

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

**LEI COMPLEMENTAR Nº 223, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1996**

Regula as vilas residenciais.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 10 de dezembro de 1996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Capítulo I**

**Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** - Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área máxima de 10.000m<sup>2</sup>, com frente para via oficial e situado na macrozona urbana.

§ 1º - A vila residencial pode ser constituída por unidades habitacionais

- a) isoladas;
- b) agrupadas;
- c) geminadas; ou
- d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000m<sup>2</sup>.

§ 2º - O acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

**Art. 2º** - Para efeito desta lei complementar, define-se:

**I** - alinhamento: linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

**II** - alvará de execução: documento que autoriza a execução de obra sujeita à fiscalização da Prefeitura;

**III** - área de equipamento comunitário: espaço reservado para fim específico de utilidade pública, tal como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração etc.



**IV** - área livre de uso público: área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outra atividade exercida ao ar livre;

**V** - área ocupada: área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

**VI** - área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

**VII** - área particular para lazer e equipamento: parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma nem reservada para circulação de veículos;

**VIII** - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

**IX** - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

**X** - equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

**XI** - equipamento comum de um conjunto de edificações em condomínio: redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

**XII** - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

**XIII** - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

**XIV** - faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

**XV** - frente ou testada: divisa lindeira à via pública que dê acesso ao terreno;

**XVI** - índice de aproveitamento: relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

**XVII** - índice de ocupação: relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

**XVIII** - leito carroçável: parte da via reservada ao tráfego de veículos;

**XIX** - lote edificável para fins urbanos: área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial e que preencha ao menos um dos seguintes requisitos:

a) resulte de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



b) tenha superfície não superior a 10.000m<sup>2</sup>;

XX - nivelamento: definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXI - passeio ou calçada: parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXIII - RN (referência de nível): cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XXIV - subsolo: área abaixo da cota mínima do terreno, entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno; em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXV - unidade autônoma: conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXVI - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

XXVII - uso de comércio: atividade pela qual é definida relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se circulação de mercadoria;

XXVIII - uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual é caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXIX - uso do solo: relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXX - via pública oficial: via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, classificada e em uso público;

XXXI - vistoria: diligência efetuada por técnico da Prefeitura tendo por fim verificar as condições de obra ou o uso de edifício ou terreno;

XXXII - zoneamento: divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

## Capítulo II

### Do Uso e Ocupação dos Lotes

Art. 3º - O projeto para implantação da vila residencial atenderá as seguintes condições:

I - fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:



a) 2.500m<sup>2</sup>, onde a unidade urbana de parcelamento seja de 5.000m<sup>2</sup>;

b) Vetado.

c) 75m<sup>2</sup>, nas demais áreas residenciais da macrozona urbana;

II - índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno:

a) índice de ocupação: 0,50

b) índice de aproveitamento: 1,0

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem, e testada mínima para as vias internas de 3,50m;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - reserva de 5% da área total do terreno para uso comum, sendo 70% desta área descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos;

VI - recuo frontal de 4,00m em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel.

§ 1º - São permitidas vias internas para circulação de veículos, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;

b) Vetado.

§ 2º - São permitidas vias internas para circulação de pedestres, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 22%, sendo que acima de 15% a via terá escadaria;

b) a escadaria é admitida quando o comprimento da via não exceder 11,00m, sendo que o acesso às habitações será através de patamares com comprimento não inferior a 1/3 das casas geminadas;

c) distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00m.

§ 3º - A guarita de segurança com área até 9,00m<sup>2</sup> não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4º - A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.



### Capítulo III

#### Das Normas e Procedimentos

**Art. 4º** - Os procedimentos para aprovação do projeto e obras da vila residencial são os seguintes:

- I - informação sobre o uso do solo;
- II - diretrizes do uso do solo;
- III - aprovação do projeto.

**Art. 5º** - Antes da elaboração do projeto de vila residencial, o interessado pode requerer à Prefeitura certidão de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento com assinatura e identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;
- II - croqui de localização do imóvel, com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município.

