externos para combate a incêndio, passando pelo passeio público, indicando a fonte abastecedora e volume, bem como os respectivos



- memoriais de cálculo, devidamente aprovados pelo órgão competente ou concessionária e respectivo orçamento;
- b) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovado pelo órgão competente ou concessionária, e respectivo orçamento;
- c) projeto de arborização de vias públicas, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- d) projeto de emplacamento de denominação de ruas, avenidas e similares e sistemas de sinalização de trânsito, aprovados pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- e) projetos de execução das calçadas em todas as áreas públicas, assim como a colocação do piso tátil, conforme a legislação federal referente a acessibilidade, aprovados pelo órgão competente do município e o respectivo orçamento;
- f) projeto de rebaixamento de guias nas esquinas dos cruzamentos viários, conforme a legislação federal referente à acessibilidade, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- g) projeto de cercamento das áreas de APP, áreas institucionais, áreas de lazer, áreas não edificantes e áreas verdes e respectivo orçamento, a critério dos órgãos ambientais competentes.
- h) - cópia em meio digital, na extensão DWG ou DXF, georreferenciado, do Projeto de Parcelamento do Solo e dos Projetos Complementares, contendo o desenvolvimento das medidas da matrícula nas divisas da área do empreendimento;
- i) - outros documentos julgados necessários, a critério da Prefeitura.
- §1º - No caso de terrenos de grandes dimensões, deverão ser apresentadas as pranchas na escala indicada e, também, uma planta do conjunto em escala menor.
- §2º - Todas as vias do projeto, serão assinadas pelo proprietário do imóvel ou do responsável pelo empreendimento e por profissional habilitado responsável pelos projetos e execução das obras, mencionando seu registro no CREA ou CAU e Prefeitura, bem como anexando cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto e obras.

Art. 16 - Uma vez fornecidas as informações necessárias para aprovação do Plano de Urbanização, o prazo máximo para análise dos projetos é de 90 (noventa) dias.

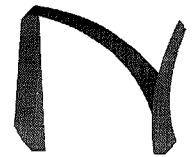
Art. 17 - Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores e não havendo impugnação, o proprietário do imóvel ou do empreendimento e a Prefeitura Municipal assinarão um Termo de Compromisso pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo, a:



- I - transferir, mediante escritura pública de doação, quando necessário, e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas públicas;
 - II - facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
 - III - executar, de acordo com o Cronograma Geral de Obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do Solo, Projetos Complementares e Específicos;
 - IV - O caucionamento como garantia de execução do Plano de Urbanização será conforme Plano de Parcelamento do Solo, ficando expressamente proibida a sua venda enquanto caucionada; ou ainda, apresente seguro ou fiança bancária no valor total das obras;
 - V - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, o zoneamento do referido empreendimento, assim como a proibição do desdobro em áreas menores do que a permitida no zoneamento, e de manter a taxa de permeabilidade do solo inalterada, de acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, sob pena de cancelamento do plano de urbanização;
 - VI - apresentar declarações do empreendedor que irá executar todas as obras e serviços exigidos, conforme normas da Prefeitura Municipal, das concessionárias e da ABNT;
 - VII - apresentar a notificação à Prefeitura Municipal do início de cada obra.
- § 1º - O prazo máximo, a que se refere o inciso III, do presente artigo, não poderá ser superior a quatro anos, contados a partir do registro do empreendimento no cartório de registro, conforme Art. 9º da Lei 6766/79.
- § 2º - Nas declarações a que se refere o inciso VI, do presente artigo, deverá o proprietário do imóvel ou responsável pelo empreendimento declarar expressamente que, no momento da realização da pavimentação asfáltica ou bloquetes e construção do meio fio, irão respeitar e acatar os padrões exigidos para que a pavimentação tenha qualidade e durabilidade pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, após o recebimento das obras pela Administração Municipal.
- § 3º - A área objeto de caução deverá situar-se neste município, podendo ou não fazer parte da área do empreendimento.

Art. 18 - Findo o prazo estipulado para a realização das obras e caso as mesmas não tenham sido executadas, a Prefeitura poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Art. 19 - Assinado o Termo de Compromisso, será aprovado o Plano de Urbanização, no qual deverá constar a condição em que o loteamento é autorizado, as obras e



serviços a serem executados, o prazo de conclusão, as áreas caucionadas, as áreas públicas e os profissionais encarregados de fiscalizar a execução das obras e serviços.

Art. 20 - Após aprovação do Plano de Urbanização, será fornecido o competente Alvará de Arruamento e Urbanização, revogável caso os serviços não sejam executados de acordo com o estipulado no Plano de Urbanização.

Art. 21 - Uma vez em execução o Plano de Urbanização, deverá ser informado à Prefeitura Municipal, através de processo protocolado, o início de cada obra, a cada órgão responsável, sob pena de embargo.

Art. 22 - Realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, será expedido o Termo de Verificação das Obras (TVO) e liberada a área caucionada correspondente.

§ 1º Tratando-se das redes de água, hidrantes externos, esgoto e energia elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedidas pelas respectivas concessionárias.

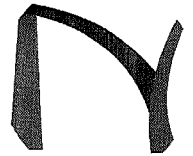
§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que estas áreas descaucionadas sejam correspondentes ao valor das obras já realizadas e estejam de acordo com o cronograma geral de obras.

§ 3º Para o recebimento da pavimentação asfáltica ou bloquetes, os responsáveis pelo empreendimento deverão apresentar laudo técnico, assinado por profissional habilitado, garantindo qualidade e a durabilidade da mesma pelo prazo de no mínimo 5 (cinco) anos, ficando sob sua responsabilidade a manutenção neste período.

Art. 23 - A tramitação dos processos referente à aprovação de parcelamento do solo seguirá as normas de protocolo e processamento da Prefeitura Municipal.

Art. 24 - Quando houver mudança do Plano de Urbanização, deverá apresentar “*as built's*” de todos os projetos, sob pena de embargo das obras, e os mesmos serão examinados no todo, observando-se as disposições desta Lei e aquelas constantes no Plano de Urbanização, expedindo-se então um novo alvará.

Art. 25 - A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal quanto a eventuais divergências referentes a



dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis, respondendo civil e criminalmente o responsável técnico e o proprietário do imóvel ou responsável pelo empreendimento, pelas informações.

SEÇÃO IV DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 26 - As aberturas de vias públicas, rotatórias ou avenidas no sistema viário deverão ser executadas mediante justificativa técnica, após projeto aprovado pelo órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 27 - As vias de circulação deverão obedecer às normas ditadas por esta Lei, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas que, em cada caso, serão definidas em relação à topografia do terreno, sua função e hierarquia no sistema viário, conforme definidas nesta Lei.

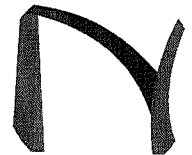
Parágrafo único. Deverão ser previstos rebaixamento de guias, calçadas e canteiros centrais nos locais onde forem previstos a implantação de sinalização, garantindo a acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme legislação vigente.

SEÇÃO V DAS QUADRAS E LOTES

Art. 28 - O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), com largura mínima de 40,00m (quarenta metros), exceto nas zonas industriais - ZI, assim definida na legislação vigente, e assegurada a continuidade do sistema viário.

Parágrafo único. Caso tecnicamente alguma quadra não consiga atender aos parâmetros deste artigo, deverá apresentar justificativa técnica.

Art. 29 - A área mínima dos lotes será especificada por esta Lei Complementar, ressalvando os já aprovados pela legislação vigente à época de aprovação.



Art. 30 - Nenhum lote poderá distar mais de 500,00m (quinhentos) metros de uma via coletora.

SEÇÃO VI

DAS OUTRAS OBRAS, SERVIÇOS E ÁREAS EXIGIDAS

Art. 31 - Em nenhum caso, o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Parágrafo único. As obras para drenagens superficiais deverão ser executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 32 - Para aprovação de qualquer parcelamento do solo é necessária a execução, pelo interessado, de todas as obras de terraplenagem, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta Lei e sem ônus para o município.

Art. 33 - Nos fundos de vales e locais por onde correm águas pluviais, serão obedecidas as disposições contidas na Lei Federal nº 12.651 de 2012, Código Florestal Brasileiro e na legislação municipal vigente.

Art. 34 - Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem a anuência da Prefeitura Municipal e dos órgãos estaduais e federais, se o caso.

Art. 35 - A Prefeitura Municipal poderá decretar normas ou especificações adicionais para execução dos serviços e obras exigidos por esta Lei.

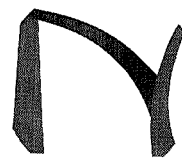
CAPÍTULO III

PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE LOTEAMENTO RESIDENCIAL OU MISTO - RESIDENCIAL E COMERCIAL

SEÇÃO I

DOS LOTES

Art. 36 - Os lotes na área urbana localizado no Bairro Vicente Nunes deverão ter no mínimo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).



Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

Art. 37 - Os lotes na área urbana localizado nos demais Bairros deverão ter no mínimo 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

Art. 38 - Os lotes na área de expansão urbana deverão ter no mínimo 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00 m (quinze metros), sendo que a taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% (oitenta por cento), com coeficiente de aproveitamento de no máximo 3,0.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 39 - A via Arterial ou Coletora com extensão de no máximo 200,00 metros sem possibilidade de prolongamento, deverá possuir largura mínima de 12,00 metros, com leito carroçável de no mínimo 9,00 metros.

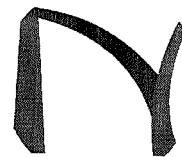
I - A via Arterial ou Coletora com extensão superior a 200,00 metros deverá possuir largura mínima de 14,00 metros, com leito carroçável de no mínimo 11,00 metros.

II - A via Local de tráfego interno apenas a um núcleo Residencial com extensão de no máximo 200,00 metros sem possibilidade de prolongamento e sendo via sem saída deverá possuir largura mínima de 9,00 metros, com leito carroçável de no mínimo 6,00 metros e praça de retorno com raio de no mínimo 9,00 metros.

III - A via Local de tráfego interno apenas a um núcleo Residencial com extensão superior a 200,00 metros sem possibilidade de prolongamento e sendo via sem saída deverá possuir largura mínima de 12,00 metros, com leito carroçável de no mínimo 9,00 metros e praça de retorno com raio mínimo de 9,00 metros.

IV - As concordâncias entre as vias não poderão ter um raio menor que 9,00 metros.

V - Para as vias de acesso ao empreendimento o raio mínimo de concordância com as ruas existente municipal não poderá ser inferior a 20,00 metros.



VI - Para as vias de acesso ao empreendimento com a concordância com as avenidas existente municipal será necessário um recuo mínimo de 60 metros para ambos os lados para aceleração e desaceleração de veículos e o raio mínimo de 20,00 metros.

VII - A inclinação das vias não poderá ser superior a 20% (vinte por cento), podendo ser aceito inclinação superior desde que o trecho não ultrapassar 1/3 (um terço) da extensão da via e com declaração de profissional habilitado demonstrando a viabilidade técnica.

SEÇÃO III

DAS QUADRAS E ÁREAS PÚBLICAS

Art. 40 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00 metros.

Art. 41 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento destinado a equipamento comunitário denominado como “Área Institucional”, podendo, *a critério da Administração Municipal*, ser em outra localidade onde existe demanda imediata de equipamento comunitário no Município, sendo equivalente ao valor de mercado no ato da análise, independentemente do tamanho da área.

I - Caso necessário deverá ser destinado uma área para equipamento urbano, denominado como “Área Institucional”.

II - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total útil do empreendimento destinado à área verde denominado como “Área Verde”.

SEÇÃO IV

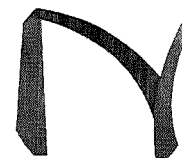
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 42 - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando a aprovação.

II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas da Gleba, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, da divisão das áreas em lotes e do sentido do escoamento da água pluvial.

III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.



IV - Matrícula atualizada do Imóvel de preferência com coordenada georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimuth ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.

V - Apresentação do modelo do contrato de promessa de compra e venda.

VI - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 43 - Julgados satisfatórios os documentos anteriores, o interessado deverá apresentar:

I - Projeto de Terraplenagem de todas as vias com perfil longitudinal e transversal em escalas horizontais de 1:1.000 ou 1:2.000 e verticais de 1:100 ou 1:200, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

II - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

III - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

IV - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

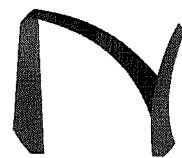
Art. 44 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação preliminar denominado como “visto prévio” e solicitará ao interessado apresentar:

I - O “Certificado de Aprovação” emitido pelo GRAPROHAB

II - Cronograma de obra (abertura de via, terraplenagem, esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação, demarcação dos lotes e quadras) com prazo máximo de 04 (quatro) anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

Art. 45 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.



Art. 46 - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.

Parágrafo Único - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação definitiva e solicitará ao interessado apresentar:

I - No prazo de 180 dias, o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóvel e julgados satisfatórios os documentos anteriores, o Município realizará o alvará de licença de execução das obras.

II - Certificada a conformidade da exigência contida no inciso anterior, o Município expedirá o alvará de licença de execução das obras.

SEÇÃO V

DO TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS)

Art. 47 - Após conclusão da execução das obras deverá ser requerida à Prefeitura o TVO (Termo de Verificação das Obras), que será expedido pelo Município, após a verificação da conformidade, com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando o Termo de Verificação das Obras.

II - Documento comprobatório de doação do sistema de esgotamento sanitário quando for o caso e do sistema de água potável quando for o caso para companhia de Saneamento Básico Sabesp.

III - Documento comprobatório de doação do sistema de energia elétrica para concessionária local de energia elétrica.

IV - Licença de operação emitida pela CETESB.

CAPÍTULO IV

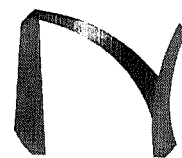
PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE LOTEAMENTO INDUSTRIAL

SEÇÃO I

DOS LOTES

Art. 48 - Os lotes na área urbana deverão ter no mínimo 2.500,00 m² (dois mil e quarenta e quatro metros quadrados) e frente mínima de 25,00m (vinte e cinco metros).

Parágrafo único. Fica expressamente proibido o desdobro de lotes.



Art. 49 - Os lotes na área de expansão Urbana deverão ter no mínimo 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e frente mínima de 40,00m (quarenta metros).

Parágrafo único. Fica expressamente proibido o desdobro de lotes.

Art. 50 - A taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% (oitenta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 3,0.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 51 - A via deverá possuir largura mínima de 14,00m (quatorze metros), com leito carroçável de no mínimo 11,00m (onze metros).

Art. 52 - As concordâncias entre as vias não poderão ter um raio menor que 9,00m (nove metros).

Art. 53 - Para as vias de acesso ao empreendimento o raio mínimo de concordância com as ruas existentes municipais não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).

Art. 54 - Tanto a via principal, quanto as vias internas, terão inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

SEÇÃO III DAS QUADRAS

Art. 55 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00 metros.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 56 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento destinado a bem dominial.



Art. 57 - Caso necessário deverá ser destinado uma área, denominada “*área institucional*”, para implantação de equipamento urbano.

Art. 58 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento destinado à área verde denominado como “Área Verde”, podendo a *critério da Administração Municipal* ser em outra localidade dentro do âmbito do município.

SEÇÃO V

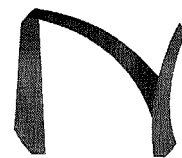
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO INDUSTRIAL E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 59 - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - Requerimento solicitando a provação.
- II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas da Gleba, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, da divisão das áreas em lotes e do sentido do escoamento da água pluvial.
- III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.
- IV - Matrícula atualizada do Imóvel de preferência com Coordenada Georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimuth ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.
- V - Apresentação de modelo do contrato de promessa de compra e venda.
- VI - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 60 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o interessado deverá apresentar:

- I - Projeto de Terraplenagem de todas as vias com perfil longitudinal e transversal em escalas horizontais de 1:1.000 ou 1:2.000 e verticais de 1:100 ou 1:200, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.
- II - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.



III - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

IV - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

Art. 61 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação preliminar denominado como “visto prévio” e solicitará ao interessado apresentar:

I - Licença de Instalação emitida pela CETESB.

II - Cronograma de obra (abertura de via, terraplenagem, esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação e demarcação dos lotes, quadras) com prazo máximo de 4 anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

§1º - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

§2º - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.

§3º - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação definitiva e solicitará ao interessado apresentar:

I - No prazo de 180 dias o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóvel.

§ 4º - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o alvará de licença de execução das obras.

SEÇÃO VI

TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS)

Art. 62 - Após conclusão da execução das obras deverá ser requerida à Prefeitura o TVO (Termo de Verificação das Obras), com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando o Termo de Verificação das Obras.

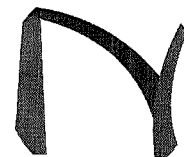
II - Documento comprobatório de doação do sistema de esgotamento sanitário quando for o caso e do sistema de água potável quando for o caso para companhia de Saneamento Básico Sabesp.

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 - Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br

CNPJ 45.279.643/0001-54



III -Documento comprobatório de doação do sistema de energia elétrica para concessionária local Elektro.

Parágrafo único - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS).

CAPÍTULO V
PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE LOTEAMENTO
FECHADO (EMPREENHIMENTO DE ACESSO CONTROLADO)

SEÇÃO I
DOS LOTES

Art. 63 - Os lotes na área urbana localizado no Bairro Vicente Nunes deverão ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

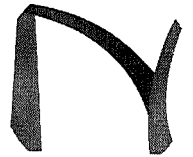
Art. 64 - Os lotes na área urbana localizado nos demais Bairros deverão ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

Art. 65 - Os lotes na área de expansão urbana deverão ter no mínimo 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros) e a taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% (oitenta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 3,0.

SEÇÃO II
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 66 - A via arterial ou coletora com extensão de no máximo 200,00m (duzentos metros) sem possibilidade de prolongamento, deverá possuir largura mínima de 12,00m (doze metros), com leito carroçável de no mínimo 9,00m (nove metros).



Art. 67 - A via arterial ou coletora com extensão superior a 200,00m (duzentos metros) deverá possuir largura mínima de 14,00m (quatorze metros), com leito carroçável de no mínimo 11,00m (onze metros).

Art. 68 - A via local de tráfego interno apenas a um núcleo residencial com extensão de no máximo 200,00m (duzentos metros) sem possibilidade de prolongamento e sendo via sem saída deverá possuir largura mínima de 9,00m (nove metros), com leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros) e praça de retorno.

Art. 69 - A via Local de tráfego interno apenas a um núcleo Residencial com extensão superior a 200,00m (duzentos metros) sem possibilidade de prolongamento deverá possuir largura mínima de 12,00m (doze metros), com leito carroçável de no mínimo 9,00m (nove metros) e praça de retorno.

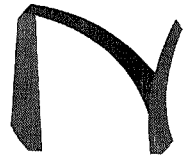
Art. 70 - As concordâncias entre as vias não poderão ter um raio menor que 9,00m (nove metros).

Art. 71 - Para as vias de acesso ao empreendimento o raio mínimo de concordância com as ruas existentes não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).

Art. 72 - A inclinação das vias não poderá ser superior a 20% (vinte por cento), podendo ser aceito inclinação superior desde que o trecho não ultrapassar 1/3 (um terço) da extensão da via e com uma declaração de profissional habilitado demonstrando a viabilidade técnica.

SEÇÃO III DAS QUADRAS

Art. 73 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros).



SEÇÃO IV DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 74 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento destinado a equipamento comunitário denominado como “Área Institucional”, podendo, *a critério da Administração Municipal*, ser em outra localidade onde existe demanda imediata de equipamento comunitário no Município, sendo equivalente ao tamanho da área e seu valor de mercado no ato da análise.

§1º - Caso necessário deverá ser destinado uma área para implantação de equipamento urbano, denominado como “Área Institucional”.

§2º - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento destinado à área verde denominado como “Área Verde”.

§3º - Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, exceto as áreas verdes, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida e caminhada, quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento, a critério da Municipalidade, devendo ser sempre observada à taxa de 30% (trinta por cento) de permeabilidade.

§4º - As Áreas Institucionais ficarão situadas fora dos limites da área privativa, em locais a serem indicados pela Municipalidade.

§5º - A manutenção, limpeza e conservação das vias internas e áreas públicas ficarão sob a responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento de acesso controlado.

§6º - As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes e sistema de lazer dos loteamentos fechados serão obrigatoriamente incorporados ao Patrimônio Público Municipal, porém, face à autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

§7º - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção do empreendimento por seus proprietários, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 75 - Caso o loteamento fechado, adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.



Art. 76 - Nos loteamentos fechados poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas, sendo expedida licença de construção de caráter precário, devendo ser apresentado os projetos para análise e aprovação junto a Municipalidade.

Art. 77 - A área máxima para fechamentos de loteamentos será de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados).

Art. 78 - Em todo o empreendimento de loteamento fechado ou em sistema de condomínio, quando este confrontar em seu perímetro com via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deverá obrigatoriamente ser implantada na área interna intramuros, junto à divisa da via pública externa uma via de circulação interna de veículos.

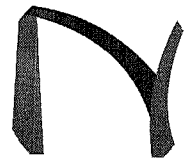
Art. 79 - Deverá ser obrigatório nos loteamentos fechados de acesso controlado ou em sistema de condomínio, com área superior a 120.000,00m² (cento e vinte mil metros quadrados), a implantação de áreas comerciais e de serviço na área interna do empreendimento, sendo o projeto analisado e aprovado pela Municipalidade.

SEÇÃO V

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO FECHADO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 80 - A aprovação do loteamento Fechado deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - Requerimento solicitando a provação nesta modalidade onde deverá observar além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na Lei Federal vigente.
- II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas da Gleba, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, da divisão das áreas em lotes e do sentido do escoamento da água pluvial.
- III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.
- IV - Matrícula atualizada do Imóvel de preferência com Coordenada Georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimuth ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.



V - Apresentar modelo do contrato de promessa de compra e venda.

VI - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 81 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o interessado deverá apresentar:

I - Projeto de Terraplenagem de todas as vias com perfil longitudinal e transversal em escalas horizontais de 1:1.000 ou 1:2.000 e verticais de 1:100 ou 1:200, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

II - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

III - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

IV - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

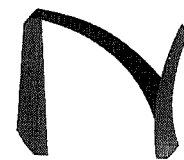
Art. 82 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação preliminar denominado como “visto prévio” e solicitará ao interessado apresentar

I - O “Certificado de Aprovação” ou facultada ao proprietário ou responsável pelo empreendimento a “Dispensa de Análise” emitido pelo GRAPROHAB, conforme disposto no parágrafo único do Art. 8º do Decreto Estadual nº 66.960/22 de 08 de julho de 2022.

II - Cronograma de obra (abertura de via, terraplenagem, esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação e demarcação dos lotes, quadras) com prazo máximo de 4 anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

Art. 83 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município,



um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

Art. 84 - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.

Art. 85 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação definitiva e solicitará ao interessado apresentar:

I - No prazo de 180 dias o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 86 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o alvará de licença de execução das obras.

SEÇÃO VI

DO TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS)

Art. 87 - Após conclusão da execução das obras deverá ser requerida à Prefeitura o TVO (Termo de Verificação das Obras), com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando o Termo de Verificação das Obras.

II - Documento comprobatório de doação do sistema de esgotamento sanitário quando for o caso e do sistema de água potável quando for o caso para companhia de Saneamento Básico Sabesp.

III - Documento comprobatório de doação do sistema de energia elétrica para concessionária local.

Art. 88 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS).

CAPÍTULO VI

PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I

DOS LOTES

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 - Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br

CNPJ 45.279.643/0001-54



Art. 89 - Os lotes na área urbana localizado no Bairro Vicente Nunes deverão ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

Art. 90 - Os lotes na área urbana localizado nos demais Bairros deverão ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

Art. 91 - Os lotes na área de expansão Urbana deverão ter no mínimo 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

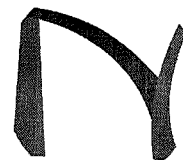
Art. 92 - A taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% (oitenta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 3,0.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 93 - A via deve ser oficial e com largura adequada para a mobilidade urbana.

SEÇÃO III DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 94 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento destinado a equipamento comunitário denominado como “*área institucional*”, para desmembramento com quantidade acima de 10 (dez) lotes, podendo a *critério da Administração Municipal* ser em outra localidade onde exista demanda imediata pelo equipamento comunitário no Município.



SEÇÃO IV
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO
DE DESMEMBRAMENTO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 95 - A aprovação do Desmembramento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando a aprovação.

II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas da Gleba, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, da divisão das áreas em lotes e do sentido do escoamento da água pluvial.

III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.

IV - Matrícula atualizada do Imóvel de preferência com Coordenada Georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimute ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.

V - Apresentar modelo do contrato de promessa de compra e venda.

VI - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 96 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o interessado deverá apresentar:

I - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias que se encontra de frente aos futuros lotes caso não exista o sistema de drenagem, na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

II - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

III - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

Art. 97 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município solicitará ao interessado apresentar:



I - O “Certificado de Aprovação” emitido pelo GRAPROHAB, para desmembramento acima de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.

II - Cronograma de obra (esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação e demarcação dos lotes) com prazo máximo de 04 (quatro) anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

Art. 98 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

Art. 99 - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.

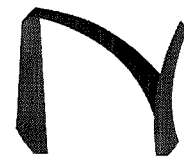
I - Julgados satisfatórios os documentos anteriores o Município realizará a APROVAÇÃO e solicitará ao interessado apresentar:

II - No prazo de 180 dias o registro do Desmembramento no Cartório de Registro de Imóvel.

CAPÍTULO VII
PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO
NA MODALIDADE CONDOMÍNIO DE LOTES
SEÇÃO I
DOS LOTES

Art. 100 - Os lotes na área urbana localizado no Bairro Vicente Nunes deverão ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.



Art. 101 - Os lotes na área urbana localizado nos demais Bairros deverão ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro de lotes, ressalvado os loteamentos já aprovados e sem restrições de matrícula, nos termos da Lei 6766/79.

Art. 102 - Os lotes na área de expansão Urbana deverão ter no mínimo 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo Único. Não será permitido desdobro, ressalvado quando já aprovados como de interesse social, permitindo assim desdobro de acordo com a Lei 6766/79

Art. 103 - A taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% (oitenta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 3,0.

SEÇÃO II DO SISTEMA VIÁRIO

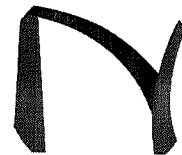
Art. 104 - A via com extensão de no máximo 100,00m (cem metros) sem possibilidade de prolongamento, deverá possuir largura mínima de 9,00m (nove metros), com leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros) e praça de retorno.

Art. 105 - A via com extensão superior a 100,00m (cem metros) deverá possuir largura mínima de 12,00m (doze metros), com leito carroçável de no mínimo 9,00m (nove metros).

Art. 106 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 1% (um por cento) da área total do empreendimento destinado a estacionamento dos visitantes.

Art. 107 - As concordâncias entre as vias não poderão ter um raio menor que 9,00m (nove metros).

Art. 108 - Para as vias de acesso ao empreendimento o raio mínimo de concordância com as ruas existentes municipais não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).



Art. 109 - A inclinação das vias não poderá ser superior a 20% (vinte por cento), sendo aceito inclinação superior se o trecho não ultrapassar 1/3 (um terço) da extensão da via e com uma declaração do profissional demonstrando a viabilidade técnica.

Art. 110 - Deverá ser previsto pelo menos 1 (uma) vaga de estacionamento de veículo para cada unidade autônoma na área interna do condomínio.

Art. 111 - Deverá ser fechado o condomínio com muro ou alambrado, com acesso de todas as unidades autônomas exclusivas para as vias interna do empreendimento.

SEÇÃO III DAS QUADRAS

Art. 112 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

SEÇÃO IV DAS ÁREAS COMUNS

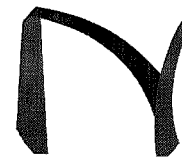
Art. 113 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 3% (três por cento) da área total do empreendimento destinado a sistema de Lazer denominado como "*Sistema de Lazer*".

Art. 114 - Caso necessário deverá ser destinado uma área para equipamento urbano, denominado como "*Área Comum Equipamento Urbano*".

Art. 115 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento destinado à área verde denominado como "*Área Verde*".

SEÇÃO V DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 116 - A aprovação do Condomínio de Lotes deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:



I - Requerimento solicitando a aprovação.

II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas da Gleba, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, da divisão das áreas em lotes e do sentido do escoamento da água pluvial.

III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.

IV - Matrícula atualizada do imóvel de preferência com Coordenada Georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimuth ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.

V - Apresentar minuta da convenção de condomínio.

VI - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 117 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o interessado deverá apresentar:

I - Projeto de Terraplenagem de todas as vias com perfil longitudinal e transversal em escalas horizontais de 1:1.000 ou 1:2.000 e verticais de 1:100 ou 1:200, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

II - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

III - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

IV - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

Art. 118 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a aprovação preliminar denominado como “visto prévio” e solicitará ao interessado apresentar:

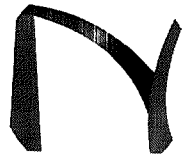
I - O “Certificado de Aprovação” ou facultada ao proprietário ou responsável pelo empreendimento a “Dispensa de Análise” emitido pelo GRAPROHAB, conforme disposto no parágrafo único do Art. 8º do Decreto Estadual nº 66.960/22 de 08 de julho de 2022.

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 - Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br

CNPJ 45.279.643/0001-54



II - Cronograma de obra (abertura de via, terraplenagem, esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação e demarcação dos lotes, quadras) com prazo máximo de 4 anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

Art. 119 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

Art. 120 - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.

Art. 121 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO DEFINITIVA e solicitará ao interessado apresentar:

I - No prazo de 180 dias o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 122 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o ALVARÁ DE LICENÇA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS.

SEÇÃO VI

DO TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS)

Art. 123 - Após conclusão da execução das obras deverá ser requerida à Prefeitura o TVO (Termo de Verificação das Obras), com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando o Termo de Verificação das Obras, juntando cópia de declaração de todas as obras estão em conformidade.

Parágrafo Único. Certificada a conformidade da documentação apresentada, o Município realizará o TVO (TERMO DE VERIFICAÇÃO DAS OBRAS).

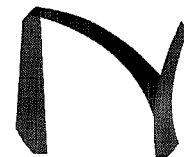
CAPÍTULO VIII

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 - Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br

CNPJ 45.279.643/0001-54



PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL

Art. 124 - A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, alínea “a” da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta seção.

Art. 125 - Não será admitida a constituição de condomínio, abrangendo mais do que a área correspondente a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 126 - A taxa de ocupação da área construída será de no máximo 55% (cinquenta e cinco por cento) do empreendimento e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 1,0.

§1º - Será permitido no máximo 04 pavimentos, independentemente de serem inferiores, térreo ou superiores.

§2º - A taxa de permeabilidade será de no mínimo 30% (trinta por cento), podendo ser incluído a *área verde*, sistema de lazer e área comum.

§3º - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento destinado à área verde denominado como “*Área Verde*”.

§4º - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 3% (três por cento) da área total do empreendimento destinado a sistema de Lazer denominado como “*Sistema de Lazer*”.

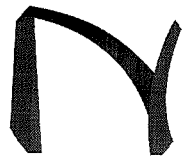
§5º - Deverá ser previsto pelo menos uma vaga de estacionamento de veículo para cada unidade autônoma na área interna do condomínio.

§6º - Deverá ser fechado o condomínio com muro ou alambrado, com acesso de todas as unidades autônomas exclusivas para as vias interna do empreendimento.

SEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 127 - A via com extensão de no máximo 100,00m (cem metros) sem possibilidade de prolongamento, deverá possuir largura mínima de 9,00m (nove metros), com leito carroçável de no mínimo 6,00m (seis metros) e praça de retorno com raio de no mínimo 9,00m (nove metros).

Art. 128 - A via com extensão superior a 100,00m (cem metros) deverá possuir largura mínima de 12,00m (doze metros), com leito carroçável de no mínimo 9,00m (nove



metros), e se possuir praça de retorno o mesmo deverá possuir raio mínimo de 9,00m (nove metros).

Art. 129 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 1% (um por cento) da área total do empreendimento destinado a estacionamento dos visitantes.

Art. 130 - As concordâncias entre as vias não poderão ter um raio menor que 9,00m (nove metros).

Art. 131. Para as vias de acesso ao empreendimento o raio mínimo de concordância com as ruas existentes municipais não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).

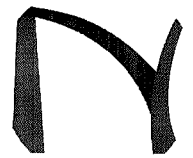
Art. 132. A inclinação das vias não poderá ser superior a 20% (vinte por cento), sendo aceito de inclinação superior se o trecho não ultrapassar 1/3 (um terço) da extensão da via e desde que conte com declaração do profissional demonstrando a viabilidade técnica.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 133 - A aprovação do Condomínio Edilício Horizontal deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - Requerimento solicitando a provação.
- II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas do imóvel, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, das áreas a construir e do sentido do escoamento da água pluvial.
- III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.
- IV - Matrícula atualizada do Imóvel de preferência com Coordenada Georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimuth ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.
- V - Comprovação de que o imóvel é oriundo de parcelamento anteriormente realizado conforme a lei 6766/79.
- VI - Apresentar minuta da convenção de condomínio.
- VII - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.



Art. 134 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o interessado deverá apresentar:

I - Projeto de Terraplenagem de todas as vias com perfil longitudinal e transversal em escalas horizontais de 1:1.000 ou 1:2.000 e verticais de 1:100 ou 1:200, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

II - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

III - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

IV - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

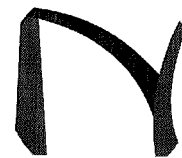
Art. 135 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO PRELIMINAR DENOMINADO COMO “VISTO PRÉVIO” e solicitará ao interessado apresentar:

I - O “Certificado de Aprovação” ou facultada ao proprietário ou responsável pelo empreendimento a “Dispensa de Análise” emitido pelo GRAPROHAB, conforme disposto no parágrafo único do Art. 8º do Decreto Estadual nº 66.960/22 de 08 de julho de 2022.

II - Cronograma de obra (abertura de via, terraplenagem, esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação e demarcação dos lotes, quadras) com prazo máximo de 04 anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

Art. 136 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município, o valor de 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional ou imóvel com matrícula atualizada correspondente ao valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) da infraestrutura a ser



realizada pelo empreendedor. O valor deste imóvel será de acordo com o valor venal do Código Tributário Municipal Vigente.

Art. 137 - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.

Art. 138 - Certificada a conformidade da documentação apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO DEFINITIVA e solicitará ao interessado que apresente no prazo de 180 dias o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 139 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o ALVARÁ DE LICENÇA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS.

SEÇÃO III DO HABITE-SE

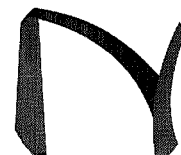
Art. 140 - Após conclusão da execução das obras deverá ser requerida à Prefeitura o HABITE-SE, que será expedido após a verificação de Requerimento do interessado solicitando o HABITE-SE, juntando declaração firmada pelo responsável técnico de que todas as obras estão em conformidade.

CAPÍTULO IX PLANOS DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL

Art. 141 - A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, alínea “a” da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta seção.

Art. 142 - Não será admitida a constituição de condomínio, abrangendo mais do que a área correspondente a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 143 - A taxa de ocupação da área construída será de no máximo 55% (cinquenta e cinco por cento) do empreendimento.



Art. 144 - A taxa de permeabilidade no mínimo 30% (trinta por cento), podendo ser incluído a área verde, sistema de lazer e área comum.

Art. 145 - Nos imóveis localizados no centro da cidade e no entorno da cidade I e II, constantes da planta genérica de valores da Lei Complementar nº 43/2017, será permitido no máximo 04 pavimentos (Térreo+03 Pavimentos) a partir do nível da via Pública, considerada como fachada principal do imóvel no centro da cidade, com altura máxima de 12,00m (doze metros).

Art. 146 - Nas demais localidades, será permitido no máximo 12 pavimentos (Térreo + 11 Pavimentos) a partir do nível da Via Pública considerada como fachada principal.

Art. 147 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 5% da área total do empreendimento destinado a sistema de Lazer denominado como “*Sistema de Lazer*”.

Art. 148 - Deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento de veículo para cada unidade autônoma na área interna do condomínio.

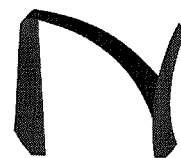
Art. 149 - Deverá ser fechado o condomínio com muro ou alambrado, com acesso de todas as unidades autônomas exclusivas para as áreas interna do empreendimento.

SEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 150 - A via com extensão de no máximo 100,00 metros sem possibilidade de prolongamento, deverá possuir largura mínima de 9,00 metros, com leito carroçável de no mínimo 6,00 metros e praça de retorno com raio de no mínimo 9,00 metros.

Art. 151 - A via com extensão superior a 100,00 metros deverá possuir largura mínima de 12,00 metros, com leito carroçável de no mínimo 9,00 metros, e se possuir praça de retorno o mesmo deverá possuir raio mínimo de 9,00 metros.

Art. 152 - Deverá ser previsto uma área de no mínimo 1% da área total do empreendimento destinado a estacionamento dos visitantes.



Art. 153 - As concordâncias entre as vias não poderão ter um raio menor que 9,00 metros.

I - Para as vias de acesso ao empreendimento o raio mínimo de concordância com as ruas existentes municipais não poderá ser inferior a 20,00 metros.

Art. 154 - A inclinação das vias não poderá ser superior a 20%, sendo aceita inclinação superior desde que acompanhado de arrazoado técnico devidamente assinado por profissional habilitado demonstrando a viabilidade técnica.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 155 - A aprovação do Condomínio Edilício Horizontal deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando a provação.

II - Projeto Urbanístico assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:1.000 com as divisas do imóvel, curvas de nível de metro em metro, com indicação das vias, das áreas a construir e do sentido do escoamento da água pluvial.

III - Memorial Descritivo e Justificativo do empreendimento.

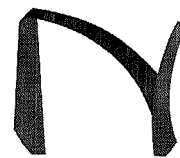
IV - Matrícula atualizada do Imóvel de preferência com Coordenada Georreferenciada em todo seu perímetro, sendo aceito matrícula com descrições topográficas em todo o perímetro por azimute ou rumo, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.

V - Apresentar minuta da convenção de condomínio.

VI - Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 156 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o interessado deverá apresentar:

I - Projeto de Terraplenagem de todas as vias com perfil longitudinal e transversal em escalas horizontais de 1:1.000 ou 1:2.000 e verticais de 1:100 ou 1:200, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.



II - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais de todas as vias na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional.

III - Projeto de solução de esgotamento sanitário na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

IV - Projeto de solução de abastecimento de água potável na escala 1:1.000 e detalhes em escala 1:100 ou 1:50 ou 1:25, memorial descritivo, ART ou RRT do profissional, juntamente com a diretrizes da concessionária local responsável pelo saneamento básico no Município.

Art. 157 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO PRELIMINAR DENOMINADO COMO “VISTO PRÉVIO” e solicitará ao interessado apresentar:

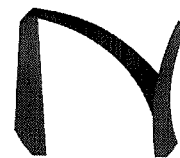
I - O “Certificado de Aprovação” ou facultada ao proprietário ou responsável pelo empreendimento a “Dispensa de Análise” emitido pelo GRAPROHAB, conforme disposto no parágrafo único do Art. 8º do Decreto Estadual nº 66.960/22 de 08 de julho de 2022.

II - Cronograma de obra (abertura de via, terraplenagem, esgotamento sanitário, água potável, drenagem, pavimentação e demarcação dos lotes, quadras) com prazo máximo de 4 anos assinado pelo proprietário e profissional habilitado.

III - Proposta de garantia pela execução das obras de infraestrutura para realizar o Termo de Compromisso.

Art. 158 - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao município, o valor de 50% em moeda corrente nacional ou imóvel com matrícula atualizada correspondente ao valor mínimo de 50% da infraestrutura a ser realizada pelo empreendedor. O valor deste imóvel será de acordo com o valor venal do Código Tributário Municipal Vigente.

Art. 159 - O valor dos lotes, para efeito desta garantia, será calculado pelo preço do valor venal do Código Tributário Municipal Vigente da Localidade.



Art. 160 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO DEFINITIVA e solicitará ao interessado apresentar:

I - No prazo de 180 dias o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóvel.

Art. 161 - Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará o ALVARÁ DE LICENÇA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS.

SEÇÃO III

DO HABITE-SE

Art. 162. Após conclusão da execução das obras deverá ser requerida à Prefeitura o HABITE-SE, que será expedido após a verificação de Requerimento do interessado solicitando o HABITE-SE, juntando declaração firmada pelo responsável técnico de que todas as obras estão em conformidade.

CAPÍTULO X

PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE DESDOBRIO

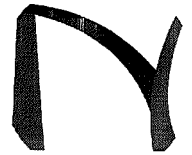
SEÇÃO I

DOS LOTES

Art. 163 - Os lotes na área urbana que virão a ser desdobrado deverão ter no mínimo área de 125,00 m² e frente mínima de 5,00 metros, para os lotes já existentes anteriormente a esta Lei Complementar, os demais enquadrarão nas dimensões do desmembramento.

Art. 164 - Os lotes na área de expansão urbana deverão ter no mínimo 600,00 m² e frente mínima de 15,00 metros.

Art. 165 - Fica expressamente proibido o desdobro de lotes nos empreendimentos que possuam restrições de averbação na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou em legislações municipais anteriores.



Art. 166 - A taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 3,0.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESDOBRIO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 167 - A aprovação do Desdobro deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - Requerimento solicitando a aprovação.
- II - Projeto Desdobro assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:100 ou 1:200 ou 1:300 ou 1:500 ou 1:600 ou 1:1.000 com as divisas do imóvel, confrontantes, situação Atual e situação Pretendida.
- III - Memorial Descritivo da situação Atual e da situação Pretendida.
- IV - Matrícula atualizada do Imóvel, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.

Parágrafo Único. Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO.

CAPÍTULO XI

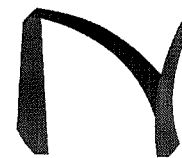
PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE DESDOBRIO PARA EFEITO DE IPTU

SEÇÃO I

DOS LOTES

Art. 168 - Os lotes na área urbana que virão a ser desdobrado deverão ter no mínimo área de 125,00 m² e frente mínima de 5,00 metros, para os lotes já existentes anteriormente a esta Lei Complementar, os demais enquadrarão nas dimensões do desmembramento constante desta Lei.

Art. 169 - Os lotes na área de expansão urbana deverão ter no mínimo 600,00 m² e frente mínima de 15,00 metros.



Art. 170 - Fica expressamente proibido o desdobro de lotes nos empreendimentos que possuam restrições de averbação na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou em legislações municipais anteriores.

Art. 171 - A taxa de ocupação do lote será de no máximo 80% e o coeficiente de aproveitamento será de no máximo 3,0.

SEÇÃO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

DO PROJETO DE DESDOBRIO E DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 172 - A aprovação do Desdobro para efeito de IPTU deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - Requerimento solicitando a provação.

II - Projeto Desdobro para Efeito de IPTU assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado na escala 1:100 ou 1:200 ou 1:300 ou 1:500 ou 1:600 ou 1:1.000 com as divisas do imóvel, confrontantes, situação Atual e situação Pretendida.

III - Memorial Descritivo da situação Atual e da situação Pretendida.

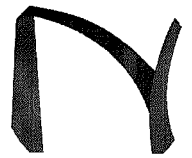
IV - Comprovante de ocupação, posse ou propriedade do imóvel, em nome do respectivo proprietário constante no projeto.

Parágrafo único. Certificada a conformidade da documentação anteriormente apresentada, o Município realizará a APROVAÇÃO PARA EFEITO DE IPTU.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 173 - As áreas institucionais poderão, mediante análise e anuência do Gabinete do Prefeito e dos Departamentos de Saúde e Educação, serem substituídas por obras de melhorias urbanísticas em regiões a serem definidas pela Administração Municipal, considerando aquelas com maior deficiência de infraestrutura e/ou maior demanda por serviços públicos.



Art. 174 - Fica criado um corredor de desenvolvimento no bairro Cuiabá, área urbanizável ao longo da Estrada Municipal João Fabiano Barbosa, com um alinhamento paralelo a Estrada Municipal João Fabiano Barbosa, numa distância de 700 m (setecentos metros) contados a partir do eixo da Estrada Municipal João Fabiano Barbosa, sentido Cidade/bairro, com início na rotatória existente na Estrada João Fabiano Barbosa, coordenada 23°14'31"S 46°23'38"W até encontrar o final na coordenada 23°15'10"S 46°22'43"W.

§1º A área urbanizável de que trata o **caput** será destinada à implantação de eixo de desenvolvimento econômico do bairro Cuiabá, compreendendo atividades comerciais e residenciais.

§2º Os lotes na área urbanizável deverão ter no mínimo 360,00 m² e frente mínima de 12,00 metros.

Art. 175 - Fica criado um corredor de desenvolvimento no bairro Divininho, área urbanizável ao longo da Estrada Municipal Vereador Joaquim Fernandes Pinheiro, com um alinhamento paralelo a Estrada Municipal Vereador Joaquim Fernandes Pinheiro, numa distância de 700 m (setecentos metros) contados a partir do eixo da Estrada Municipal Vereador Joaquim Fernandes Pinheiro, sentido Cidade/bairro, com início no final da faixa de domínio da Rodovia D. Pedro I, coordenada 23°11'00"S 46°17'56"W até encontrar o final na coordenada 23°11'42"S 46°18'02"W.

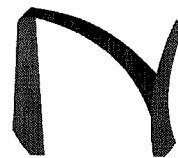
§1º A área urbanizável de que trata o **caput** será destinada à implantação de eixo de desenvolvimento econômico do bairro Divininho, compreendendo atividades comerciais e residenciais.

§2º Os lotes na área urbanizável deverão ter no mínimo 360,00 m² e frente mínima de 12,00 metros.

Art. 176 - A Prefeitura somente receberá, para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 177 - As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos do solo existentes ficarão sujeitos às exigências vigentes da época.

Parágrafo Único. Aos processos administrativos relativo projetos de parcelamento de solo (loteamentos ou condomínios de lotes) protocolados até a data da entrada em



vigor desta lei, serão aplicadas as disposições da legislação vigente na data dos respectivos protocolos.

Art. 178 - Nas desapropriações, não serão indenizadas as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares e não serão considerados terrenos loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou de urbanização específica.

Art. 179 - Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo da obra ou de serviços e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, tempo e lugar e fins a que se destina, ao parcelamento do solo sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destina, ao parcelamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - der início ao Plano de Urbanização sem comunicar os órgãos responsáveis do início de cada obra;

IV - durante a implantação do parcelamento do solo, colocar em risco os pedestres, transeuntes, imóveis vizinhos, causar prejuízos ambientais e ao tráfico de veículos no entorno, bem como deslizamento de terra e buracos na via pública.

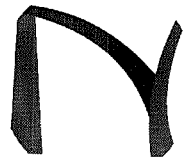
§ 1º A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações constantes desta Lei.

§ 2º A multa será imposta nos termos do disposto no Código Tributário Municipal para infrações do item I e II do presente artigo.

§ 3º A multa será de 1.000 (um mil) vezes o valor da Unidade Fiscal do Município - UFM - para infrações do item III e IV, do presente artigo, sendo o valor dobrado na reincidência.

§ 4º O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 180 - Para efeitos desta Lei, considera-se infrator o proprietário do imóvel ou responsável pelo empreendimento, para efeito de lançamento da multa, até a entrega final do loteamento.



Art. 181 - A regularização de loteamentos será disciplinada por legislação específica.

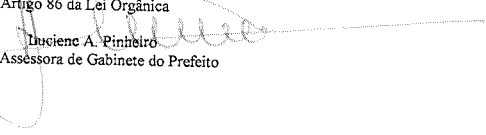
Art. 182 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão à conta de dotações específicas consignadas no orçamento municipal vigente, suplementadas se necessário.

Art. 183 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal 79/71 de 24 de agosto de 1971 e suas alterações posteriores.

Nazaré Paulista, 03 de maio de 2023.


FERNANDES DOS SANTOS
Prefeito em Exercício

Publicado conforme o dispositivo no
Artigo 86 da Lei Orgânica


Luciene A. Pinheiro
Assessora de Gabinete do Prefeito