**Parágrafo único.** A certidão será expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 dias úteis e conterá:

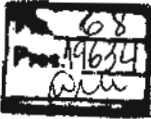
- a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;
- b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;
- c) classificação da macrozona e zona onde se localize o imóvel e da via ou vias para as quais tenha frente;
- d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;
- e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependam, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

**Art. 6º** - Independentemente de certidão de uso do solo, o interessado requererá à Prefeitura as diretrizes de uso do solo, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;
- II - levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



- a) divisas do lote;
  - b) curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;
  - c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;
  - d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;
  - e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;
- III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano.

**Art. 7º** - Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

- I - o traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;
- II - o traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;
- III - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- IV - a localização das áreas livres de uso público;
- V - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;
- VI - as restrições legais de uso e ocupação do solo;
- VII - as matas naturais ou artificiais que serão preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;
- VIII - elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;
- IX - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- X - elementos necessários ao projeto de pavimentação.

§ 1º - As diretrizes serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias úteis, consultados os órgãos públicos municipais afins.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, salvo modificação imposta por legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 8º - Do projeto de implantação da vila residencial e dos projetos complementares, elaborados conforme as diretrizes expedidas, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que gravem o imóvel;
- IV - cópia de notificação-recibo de imposto predial e territorial;
- V - projeto completo, cuja aprovação seja objeto do requerimento, contendo no mínimo:
  - a) a implantação da construção das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;
  - b) o sistema de vias particulares e públicas;
  - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;
  - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;
  - e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
  - f) projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;
  - g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
  - h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que gravem os lotes e edificações;
  - i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;
  - j) projeto da pavimentação das vias públicas e particulares;
  - l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
  - m) projeto do sistema de esgotos sanitários;
  - n) projeto de distribuição de água potável;
  - o) projeto de iluminação da área;
  - p) cronograma das obras, com prazo máximo de 2 anos.

§ 1º - Os elementos técnicos exigidos no item V serão apresentados

em:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



- a) fase de pré-análise: os das alíneas "a", "b" e "c", em 2 vias;
- b) fase de análise: os de todas as alíneas, em 5 vias.

§ 2º - O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao Departamento de Águas e Esgotos-DAE, e as apresentará na fase de análise referida no § 1º.

Art. 9º - A aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais far-se-á no prazo de 90 dias.

§ 1º - O órgão municipal competente é a Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º - Recolhida a taxa, será expedida pelo Secretário Municipal de Obras a licença para execução.

§ 3º - A licença vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado.

§ 4º - Vencido o prazo da licença, esta poderá ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado.

Art. 10 - Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, este assinará termo de compromisso no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusão por etapas, executar a próprias expensas:

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação das vias e passeios;
- c) iluminação da área;
- d) movimento de terra projetado;
- e) pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



h) instalação de pára-raios, quando for o caso;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes:

a) de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso II; e

b) de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que será comunicada antes do fechamento;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda:

a) as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor; e

b) a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

**Parágrafo único.** Os serviços e as obras especificados no inciso II e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

**Art. 11** - A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

§ 1º - No decreto constará:

a) classificação do sistema viário;

b) áreas que passem a integrar o domínio público, sem ônus para o Município;

c) outorga de concessão de uso das áreas públicas e as condições que serão observadas para o exercício do direito ao uso concedido;

d) discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;

e) discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - O decreto será registrado em cartório no prazo de 180 dias após sua expedição.

**Art. 12** - O projeto da vila residencial pode ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



#### Capítulo IV

#### Da Responsabilidade Técnica e das Infrações e Penalidades

**Art. 13** - Para efeito desta lei complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a ser submetidos a aprovação.

**Parágrafo único.** A responsabilidade civil por projeto, cálculo e especificações cabe ao autor e responsável técnico, e pela execução de obra ao profissional que a construir.

**Art. 14** - A infração de dispositivo desta lei complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
- IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta lei complementar.

**Art. 15** - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997.

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos vinte e sete dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e seis.

  
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos