



Câmara Municipal de Jundiá

LEI COMPLEMENTAR

N.º 222

de 27/12/96

Ação de Inconstitucionalidade.

Processo n.º 19.633

VETO PARCIAL MANTIDO
- Prazo: 30 dias
VENCIVEL EM 02/03/97
<i>Albuquerque</i> Diretor Legislativo
Em 30 de dezembro de 1996

*Proceder
Exclusão
suspensão*

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 323

Autoria: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: Regula o parcelamento do solo.

Arquive-se

Albuquerque
Diretor



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

02
Proc. 1633
CJR

MATÉRIA

Comissões

PLC 323

CJR
COSP

Ao Consultor Jurídico.

Allanpedi
Diretora Legislativa
16 | 10 | 95

QUORUM : 2/3

PRAZOS	Comissão	Relator
projeto	20 dias	07 dias
veto	10 dias	-
orçamentos	20 dias	-
contas	15 dias	-
projeto aprazado	07 dias	03 dias

<p>À CJR.</p> <p><i>Allanpedi</i> Diretora Legislativa 23 10 95</p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <p><u>Avoca</u></p> <p><i>José</i> Presidente 24 10 95</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p><i>José</i> Relator 24 10 95</p>
---	---	---

<p>À Comissão <u>COSP</u></p> <p><i>Allanpedi</i> Diretora Legislativa 06 10 96</p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <p><u>Nequi</u></p> <p><i>José</i> Presidente 13 2 96</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p><i>Nequi</i> Relator 13 10 96</p>
---	---	--

<p>À Comissão <u>CJR Pavan</u> <u>Redação Final</u></p> <p><i>Allanpedi</i> Diretora Legislativa 29 10 96</p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <p><u>Avoca</u></p> <p><i>José</i> Presidente 29 10 96</p>	<p><input type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p><i>José</i> Relator 29 10 96</p>
---	---	--

VETO PARCIAL (FLS. 133/136)

<p>À Comissão <u>CJR</u></p> <p><i>Allanpedi</i> Diretora Legislativa 04 02 97</p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <p><u>Wanderlei Ribeiro</u></p> <p><i>José</i> Presidente 20 02 97</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p><i>José</i> Relator 21 02 97</p>
--	--	--

<p>À Comissão _____</p> <p>Diretora Legislativa </p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <p>_____ Presidente </p>	<p><input type="checkbox"/> voto favorável <input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p>_____ Relator </p>
---	--	---

VETO PARCIAL (FLS. 133/136)
A CONSULTORIA JURÍDICA.

Allanpedi
DIRETORA LEGISLATIVA
06/11/95

Ofício nº 12272/2001 (Fls. 161/172)
à Consultoria Jurídica
Avoca
Diretora Legislativa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. Nº 867/95

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

19633 00195 21519


PROTOCOLO
Jundiaí, 16 de outubro de 1.995.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo regulamentar o parcelamento do solo, loteamento e desmembramento de glebas, fracionamento e anexação de lotes e possibilitar a alternativa de loteamento fechado, em conjunto com a construção de edificações.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
N e s t a



PARCELAMENTO DO SOLO, FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Das Disposições Gerais e dos Objetivos

Seção II - Das Definições

CAPÍTULO II

DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I - Das Informações sobre o de Uso do Solo

Seção II - Das Diretrizes de Uso do Solo

Seção III - Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Subseção I - Do Loteamento

Subseção II - Do Desmembramento

Seção IV - Das Normas Técnicas

CAPÍTULO III

DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO

Seção I - Da Aprovação

Seção II - Das Normas Técnicas

CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS



PUBLICADO
em 20/10/1995

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE
À CJ E ÀS SEQUENTES COMISSÕES:

Presidente
17/ 10 /95

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO
Data das Sessões em 22/10/1995

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DOS OBJETIVOS

Artigo 1º - Esta Lei Complementar tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação;

Parágrafo único - Considera-se urbanos qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativista, e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade Federal competente.

Artigo 2º - O parcelamento para fins urbanos, será autorizado apenas na Macrozona Urbana do Município.

Artigo 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial será regulado pela presente Lei Complementar,



observadas no que couber, as disposições das Legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Artigo 4° - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta atendendo sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

Artigo 5° - Para efeito desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Associação:

IV.

III - Área de equipamento comunitário: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

(Em 3, fl. 25)

IV
IV - Área livre de uso público: é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

VI - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VII - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

VIII - Área particular para lazer e equipamento: é a 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;

IX.

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

X - Deschão:

XI - Desnívelamento:

} Em 3,
fl. 36



~~XV~~
IX - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

~~XVI~~
XI - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

~~XVII~~
XII - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

~~XVIII~~
XIII - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

~~XIX~~
XIV - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

~~XX~~
XV - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

~~XXI~~
XVI - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

~~XXII~~
XVII - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 16.000 m² (dez ~~esseis~~ mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

~~XXIII~~
XVIII - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

~~XXIV~~
XIX - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

~~XXV~~
XX - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

~~XXVI~~
XXI - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

~~XXVII~~
XXII - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração



definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

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

b) tem superfície não superior a ^{10.000}16.000 m² (dezesseis mil metros quadrados). 21.43

~~XXVI~~

~~XXVI~~ - **Nivelamento**: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

~~XXVII~~

~~XXVII~~ - **Parcelamento**: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

~~XXVIII~~

~~XXVIII~~ - **Passeio ou calçada**: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

~~XXIX~~

~~XXIX~~ - **Recuo**: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

~~XXX~~

~~XXX~~ - **RN (referência de nível)**: é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

~~XXXI~~

~~XXXI~~ - **Subsolo**: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo 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;

~~XXXII~~

~~XXXII~~ - **Unidade autônoma**: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

~~XXXIII~~

~~XXXIII~~ - **Unidade autônoma residencial**: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

~~XXXIV~~

~~XXXIV~~ - **Uso de comércio**: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

~~XXXV~~

~~XXXV~~ - **Uso de serviços**: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa e de lazer;

~~XXXVI~~

~~XXXVI~~ - **Uso do solo**: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona.



~~XXXIII~~

~~XXXIII~~ - **Via pública oficial:** é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

~~XXXIV~~

~~XXXIV~~ - **Vistoria:** é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

~~XXXV~~

~~XXXV~~ - **Zoneamento:** é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 6º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

SEÇÃO I

DAS INFORMAÇÕES SOBRE O USO DO SOLO

Artigo 7º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura certidão de uso do solo, da gleba, instruída dos seguintes documentos:

I - Requerimento com assinatura, 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 - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Coordenadoria



Municipal de Planejamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

- 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 localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem 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, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

SEÇÃO II

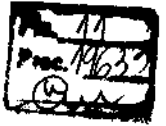
DAS DIRETRIZES DE USO DO SOLO

Artigo 8º - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a aprovação de loteamentos ou desmembramento deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, apresentada acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo:

- a) divisas da área;
- b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;



- c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, curso 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.

equivalente, III - Cópia do título de propriedade ou devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

IV - Cópia da notificação-recibo dos impostos predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

Artigo 9º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - O traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - O alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - A localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - A localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - As restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - As matas naturais ou artificiais, que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - Elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - Elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - Recomendação para que seja feita consulta ao DAE (Departamento de Águas e Esgotos) sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.



Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei Municipal, Estadual ou Federal.

Artigo 10 - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

30 (Arvidal) Em 9.11.63

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

SUBSEÇÃO I

DO LOTEAMENTO

Artigo 11 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - Cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - Certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - Cópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial;

V - Projeto Completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

- a) A divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de



equipamentos comunitários e área livre de uso público;

- b) O sistema de vias;
- c) As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;
- e) Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
- f) Projeto de alinhamento das vias;
- g) Projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
- h) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
- i) Memoriais descritivo e justificativo do projeto;
- j) Projeto da pavimentação da via, quando esta for realizada;
- l) Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- m) Projeto do sistema de esgotos sanitários;
- n) Projeto de distribuição de água potável;
- o) Cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;
- p) Projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de calçamento das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º - Nos projetos de loteamentos, os elementos técnicos relacionados nos incisos correspondentes deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-



-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a", "b" e "c", e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

§ 2º - Os demais projetos serão apresentados com todas as exigências, em cinco vias, ficando à critério do interessado a opção pela realização da pré-análise.

§ 3º - O requerente providenciará as aprovações do projeto de loteamento junto aos órgãos externos Municipais e aos Estaduais e Federais, devendo apresentá-las na segunda fase de análise, a que se refere o § 1º, deste artigo.

§ 4º - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável, junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise, a que se refere o § 1º, deste artigo.

Artigo 12 - Após aprovação na Prefeitura e nos órgãos externos Municipais e nos Estaduais e Federais, será fornecido o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

Artigo 13 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - Transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, e conforme o artigo 24 desta Lei, as vias, as áreas livres de uso público e as áreas de equipamento comunitário;

II - Em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, executar às próprias expensas:

- a) Locação topográfica completa;
- b) Implantação das vias e passeios;
- c) Iluminação da área;
- d) O movimento de terra projetado;
- e) Pavimentação das vias particulares e públicas;
- f) A colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;



- g) A arborização das vias públicas e particulares e das áreas livres de uso público;
- 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 de lotes, antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo, e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei Complementar, ou assumidos em termos de compromisso;

IV - Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

V - Mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II, do presente artigo;

VI - Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários, compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao poder público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado à qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso II, deste artigo, não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Artigo 14 - A aprovação final das obras dos loteamentos será feita por Decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da comissão de recebimento de obras.



§ 1º - No decreto de aprovação das obras, deverá constar:

I - Zoneamento e classificação do sistema viário;

II - Áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - Outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como, as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - Discriminação das área de uso comum e área total da gleba;

V - Discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - Após a expedição do decreto de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta lei complementar.

Artigo 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - Atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;

II - Não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - ^{Suprimir} As áreas de equipamentos comunitários e as áreas livres de uso público tenham acesso externo;

IV - Os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para

N

Em 6
11-30



tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente, poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através de lei específica.

Artigo 16 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - A título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - A área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal, não poderá estar, nem sem posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravama que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendida às demais condições estabelecidas neste Lei Complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado conforme estabelecido no artigo 52 e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por elas atingidas;

IV - Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - A critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - Competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo



18
Proc. 19632
202

empreendimento, às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º - As unidades, lotes ou edificações não hipotecadas poderão ser comercializadas a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se", das edificações autorizadas, condicionados à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º - A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis não incluídos no empreendimento, depósito de caução ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, deverão estes ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus ou gravame que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja a sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a empreendimento já iniciado.

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

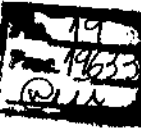
Art 17 (E. 15. 03. 50)

R. 1. 41. 00

Artigo 17¹⁸ - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - Para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - Para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes, instruído com os seguintes documentos:



- b) Cópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial dos imóveis;
- c) Planta aprovada do loteamento;
- d) Documento que comprove a anuência de todos os moradores do local.

III - Para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

IV - A aprovação final, em qualquer hipótese será dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento e a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

SUBSEÇÃO II

DO DESMEMBRAMENTO

Artigo 18¹⁹ - Os desmembramentos de ^{globos} terrenos só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial. *50 E. D. 111*

Artigo 19²⁰ - O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto a Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

- I** - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II** - Cópia do título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III** - Certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;
- IV** - Cópia de notificação-recibo dos impostos predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;



20
1963
C. 1

V - Projeto completo, cuja aprovação é o objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

- a) A divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas livres de uso público.
- b) Os perfis longitudinais e transversais das áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;
- c) Locação das edificações existentes;
- d) Descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas;

²¹
Artigo 20 - As áreas livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários serão transferidas ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

²²
Artigo 21 - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º - A aprovação final do projeto de desmembramento será feita por decreto, após análise dos órgãos técnicos.

§ 2º - No decreto de aprovação do desmembramento, deverá constar:

I - Descrição do lotes;

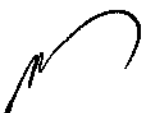
II - Descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município;

§ 3º - Após a publicação do decreto de aprovação, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

SEÇÃO II - IV

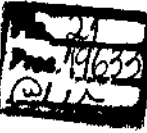
DAS NORMAS TÉCNICAS

²³
Artigo 22 - Os loteamentos, desmembramentos e conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



I - Os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - Os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco) graus.

§ 1° - As encostas, cuja inclinação ultrapasse a 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2° - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações Federal e Estadual.

§ 3° - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

§ 4° - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios, deverão ser reservadas as faixas de preservação e mantida a vegetação nelas existentes.

§ 5° - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, será reservada faixa não edificável, com largura não inferior a 4,5 m (quatro metros e meio).

Artigo 23 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem ser executados mediante a observância das seguintes estipulações:

I - Os taludes devem ter declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte; 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - Revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III - Canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 m (dois metros);



IV - Taludes de altura superior a 3 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem;

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

²⁵
Artigo 24 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir especificadas, que serão transferidas ao Patrimônio Municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura.

I - Áreas livres de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - Áreas de uso de equipamento urbano e comunitário: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - Áreas de vias: compreende as áreas ocupadas pelas ruas do loteamento; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para qual terão frente os lados desmembrados.

^{§ 1º}
Parágrafo único - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

^{§ 2º (Fm. 1.000,00)}
^{§ 3º (Fm. 1.000,00)}
Artigo 25 - As unidades resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive fracionamento e desdobro de lotes, deverão ter dimensões iguais ou superiores às mínimas a seguir especificadas;

I - Área não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 5 m (cinco metros); *(cinco metros e vinte e cinco centímetros);* ^{625 (1.000,00)}

II - Nas áreas urbanas localizadas na região de proteção dos mananciais os lotes terão área mínima de acordo com lei específica;

III - Nas zonas de ocupação controlada, definidas por lei Municipal, os lotes terão área mínima de ^{1.000} 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e frente mínima de ⁴⁰ 20 m (quarenta metros); ^(1.000,00)

IV - Nas zonas industriais os lotes terão área mínima de ⁴⁵⁰ 500 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros); ^(1.000,00)

V - No caso de criação de setores especiais de urbanização deverão ser respeitados os lotes mínimos definidos para aqueles setores.



23
1963
@

Parágrafo único - Quando o desnível dos lotes da frente aos fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de 2,00 m (dois metros) de largura no mínimo, ao longo das divisas dos fundos.

Artigo ²⁷ 26 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - Garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no mínimo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - Garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1º - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).

§ 2º - Tolera-se quadras com comprimento entre 200 a 300 m (duzentos a trezentos metros), desde que projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Artigo ²⁸ 27 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Leito carroçável com largura mínima de ¹⁰ 8,00 m (oito metros), para duas faixas de rolamento; E. n. 46

II - Passeio com largura mínima de 2,00 m (dois metros) cada um;

III - Declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

IV - Declividade transversal, do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);



V - Raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9,00 m (nove metros), no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento, e não inferior a 6,00 m (seis metros) nas demais vias.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída deverão conter, no mínimo, 2 (duas) faixas de rolamento, perfazendo o total de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável e calçada de 2,00 m (dois metros) cada uma. Deverão ser providas de praças de manobra, ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros), ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por 10,00 m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

²⁹
Artigo 28 - As vias de pedestres obedecerão as seguintes características:

I - Largura não inferior a 4,0% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - Comprimento não superior a 100 m (cem metros);

III - Declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

~~IV - Os lotes não poderão ter frente para as vias de pedestres. (Err. no. 10. 60)~~

IV - Os lotes poderão ter frente para as vias de pedestres, desde que, além de atender o item I deste artigo, seja previsto uma faixa de 3,5 m de largura, para o acesso de veículos de emergência.

CAPÍTULO III

DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO

³⁰
Artigo 29 - No caso de fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, o interessado



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



requerera à Prefeitura aprovação, apresentando os seguintes documentos:

I - Requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;

II - Cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrita na Circunscrição Imobiliária;

III - Cópia de recibo dos impostos predial e territorial;

IV - Projeto, em 5 vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) Localização do terreno;

b) Os lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) A delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) Locação das edificações existentes;

e) Descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Artigo ~~30~~³¹ - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

Parágrafo único - O projeto de anexação de glebas, associado ao projeto de desmembramento, deverá obedecer o capítulo II desta Lei Complementar.

Artigo ~~31~~³² - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, através da Seção de Aprovação de Urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

SEÇÃO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

Artigo ~~32~~³³ - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes deverão respeitar as dimensões estabelecidas no artigo ~~25~~²⁶, desta Lei Complementar.



Artigo ³⁴ 33 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes, associados ao projeto de construção de edificações agrupadas horizontalmente, terão lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo ³⁵ 34 - Para efeito desta Lei Complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos e, pela execução das obras, os profissionais que as construírem.

Artigo ³⁶ 35 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal prevista no Código Civil e na Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades: multa, embargo, interdição das partes em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo ³⁷ 36 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior a da publicação desta Lei, reger-se-á pela legislação em vigor na data constante do protocolo do pedido.

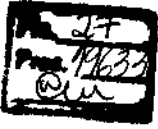
Artigo ³⁸ 37 - A Comissão de Recebimento de Loteamento terá sua atuação regulamentada por decreto.

Artigo ³⁹ 38 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogados as

Art. 39 - (Rev. 14, fls. 49)
Art. 38 - (Rev. 10, fls. 49)
de 1967 (Rev. 12, fls. 49)



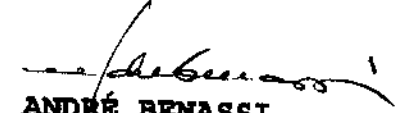
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



disposições em contrário, em especial os artigos 15, 16, 17, 20, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 166, 167, 169, 170, 171, 172, 173, da Lei n° 2.507, de 14 de agosto de 1981, as Leis n°s 2.581, de 21 de junho de 1982; 2.666, de 03 de novembro de 1983; 2.693, de 23 de março de 1984; 2.834, de 03 de maio de 1985; e as Leis Complementares n°s 56, de 17 de agosto de 1992; 79, de 08 de junho de 1993 e 91, de 1° de dezembro de 1993.

Jundiaí, de _____ de 1995.

mabb1


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Sr. Presidente;
Senhores Vereadores:**

Submetemos a apreciação dessa E. Edilidade, o anexo projeto de lei que tem por objetivo regulamentar o parcelamento do solo, loteamento e desmembramento de glebas, fracionamento e anexação de lotes e ainda, possibilitar a alternativa de loteamento fechado, em conjunto com a construção de edificações.

Objetiva também, a proposta, promover a organização das normas técnicas e procedimentos de aprovação que abragem as categorias acima arroladas, em um só documento, considerando-se a legislação Federal, Estadual e Municipal correlata.

Essa organização tem como finalidade, além de garantir o uso e a ocupação adequados do solo urbano, através da normatização dos aspectos técnicos relevantes, orientar os procedimentos de aprovação e expedição de certidões, diretrizes e projetos referentes ao assunto, com o intuito de racionalizar os procedimentos administrativos,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ



transmitir esclarecimentos e propiciar um melhor, atendimento ao munícipe.

Quanto aos aspectos técnicos exigidos, notamos que a estipulação de módulos mínimos de parcelamento do solo, resulta num adensamento maior de ocupação do solo urbano, possibilitando uso mais racional da infra-estrutura, serviços e equipamentos e o acesso da população ao solo urbano e moradia, contribuindo para o aprimoramento da qualidade de vida.

Destacamos que a medida contempla orientação quanto ao uso e ocupação de áreas com alta declividade, áreas com matas nativas ou outras formas de vegetação de interesse, áreas insalubres, várzeas ou áreas sujeitas a inundações, e áreas de mananciais d'água e, também, obras de movimento de terra (terraplenagem), com o fito de preservar adequada qualidade ambiental.

Contempla ainda, aspectos relativos a áreas ocupadas ("mineralizados", impermeáveis), áreas construídas, ocupadas pelas diferentes categorias do uso do solo urbano (residencial, comercial, serviços, e industrial) e pela circulação urbana (vias e serviços complementares) - e os vazios urbanos (áreas verdes e sistema de lazer); objetivando garantir equilíbrio entre as mesmas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ

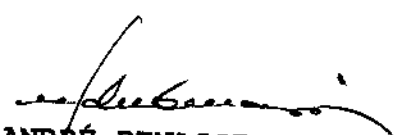


Com igual objetivo, estabelece relação entre as áreas particulares e áreas públicas (vias, equipamentos e serviços públicos), exigindo reservas de áreas para equipamento comunitário, espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como, educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração e outros; área livre, de uso público; área pública, de uso comum e especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre e áreas para o sistema viário.

São também fixados no projeto, os critérios básicos para as vias (de tráfego e de pedestres), visando uma melhor estruturação do sistema viário principal da cidade, garantindo uma boa interligação dos espaços edificados e áreas livres.

Estando, portanto, demonstrada a importância com que se reveste a iniciativa, permanecemos confiantes de que os Nobres Edis não faltarão com o necessário apoio que conduzirá a aprovação do projeto.

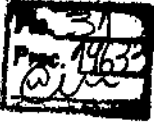
Atenciosamente,


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

cobb2.



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER Nº 3.417

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323

PROCESSO Nº 19.633

De autoria do Prefeito Municipal, o presente projeto de lei complementar regula o parcelamento do solo.

A propositura encontra sua justificativa às fls. 28/30.

É o relatório.

PARECER:

1. A proposta ora em estudo afigura-se nos revestida da condição legalidade no que concerne à competência (art. 6º, VII e VIII), e quanto à iniciativa, que no caso é privativa do Executivo (art. 46, IV e V c/c o art. 72, IX, XII, XXV e XXIX), sendo os dispositivos elencados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.
2. A matéria é de lei complementar, da órbita do Plano Diretor do Município, consoante estabelece a Carta de Jundiaí - art. 43, IV -, obedecendo, portanto, a mesma hierarquia das leis. Assim, o texto proposto se enquadra perfeitamente no ordenamento que deve ser seguido na elaboração técnico-legislativa. Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.
3. Além da Comissão de Justiça e Redação, deve ser ouvida a Comissão de Obras e Serviços Públicos.
4. Quorum: maioria de 2/3 (dois terços) da Câmara (parágrafo único do art. 43, LOM).

S.m.e.

Jundiaí, 20 de outubro de 1995.

Ronaldo Salles Vieira

Dr. RONALDO SALLES VIEIRA,
Assessor de Consultoria.



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 19.633

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula o parcelamento do solo.

PARECER Nº 2.301

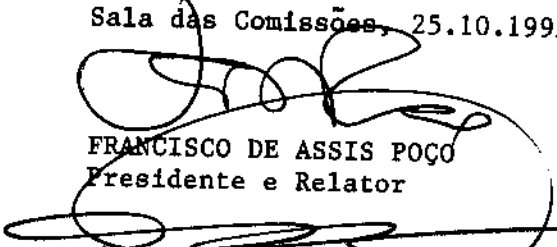
A Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6º, VII e VIII, e art. 46, IV e V, c/c o art. 72, IX, XII, XXV e XXIX - confere ao projeto de lei complementar em estudo a condição legalidade no que concerne à iniciativa e à competência, consoante depreendemos da análise apresentada pela Consultoria Jurídica da Edilidade, expressa no Parecer nº 3.417, às fls. 31, que subscrevemos na totalidade.


A natureza de lei complementar da matéria é inconteste, por força do estabelecido no art. 43, IV, da Carta de Jundiaí, obedecendo a proposta a mesma hierarquia de leis. Portanto, inexistem impedimentos que possam incidir sobre a tramitação do projeto, eis que segue ele o ordenamento que deve ser observado na elaboração técnico-legislativa.

Face a argumentação oferecida, acolhemos o projeto em seus termos votando, conseqüentemente, favorável à sua tramitação.

É, pois, o parecer.

Sala das Comissões, 25.10.1995



FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente e Relator


CARLOS ALBERTO BESTETTI


OLAVO DA SILVA PRADO

APROVADO EM 07.11.95


ANTONIO AUGUSTO GIARETTA


ERAZE MARTINHO



COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PROCESSO Nº 19.633

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula o parcelamento do solo.

PARECER Nº 2.521

Reunir em único diploma legal as normas técnicas e procedimentos que devem ser observados para regulamentar o parcelamento do solo, abrangendo loteamento e desmembramento de glebas, fracionamento e anexação de lotes, bem como possibilitar a implantação de loteamentos fechados, constitui o intento expreso no projeto em destaque, da órbita do Plano Diretor do Município.

Afora esse fator, a legislação local será complementada pelas normas federal e estadual correlatas, medida que se nos afigura pertinente, posto que visa a melhor interpretação dos dispositivos legais que abrangem a matéria. Salientamos também que, com base na justificativa de fls. 28/30, o projeto resultará em significativo avanço nas tratativas de uso e ocupação de áreas, considerando os aspectos peculiares de cada terreno e a finalidade a que se destina a construção.

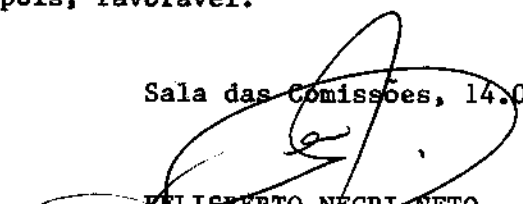
Deta forma, entendemos estar a propositura direcionando a atuação da Administração Pública para a resolução dos casos, cada vez mais complexos, decorrentes da divisão das propriedades, permitindo, queremos crer, que mais municípios possam ter acesso a terrenos, e assim convictos acolhemos o texto em seus termos.

Parecer, pois, favorável.

Sala das Comissões, 14.02.1996

APROVADO EM 21.02.96


JOÃO DA ROCHA SANTOS
Presidente

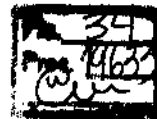

FILISBERTO NEGRI NETO
Relator


EDER GUGLIELMIN

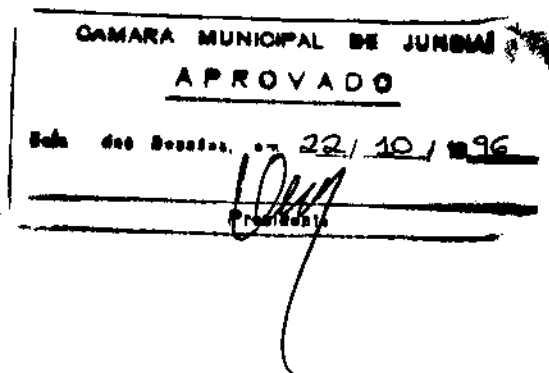
*

JOÃO CARLOS LOPES


LUIZ ANGELO MONTI



pp. 3.086/95



EMENDA Nº 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323

Reserva área, em novos loteamentos, para realização de feiras livres e outros eventos.

No art. 9º, acrescente-se este parágrafo:

"§ __. No caso do item III, reservar-se-á área exclusiva para realização de:

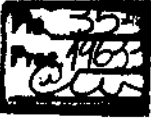
- a) feiras livres;
- b) espetáculos públicos;
- c) comícios;
- d) festas populares."

Sala das Sessões, 02.04.1996

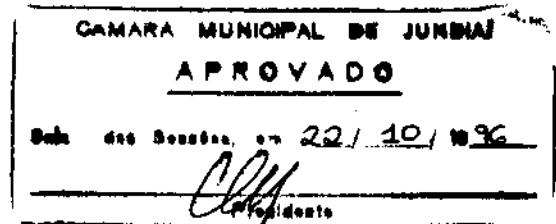

MARCÍLIO CARRA

JUSTIFICATIVA

É comum no nosso dia-a-dia, especialmente nos finais de semana, serem interditadas vias públicas (às vezes de movimento considerável) para realização de eventos vários, como comícios, festas juninas e feiras livres. Daí, é óbvio, resultam transtornos para a população, o que poderemos evitar destinando nos novos loteamentos área exclusiva para esse fim.



pp. 1.339/96



EMENDA Nº 2 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323
Altera dimensões mínimas do lote.

No art. 25, I,

ONDE SE LÊ: "frente não inferior a 5m (cinco metros)",

LEIA-SE: "frente não inferior a 6,25m (seis metros e vinte e cinco centímetros)".

Sala das Sessões, 23.04.1996


JOÃO DA ROCHA SANTOS

JUSTIFICATIVA

Diante do crescente número de loteamentos populares implantados em nossa cidade, julgamos oportuno rever o critério que fixa suas dimensões (para que tenham, no mínimo, 6,25m de frente por 20m de comprimento, totalizando assim 125m²) - o que, assim, resultou nesta emenda, para a qual esperamos juízo favorável dos Srs. Vereadores.


JOÃO DA ROCHA SANTOS

*

vsp



OR
Expediente

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

36
1963
C.M.

Ofício GP.L n° 355/96

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

Jundiaí, 09 de maio de 1.996

21039 0096 0180

Excelentíssimo Senhor:

PROTOCOLO

Vimos, pelo presente, solicitar as bênesses de Vossa Excelência, para que, com fundamento no artigo 51 da Lei Orgânica do Município sejam apreciadas, em caráter de urgência, as seguintes proposições:

- **Projeto de Lei Complementar n° 323**, que tem por objetivo regulamentar o parcelamento do solo, loteamento e desmembramento de glebas, fracionamento e anexação de lotes e possibilitar a alternativa de loteamento fechado em conjunto com a construção de edificações;

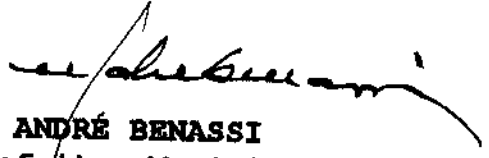
- **Projeto de Lei Complementar n° 324**, que tem por objetivo a implantação de vilas residenciais na Zona Urbana de Jundiaí;

- **Projeto de Lei Complementar n° 321**, que versa sobre a instituição do Plano Diretor de Jundiaí; e

- **Projeto de Lei Complementar n° 334**, versando sobre Zoneamento Urbano e Rural de Jundiaí.

Na oportunidade reiteramos a V. Ex^a. os nossos protestos de consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

DD Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

NESTA

mabb4



**CONSULTORIA JURÍDICA
PARECER Nº 3.791**

A esta Consultoria foi despachado, pela Presidência da Casa, ofício do Prefeito Municipal (GP.L. nº 355/96), que solicita a apreciação dos Projetos de Lei Complementar nºs 323, 324, 321 e 334, relativos a matérias afetas ao Plano Diretor do Município, em caráter de urgência, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica de Jundiaí.

No que concerne ao estudo deste órgão técnico acerca do pedido em tela, considerámo-lo legítimo, posto que está o Chefe do Executivo exercendo prerrogativa que a lei lhe confere, enquadrando-se no tipo legal descrito no "caput" do art. 51 da Lei Maior local. Todavia, o § 2º do referido dispositivo vislumbra exceção, ou seja, proíbe que sejam aprazados projetos versando sobre codificação.

Ora, o art. 166 do Regimento Interno da Edilidade define Código como sendo a reunião das disposições legais sobre a mesma matéria (no caso concreto em tela, do Plano Diretor do Município), de modo orgânico e sistemático, visando estabelecer os princípios gerais do sistema adotado e a prover completamente a matéria tratada. Assim, mesmo desmembrado em quatro projetos, os processos formam um todo harmônico reunindo as normas pertencentes a uma mesma temática, conforme um certo sistema ou ordenamento, fator que foi observando quando o Executivo buscou disciplinar, como o fez, o parcelamento do solo, o novo Plano Diretor propriamente estruturado, o zoneamento urbano e rural e as vilas residenciais.

Portanto, concluímos considerando intempestivo o pedido formulado pelo Prefeito, em face dos argumentos ora esposados, que encontram embasamento na Lei Maior local, vez que os processos, pela complexidade que alcançam demandam normal tramitação no Legislativo, mesmo porque os Edis tendem a estudá-los (e mesmo alterá-los, se o caso), mas de maneira tal que, ao serem pautados, poderão ser votados sem que resquícios de dúvidas pairam acerca da deliberação que estarão tomando, que afeta a comunidade como um todo.

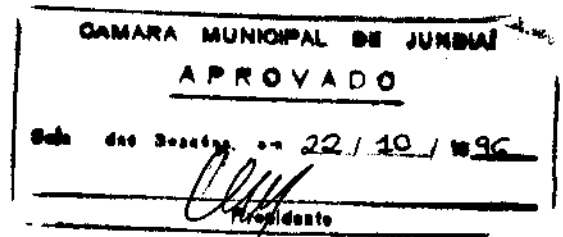
É o parecer.

Jundiaí, 18 de junho de 1996


DR. JOÃO JAMPAOLO JÚNIOR
Consultor Jurídico



pp. 1.939/96



EMENDA Nº. 3 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Acrescenta definições.

No art. 5º., acrescente-se, como couber, os seguintes itens:

" ___ - *Anexação*: é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

" ___ - *Desdobro*: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

" ___ - *Desmembramento*: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

" ___ - *Fracionamento*: é a subdivisão em mais de duas partes de um lote edificável para fins urbanos".

Sala das Sessões, 25.06.96

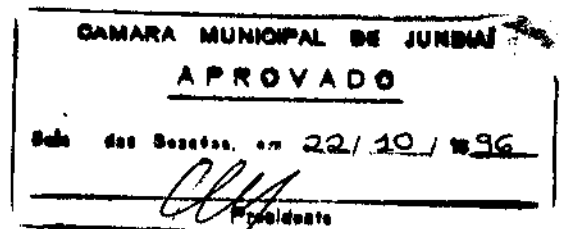
CARLOS ALBERTO BESTETTI

Justificativa

A presente propositura visa incluir no presente projeto definições que são utilizadas ao longo do texto e que já se encontram apresentadas no projeto de lei complementar do novo Plano Diretor.



pp. 1.887/96



EMENDA Nº. 4 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Suprime dispositivo que prevê casos de acesso externo em loteamentos fechados.

Suprima-se o item III do art. 15.

Sala das Sessões, 25.06.96

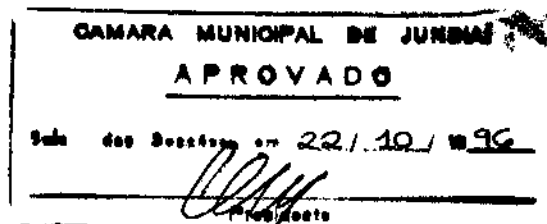
CARLOS ALBERTO BESTETTI

Justificativa

Nos loteamentos que adotam a forma fechada, a sociedade dos moradores arca com as despesas de manutenção das áreas comuns para possibilitar a segurança interna de todos os moradores. E se permanecer um acesso externo estará perdida a finalidade a que se propõe o loteamento fechado.



pp. 1.889/96



EMENDA Nº. 5 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Retifica redação, para especificar que o desmembramento é de glebas.

No art. 18,

onde se lê: "desmembramentos de terrenos",

LEIA-SE: "desmembramentos de glebas".

Sala das Sessões, 25.06.96



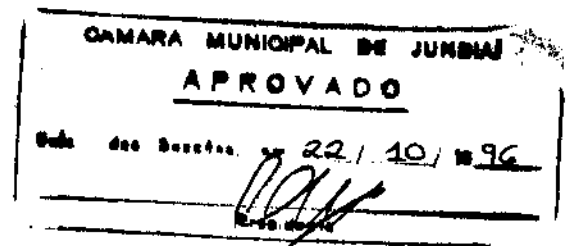
CARLOS ALBERTO BESTETTI

Justificativa

Terreno sobre desdobro e não desmembramento, conforme se pode constatar pelo próprio projeto, na letra "a" do item V do art. 19.



pp. 1.890/96



EMENDA Nº. 6 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Reduz área e frente mínimas nos casos de zonas de ocupação controlada.

No art. 25, item III,

onde se lê: "área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e frente mínima de 40 m (quarenta metros)",

LEIA-SE: "área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros)".

Sala das Sessões, 25.06.96


CARLOS ALBERTO BESTETTI

Justificativa

A área mínima de 5.000 m² é hoje em dia uma utopia à realidade sócio-econômica de nossa cidade. Era justificável quando Jundiaí era uma "pequena cidade recreativa", próxima de São Paulo. Hoje Jundiaí é uma próspera cidade industrial e residencial, onde sua área urbana, em ritmo acelerado de expansão, não pode conviver com velhos conceitos urbanísticos sendo que, inclusive demonstrado neste próprio Plano Diretor, a baixa densidade populacional causa considerável aumento dos custos administrativos. O momento histórico atual é o contenção de despesas em todos os níveis econômicos do País. E Jundiaí também está nesta conjuntura e, portanto, uma das maiores causas desta dispersão urbana e baixa densidade populacional é exatamente a exigência de lotes mínimos de 5.000 m² em grande parte da área urbana do Município.



pp. 1.888/96

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO
Sala das Sessões em 22/10/96
[Signature]
Presidente

EMENDA Nº. 7 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Permite, mediante autorização, edificações de lazer em espaços livres de sistemas de recreação.

Acrescente-se onde couber:

“ _____. Nos espaços livres, de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser construídos edificações e equipamentos próprios para lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.”

Sala das Sessões, 25.06.96

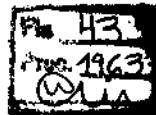
[Signature]
CARLOS ALBERTO BESTETTI

Justificativa

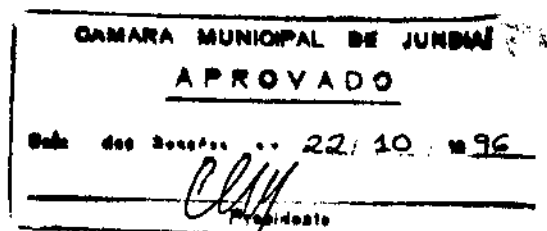
Esta alternativa visa à melhoria de áreas públicas, sem onerar os cofres da Prefeitura, tornando, desta forma, mais saudável a cidade.



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



pp. 1.906/96
1.907/96

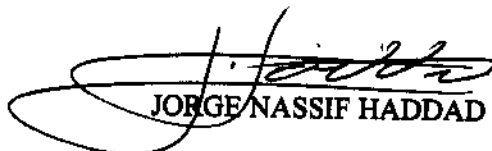


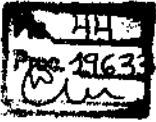
EMENDA N.º 8 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 323

Reduz área mínima na definição de gleba.

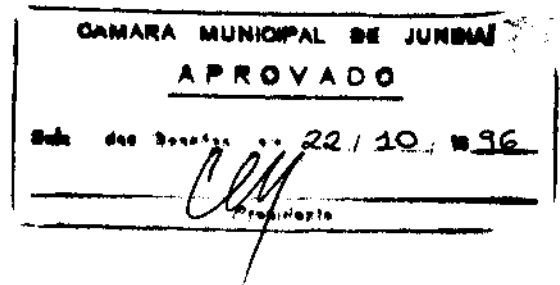
No art. 5º, no item XVI e na letra "b" do item XXI:
onde se lê: "16.000 m² (dezesesseis mil metros quadrados)",
LEIA-SE: "10.000 m² (dez mil metros quadrados)".

Sala das Sessões, 25.06.96


JORGE NASSIF HADDAD



pp. 1.908/96



EMENDA N.º 9 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 323

Reduz prazo para expedição de diretrizes para parcelamento do solo.

No art. 10,

onde se lê: "60 (sessenta) dias úteis",

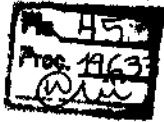
LEIA-SE: "30 (trinta) dias úteis".

Sala das Sessões, 25.06.96

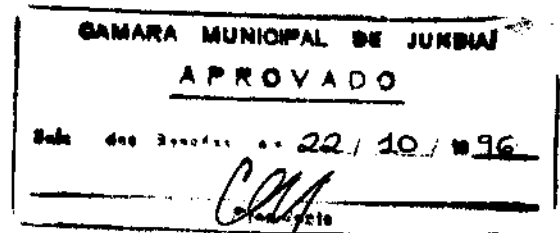
JORGE NASSIF HADDAD



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



pp. 1.910/96



EMENDA Nº. 10 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

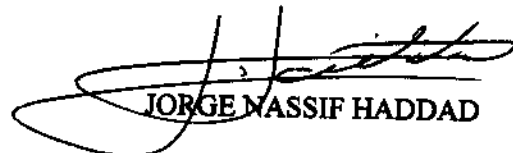
Reduz área mínima dos lotes nas zonas industriais.

No art. 25, item IV,

onde se lê: "500 m² (quinhentos metros quadrados)",

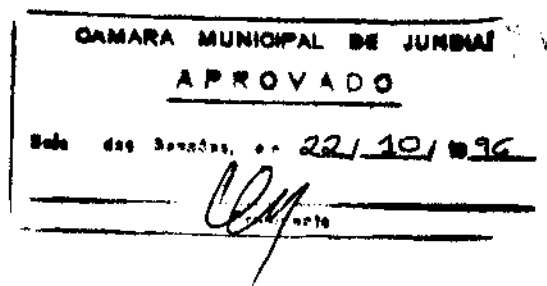
LEIA-SE: "450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)".

Sala das Sessões, 25.06.96


JORGE NASSIF HADDAD



pp. 1.911/96

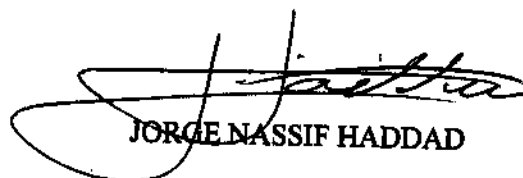


EMENDA Nº. 11 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Amplia largura mínima do leito carroçável das vias secundárias.

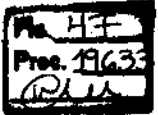
No art. 27, item I,
onde se lê: "8,00 m (oito metros)",
LEIA-SE: "10,00 m (dez metros)".

Sala das Sessões, 25.06.96

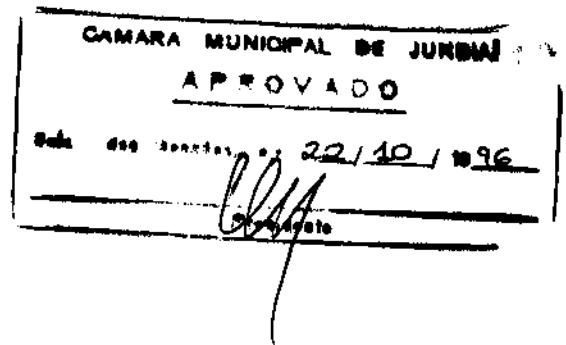

JORGE NASSIF HADDAD



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



pp. 1.912/96



EMENDA Nº. 12 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Veda lotes com frente para via de pedestres.

Nova redação ao item IV do art. 28:

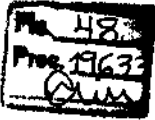
"IV - os lotes não poderão ter frente para via de pedestres".

Sala das Sessões, 25.06.96

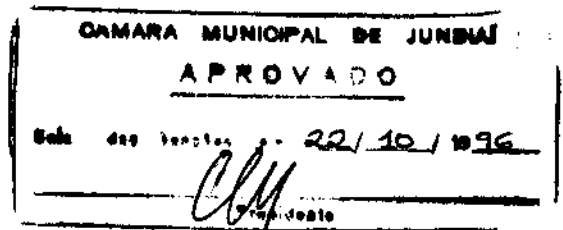

JORGE NASSIF HADDAD



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



pp. 1.914/96



EMENDA Nº. 13 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Fixa eficácia da norma.

No art. 38, acrescente-se "in fine":

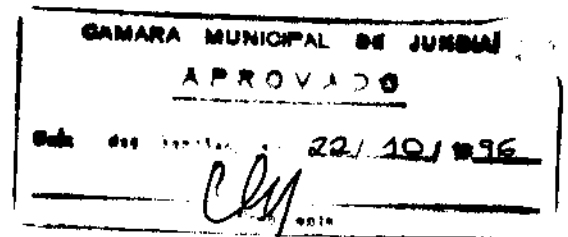
"produzindo os efeitos a partir de 1º. de janeiro de 1997".

Sala das Sessões, 25.06.96

FELISBERTO NEGRI NETO



pp. 1.934/96




EMENDA Nº. 14 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

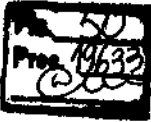
Mantém, para processos em trâmite, as normas vigentes até a data da lei complementar.

Acrescente-se, onde couber:

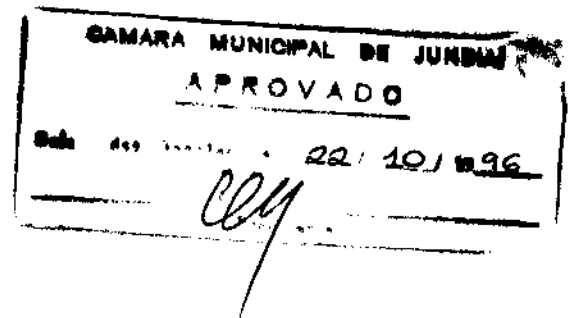
"Art. ____ Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data."

Sala das Sessões, 25.06.96


GERALDO JAIR HESPÁHOLETO



pp. 1.928/96



EMENDA Nº. 15 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Prevê, para os loteamentos, caução garantidora das obras de infraestrutura através de fiança bancária.

Acrescente-se o seguinte art. 17, renumerando-se os demais:

"Art. 17. Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente."

Sala das Sessões, 02.07.1996

Mauro Marcial Menuchi
MAURO MARCIAL MENUCHI



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



Ofício GP.L n° 552 /96

Jundiá, 1° de julho de 1996
21463 3.75 402

PROFESSOR RIVAL

Excelentíssimo Senhor:

À Consultoria Jurídica
para orientação verbal.

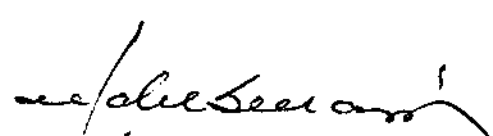
Presidente,
10-07-1996.

Vimos, pelo presente, solicitar as benesses de V. Ex^a. para que, nos termos do que dispõe o artigo 37, inciso II da Lei Orgânica do Município, sejam adotadas as medidas pertinentes à convocação de sessão extraordinária com data aprazada para 03 de julho do ano em curso para apreciação das seguintes proposições:

- Projeto de Lei Complementar n° 321, que institui o novo Plano Diretor;
- Projeto de Lei Complementar n° 323, que regula o Parcelamento do Solo;
- Projeto de Lei Complementar n° 324, que regula as Vilas Residenciais;
- Projeto de Lei Complementar n° 334, que regula o Zoneamento Urbano e Rural;
- Projeto de Lei n° 6.910, que solicita abertura de crédito adicional especial, no valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

Na oportunidade reiteramos a V. Ex^a. os nossos protestos de consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

DD Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

NESTA

mabb4



Of. PR 07/96/03

Em 1.º de julho de 1996.

Exmo. Sr.
Dr. ANDRÉ BENASSI
DD. Prefeito Municipal de Jundiá
N e s t a

Tem o presente a finalidade de informar V.Exa. que o Of. GPL 552/96 não poderá ser cumprido por esta Presidência pelos motivos a seguir aduzidos:

a) É solicitada para 03 de julho do ano em curso convocação de Sessão Extraordinária para apreciação dos Projetos de Lei Complementar n.ºs 321, 323, 324, 334 e Projeto de Lei 6.910;

b) Os Projetos de Lei Complementar n.ºs 321, 323, 324 e 334 cuidam de matéria diretamente ligada a setorização territorial, vinculados que são ao Plano Diretor;

c) A matéria mencionada na alínea "b" não pode ser nesse momento apreciada por este Legislativo, por força do que dispõe o art. 143-A, do Regimento Interno, que preceitua: "não será votado no trimestre que anteceder eleições municipais, projeto relacionado, direta ou indiretamente, com setorização territorial." (acrescentado pela Resolução n.º 398, de 17/02/93),

d) Como se não bastasse, o art. 88 do mesmo "codex" interno dispõe que no recesso a convocação extraordinária pelo Prefeito far-se-á mediante ofício ao Presidente com antecedência mínima de quarenta e oito horas. Assim, esta Presidência só poderia convocar Sessão Extraordinária para o dia 03 de julho, data já incluída na proibição regimental para a apreciação dos processos em questão.

Assim, ante a impossibilidade e vedação regimental, solicitamos a V.Exa. que envie nova convocação a esta Casa, excluindo os Projetos de Lei Complementar n.ºs 321, 323, 324 e 334, e incluindo na nova pauta a ser elaborada outros projetos de interesse desse Executivo.

Sendo só o que havia para o momento, apresentamos nossos protestos de estima e elevada consideração.


ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO "Doca",
Presidente.

* Recebi em 19/07/96

Nome:

Recebi



53
Proc. 1963
D. L.


FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

PROPOSTA DE EMENDA À LOJ Nº _____
 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323 EMENDA Nº _____
 PROJETO DE LEI Nº _____ MOÇÃO Nº _____
 PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº _____
 PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº _____ REQUERIMENTO Nº _____
 SUBSTITUTIVO Nº _____

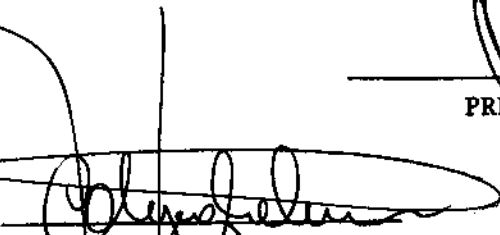
VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANTONIO AUGUSTO GIARETTA	X		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	X		
3. ARI CASTRO NUNES FILHO	X		
4. AYLTON MÁRIO DE SOUZA	X		
5. CARLOS ALBERTO BESTETTI			X
6. EDER GUGLIELMIN	X		
7. ERAZÉ MARTINHO			X
8. FELISBERTO NEGRI NETO	X		
9. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	X		
10. GERALDO JAIR HESPANHOLETO	X		
11. JOÃO CARLOS LOPES	X		
12. JOÃO DA ROCHA SANTOS	X		
13. JORGE NASSIF HADDAD		X	
14. JOSÉ SIMÕES DO CARMO FILHO	X		
15. LUIZ ÂNGELO MONTI	X		
16. MARCÍLIO CARRA	X		
17. MAURO MARCIAL MENUCHI	X		
18. NAPOLEÃO PEDRO DA SILVA	X		
19. OLAVO DA SILVA PRADO	X		
20. ORACI GOTARDO	X		
21. SEBASTIÃO MAIA	X		
T O T A L	18	01	09

R E S U L T A D O APROVADO REJEITADO

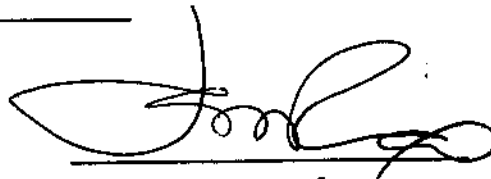
Sala das Sessões, 22 10 196



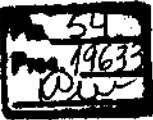
 PRESIDENTE



 1º SECRETÁRIO



 2º SECRETÁRIO



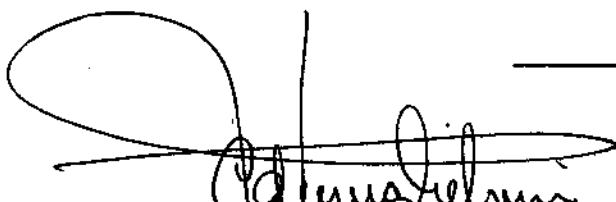
FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

PROPOSTA DE EMENDA À LOJ Nº _____
 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323 EMENDAS Nºs 1 a 15
 PROJETO DE LEI Nº _____ MOÇÃO Nº _____
 PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº _____ REQUERIMENTO Nº _____
 PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº _____
 SUBSTITUTIVO Nº _____

VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANTONIO AUGUSTO GIARETTA	X		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	X		
3. ARI CASTRO NUNES FILHO	X		
4. AYLTON MÁRIO DE SOUZA	X		
5. CARLOS ALBERTO BESTETTI			X
6. EDER GUGLIELMIN		X	
7. ERAZÉ MARTINHO			X
8. FELISBERTO NEGRI NETO	X		
9. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	X		
10. GERALDO JAIR HESPANHOLETO	X		
11. JOÃO CARLOS LOPES	X		
12. JOÃO DA ROCHA SANTOS	X		
13. JORGE NASSIF HADDAD	X		
14. JOSÉ SIMÕES DO CARMO FILHO	X		
15. LUIZ ÂNGELO MONTI	X		
16. MARCÍLIO CARRA	X		
17. MAURO MARCIAL MENUCHI	X		
18. NAPOLEÃO PEDRO DA SILVA	X		
19. OLAVO DA SILVA PRADO	X		
20. ORACI GOTARDO	X		
21. SEBASTIÃO MAIA	X		
T O T A L	58	01	02

R E S U L T A D O APROVADO REJEITADO

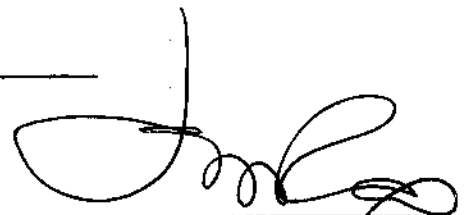
Sala das Sessões, 22/10/196



 1º SECRETÁRIO



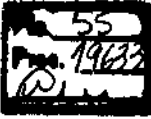
 PRESIDENTE



 2º SECRETÁRIO



Câmara Municipal de Jundiá
São Paulo



Of. VE.10.96.28

Em 29 de outubro de 1996.

Exmo. Sr.
Vereador OLAVO DA SILVA PRADO
DD. Membro da Comissão de Justiça e Redação
NESTA

Ref.: Convoca para reunião.

Venho, por este intermédio, convocar V.Exa. para participar de reunião, no próximo dia 31 de outubro, às 10h, para emissão de parecer de Redação Final ao Projeto de Lei Complementar nº 321 (que institui o novo Plano Diretor); ao Projeto de Lei Complementar nº 323 (que regula o parcelamento do solo); ao Projeto de Lei Complementar nº 324 (que regula as vilas residenciais); e ao Projeto de Lei Complementar nº 334 (que regula o zoneamento urbano e rural), de autoria do Prefeito Municipal, para posterior apreciação plenária.

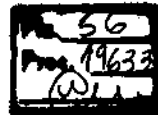
Contando com sua imprescindível presença, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente da Comissão de Justiça e Redação.

Obs.: Idênticos ofícios encaminhados aos demais Vereadores membros da CJR.



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



Of. VE.10.96.36

Em 31 de outubro de 1996.

Exmo. Sr.

Vereador **ANTONIO AUGUSTO GIARETTA**

DD. Membro da Comissão de Justiça e Redação

NESTA

Ref.: Convoca para reunião.

Venho, por este intermédio, convocar V.Exa. para participar de reunião, no próximo dia 5 de novembro, às 10h, para emissão de parecer de Redação Final ao Projeto de Lei Complementar nº 321 (que institui o novo Plano Diretor); ao Projeto de Lei Complementar nº 323 (que regula o parcelamento do solo); ao Projeto de Lei Complementar nº 324 (que regula as vilas residenciais); e ao Projeto de Lei Complementar nº 334 (que regula o zoneamento urbano e rural), de autoria do Prefeito Municipal, para posterior apreciação plenária.

Contando com sua imprescindível presença, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente da Comissão de Justiça e Redação.

Obs.: Idênticos ofícios encaminhados para os demais membros da CJR.

ms.



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº. 19.633

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula o parcelamento do solo.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ Processo e Redação Final PROJETO APROVADO Sala das Sessões, em 101 12 196

PARECER Nº. 3.006
REDAÇÃO FINAL

Aprovadas as 15 emendas apresentadas ao Projeto de Lei Complementar nº. 323, procedemos à sua inserção na matéria e às alterações que coubessem no texto, a fim de dar-lhe a forma final devida.

Assim, como o texto é extenso e bastante complexo, foram feitas ainda algumas modificações necessárias, o que passamos a relatar:

1. a *Emenda nº. 1* propôs acrescentar parágrafo ao art. 9º. do projeto; esse dispositivo, entretanto, trata da expedição de *Diretrizes de Uso do Solo* por parte da Prefeitura, não cabendo aí, pois, incluir exigência de reserva de área para feira livre, espetáculos públicos, comícios e festas populares; diante disso, houve-se por bem acrescentar dito parágrafo ao art. 24, uma vez que este é o dispositivo próprio para a pretensão, pois ele sim trata das Normas Técnicas, como exigência para loteamentos;
2. a *Emenda nº. 13* visou acrescentar texto ao final do último artigo do projeto (art. 38, que dispõe sobre a entrada em vigor da lei e casos de revogação), prevendo que a lei produza seus efeitos a partir de 1º. de janeiro de 1997; mas para que o dispositivo tenha melhor estrutura redacional, tecnicamente referido texto foi inserido logo após a previsão de vigência da norma;
3. alteramos também a redação do último artigo do projeto aprovado (agora art. 40, em função do acréscimo de artigos ordenado pelas Emendas nºs. 14 e 15), dispondo os casos de revogação explícita em itens específicos, como manda a melhor técnica redacional para esses casos;
4. por fim, o Item III do art. 16 do projeto (sobre aprovação de projeto de loteamento e instrumento de hipoteca) faz referência ao art. 52, que no entanto não existe (o projeto tem apenas 38 artigos), ao intentar manter o vínculo com o dispositivo que prevê aprovação de loteamentos pela Prefeitura Municipal e por órgãos estaduais e federais para fornecimento de alvará de execução; ora, tal dispositivo consta do art. 12; então, faz-se necessário corrigir tal equívoco, razão por que esta Comissão está oferecendo emenda nesse sentido;



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

58
Proc. 14622
D.L.

(Parecer 3.006 - Redação Final ao PLC 323 - fls. 2)

5. Ademais, o texto trazia diversas incorreções de ordem gramatical e formal, o que foi também objeto de nossas alterações.

Feitas estas considerações, apresentamos, pois, o texto de **REDAÇÃO FINAL** do mencionado projeto, para apreciação plenária, com a emenda citada no item 4.

Sala das Comissões, 05.11.96

APROVADO em 05.11.1996

FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente

ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

CARLOS ALBERTO BESTETTI

ERAZÊ MARTINHO

OLAVO DA SILVA PRADO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323
(proposta de Redação Final)

Regula o parcelamento do solo.

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Das Disposições Gerais e Dos Objetivos

Artigo 1º - Esta lei complementar tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativista e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.

Artigo 2º - O parcelamento para fins urbanos será autorizado apenas na Macrozona Urbana do Município.

Artigo 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.



(PLC 323 - redação final - fls. 2)

Artigo 4º - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos a análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

Seção II **Das Definições**

Artigo 5º - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Anexação: é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área de equipamento comunitário: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

V - Área livre de uso público: é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

VI - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VII - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos das edificações;

VIII - Área particular para lazer e equipamento: é a 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;



(PLC 323 - redação final - fls. 3)

IX - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

X - Desdobro: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XI - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XII - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

XIII - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XIV - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XV - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVI - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XVII - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVIII - Fracionamento: é a subdivisão em mais de duas partes de um lote edificável para fins urbanos;

XIX - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

XX - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;



(PLC 323 - redação final - fls. 4)

XXI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XXII - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XXIII - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXIV - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

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

b) tem superfície não superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXVI - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXVII - Parcelamento: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXVIII - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXIX - Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

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



(PLC 323 - redação final - fls. 5)

XXXI - Subsolo: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo 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;

XXXII - Unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXXIII - Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

XXXIV - Uso de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

XXXV - Uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa e de lazer;

XXXVI - Uso do solo: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXXVII - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

XXXVIII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXIX - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.



(PLC 323 - redação final - fls. 6)

Capítulo II **DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

Artigo 6º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

Seção I **Das Informações sobre o Uso do Solo**

Artigo 7º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura certidão de uso do solo, da gleba, instruída dos seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, 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 - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;

b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;



(PLC 323 - redação final - fls. 7)

c) classificação da macrozona e zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem 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, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Seção II **Das Diretrizes de Uso do Solo**

Artigo 8º - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a aprovação de loteamento ou desmembramento deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, apresentada acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas 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;



(PLC 323 - redação final - fls. 8)

III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

Artigo 9º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - a localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - as matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta ao Departamento de Águas e Esgotos - DAE sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.



(PLC 323 - redação final - fls. 9)

Artigo 10 - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção III
Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Subseção I
Do Loteamento

Artigo 11 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;
- V - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;
 - b) o sistema de vias;



(PLC 323 - redação final - fls. 10)

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação da via, quando esta for realizada;

l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

m) projeto do sistema de esgotos sanitários;

n) projeto de distribuição de água potável;

o) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de calçamento das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º - Nos projetos de loteamentos, os elementos técnicos relacionados nos incisos correspondentes deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a", "b" e "c"; e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

§ 2º - Os demais projetos serão apresentados com todas as exigências, em cinco vias, ficando a critério do interessado a opção pela realização da pré-análise.



(PLC 323 - redação final - fls. 11)

§ 3º - O requerente providenciará as aprovações do projeto de loteamento junto aos órgãos externos municipais e aos estaduais e federais, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

Artigo 12 - Após aprovação na Prefeitura e nos órgãos externos municipais e nos estaduais e federais, será fornecido o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

Artigo 13 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, e conforme o artigo 25 desta lei complementar, as vias, as áreas livres de uso público e as áreas de equipamento comunitário;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, executar às 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;

g) arborização das vias públicas e particulares e das áreas livres de uso público;



(PLC 323 - redação final - fls. 12)

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 de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

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

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao poder público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Artigo 14 - A aprovação final das obras dos loteamentos será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da comissão de recebimento de obras.

§ 1º - No decreto de aprovação das obras deverá constar:



(PLC 323 - redação final - fls. 13)

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba;

V - discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - Após a expedição do decreto de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta lei complementar.

Artigo 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.



(PLC 323 - redação final - fls. 14)

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente, poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através de lei específica.

Artigo 16 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem se posteriormente, gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta lei complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado conforme estabelecido no artigo 52 e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por elas atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto. Nesse caso será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as

Em 1
Fl. 85



(PLC 323 - redação final - fls. 15)

despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º - As unidades, lotes ou edificações não hipotecadas poderão ser comercializadas a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se", das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º - A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis não incluídos no empreendimento, depósito de caução ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, deverão estes ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus ou gravame que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja a sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a empreendimento já iniciado.

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Artigo 17 - Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente.

Artigo 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;



(PLC 323 - redação final - fls. 16)

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

- a) cópia de título de propriedade dos imóveis;
- b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;
- c) planta aprovada do loteamento;
- d) documento que comprove a anuência de todos os moradores do local;

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

Subseção II **Do Desmembramento**

Artigo 19 - Os desmembramentos de glebas só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

Artigo 20 - O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;



75
Proc. 14633
WLL

(PLC 323 - redação final - fls. 17)

II - cópia do título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

V - projeto completo, cuja aprovação é o objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

Artigo 21 - As áreas livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários serão transferidas ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

Artigo 22 - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º - A aprovação final do projeto de desmembramento será feita por decreto, após análise dos órgãos técnicos.

§ 2º - No decreto de aprovação do desmembramento deverá constar:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.



(PLC 323 - redação final - fls. 18)

§ 3º - Após a publicação do decreto de aprovação, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção II¹²
Das Normas Técnicas

Artigo 23 - Os loteamentos, desmembramentos e conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior à 45º (quarenta e cinco) graus.

§ 1º - As encostas, cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação e mantida a vegetação nelas existente.



(PLC 323 - redação final - fls. 19)

§ 5º - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos será reservada faixa não edificável, com largura não inferior a 4,5 m (quatro metros e meio).

Artigo 24 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem ser executados mediante a observância das seguintes estipulações:

I - os taludes devem ter declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 m (dois metros);

IV - taludes de altura superior a 3 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

Artigo 25 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir especificadas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas livres de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas de uso de equipamento urbano e comunitário: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas de vias: compreende as áreas ocupadas pelas ruas do loteamento; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.



(PLC 323 - redação final - fls. 20)

§ 2º - Reservar-se-á área exclusiva para realização de:

- a) feiras livres;
- b) espetáculos públicos;
- c) comícios;
- d) festas populares.

§ 3º - Nos espaços livres, de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser construídos edificações e equipamentos próprios para lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

Artigo 26 - As unidades resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive fracionamento e desdobro de lotes, deverão ter dimensões iguais ou superiores às mínimas a seguir especificadas:

I - área não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 6,25 m (seis metros e vinte e cinco centímetros);

II - nas áreas urbanas localizadas na região de proteção dos mananciais os lotes terão área mínima de acordo com lei específica;

III - nas zonas de ocupação controlada, definidas por lei municipal, os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

IV - nas zonas industriais os lotes terão área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros);

V - no caso de criação de setores especiais de urbanização deverão ser respeitados os lotes mínimos definidos para aqueles setores.

Parágrafo único - Quando o desnível dos lotes da frente aos fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de 2,00 m (dois metros) de largura, no mínimo, ao longo das divisas dos fundos.



(PLC 323 - redação final - fls. 21)

Artigo 27 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no mínimo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1º - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).

§ 2º - Toleram-se quadras com comprimento entre 200 e 300 m (duzentos e trezentos metros), desde que projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Artigo 28 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - leito carroçável com largura mínima de 10,00 m (dez metros), para duas faixas de rolamento;

II - passeios com largura mínima de 2,00 m (dois metros) cada um;

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

IV - declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);



(PLC 323 - redação final - fis. 22)

V - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9,00 m (nove metros), no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento, e não inferior a 6,00 m (seis metros) nas demais vias.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída deverão conter, no mínimo, 2 (duas) faixas de rolamento, perfazendo o total de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável e calçada de 2,00 m (dois metros) cada uma. Deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por 10,00 m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Artigo 29 - As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4,0% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - os lotes não poderão ter frente para via de pedestre.

Capítulo III **DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO**

Seção I **Da Aprovação**

Artigo 30 - No caso de fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando os seguintes documentos:



(PLC 323 - redação final - fls. 23)

I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;

II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

IV - projeto, em 5 vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Artigo 31 - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

Parágrafo único - O projeto de anexação de glebas, associado ao projeto de desmembramento, deverá obedecer ao Capítulo II desta lei complementar.

Artigo 32 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, através da Seção de Aprovação de Urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção II **Das Normas Técnicas**

Artigo 33 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes deverão respeitar as dimensões estabelecidas no artigo 26, desta lei complementar.



(PLC 323 - redação final - fls. 24)

Artigo 34 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes, associados ao projeto de construção de edificações agrupadas horizontalmente, terão lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

Capítulo IV **DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Artigo 35 - Para efeito desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos e, pela execução das obras, os profissionais que as construírem.

Artigo 36 - A infração a qualquer dispositivo desta lei complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição das partes em desacordo com as disposições desta lei complementar.



(PLC 323 - redação final - fis. 25)

Capítulo V **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Artigo 37 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data constante do protocolo do pedido.

Artigo 38 - A Comissão de Recebimento de Loteamento terá sua atuação regulamentada por decreto.

Artigo 39 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.

Artigo 40 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

I - os seguintes artigos da Lei nº. 2.507, de 14 de agosto de 1981:

- a) 15 a 16;
- b) 20;
- c) 121 a 128;
- d) 131;
- e) 133;
- f) 135 a 162;
- g) 164;
- h) 166 e 167; e
- i) 169 a 173;

II - as Leis Complementares nºs.:

- a) 56, de 17 de agosto de 1992;
- b) 79, de 08 de junho de 1993; e
- c) 91, de 1º de dezembro de 1993;



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

84
19632
D. M.

(PLC 323 - redação final - fls. 26)

III - as Leis nºs.:

- a) 2.581, de 21 de junho de 1982;
- b) 2.666, de 03 de novembro de 1983;
- c) 2.693, de 23 de março de 1984; e
- d) 2.834, de 03 de maio de 1985.

Sala das Sessões, 05.11.96

FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente e Relator

ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

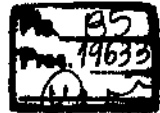
CARLOS ALBERTO BESTETTI

ERAZÉ MARTINHO

OLAVO DA SILVA PRADO



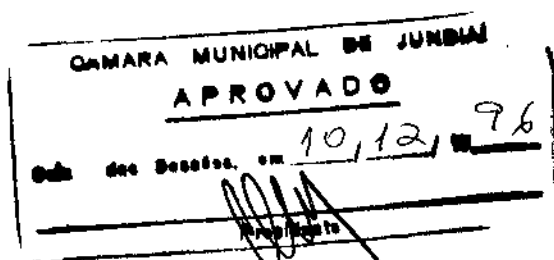
Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº. 19.633

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323, do PREFEITO MUNICIPAL, que regula o parcelamento do solo.



EMENDA Nº. 1 à REDAÇÃO FINAL
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 323

Corrige referência a dispositivo.

No art. 16, item III,
onde se lê: "*conforme estabelecido no artigo 52*",
LEIA-SE: "*conforme estabelecido no artigo 12*".

Sala das Sessões, 05.11.1996

FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente

CARLOS ALBERTO BESTETTI

ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

ERAZÉ MARTINHO

OLAVO DA SILVA PRADO



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE



Of. PR 12.96.78
proc. 19.633

Em 11 de dezembro de 1996.

Exmo. Sr.

Dr. ANDRÉ BENASSI

DD. Prefeito Municipal de Jundiaí

NESTA

Para seu distinto conhecimento e adoção das providências julgadas cabíveis, a V.Exa. encaminhamos, em duas vias, o AUTÓGRAFO N° 5.617, referente ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°. 323 (objeto de seu Of. GP.L. n° 867/95), aprovado na sessão ordinária ocorrida no dia 10 de dezembro de 1996.

Sendo o que havia para o ensejo, queira aceitar, mais, nossas expressões de estima e consideração.

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
"Doca"
Presidente



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323

AUTÓGRAFO Nº 5.617

PROCESSO Nº 19.633

OFÍCIO PR Nº 12.96.78

RECIBO DE AUTÓGRAFO

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

12/12/96

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR: _____

RECEBEDOR: _____

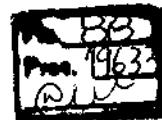
PRAZO PARA SANÇÃO/VETO

(15 dias úteis - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL em:

08/01/97

DIRETORA LEGISLATIVA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. Nº 954/96

Processo nº 17.960-6/95

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ


022323 DEZ 96 30 2 5 31

PROTOCOLO GERAL

Jundiá, 27 de dezembro de 1.996.

Junte-se.

Excelentíssimo Senhor Presidente:


PRESIDENTE
30/12/96

Encaminhamos a V.Exa., o original do Projeto de Lei Complementar nº 323, bem como cópia da Lei Complementar nº 222, promulgada nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

Nesta

nn/1



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

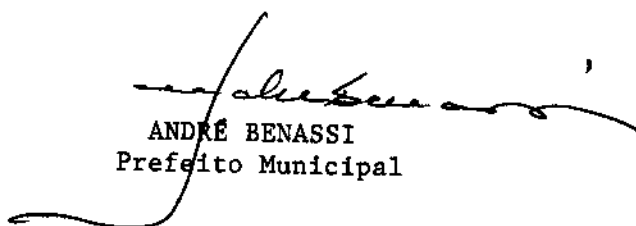
GP., em 27.12.1996

PUBLICADO

em 13/12/96

proc. 19.633

Eu, ANDRÉ BENASSI, Prefeito do Município de Jundiaí, Promulgo a presente Lei Complementar, com Veto parcial aposto ao § 2º do Art. 25; inciso I do Art. 28 e inciso IV do Art. 29.


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

AUTÓGRAFO Nº. 5.617

(Projeto de Lei Complementar nº. 323)

Regula o parcelamento do solo.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ,
Estado de São Paulo, faz saber que em 10 de dezembro de 1996 o Plenário aprovou:

Capítulo I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Seção I **Das Disposições Gerais e Dos Objetivos**

Artigo 1º - Esta lei complementar tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativista e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.

Artigo 2º - O parcelamento para fins urbanos será autorizado apenas na Macrozona Urbana do Município.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 2)

Artigo 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Artigo 4º - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos a análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

Seção II **Das Definições**

Artigo 5º - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Anexação: é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área de equipamento comunitário: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

V - Área livre de uso público: é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

VI - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VII - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos das edificações;

VIII - Área particular para lazer e equipamento: é a 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;

IX - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 3)

X - Desdobro: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XI - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XII - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

XIII - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XIV - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XV - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVI - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XVII - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVIII - Fraclonamento: é a subdivisão em mais de duas partes de um lote edificável para fins urbanos;

XIX - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

XX - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XXII - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 4)

XXIII - Lento carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXIV - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

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

b) tem superfície não superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXVI - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXVII - Parcelamento: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXVIII - Passelo ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXIX - Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

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

XXXI - Subsolo: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo 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;

XXXII - Unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXXIII - Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

XXXIV - Uso de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 5)

XXXV - Uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa e de lazer;

XXXVI - Uso do solo: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXXVII - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

XXXVIII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXIX - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.

Capítulo II **DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

Artigo 6º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

Seção I **Das Informações sobre o Uso do Solo**

Artigo 7º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura certidão de uso do solo, da gleba, instruída dos seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 6)

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 - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

- 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 localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem 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, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Seção II **Das Diretrizes de Uso do Solo**

Artigo 8º - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a aprovação de loteamento ou desmembramento deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, apresentada acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo:

- a) divisas da área;
- b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 7)

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 da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

Artigo 9º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - a localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - as matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta ao Departamento de Águas e Esgotos - DAE sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 8)

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

Artigo 10 - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção III **Da Aprovação do Projeto de Parcelamento**

Subseção I **Do Loteamento**

Artigo 11 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;
- V - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;
 - b) o sistema de vias;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 9)

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

l) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação da via, quando esta for realizada;

l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

m) projeto do sistema de esgotos sanitários;

n) projeto de distribuição de água potável;

o) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de calçamento das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º - Nos projetos de loteamentos, os elementos técnicos relacionados nos incisos correspondentes deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a", "b" e "c"; e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

§ 2º - Os demais projetos serão apresentados com todas as exigências, em cinco vias, ficando a critério do interessado a opção pela realização da pré-análise.

§ 3º - O requerente providenciará as aprovações do projeto de loteamento junto aos órgãos externos municipais e aos estaduais e federais, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 10)

Artigo 12 - Após aprovação na Prefeitura e nos órgãos externos municipais e nos estaduais e federais, será fornecido o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

Artigo 13 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, e conforme o artigo 25 desta lei complementar, as vias, as áreas livres de uso público e as áreas de equipamento comunitário;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, executar às 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;
- g) arborização das vias públicas e particulares e das áreas livres de uso público;
- 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 de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

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

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 11)

marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao poder público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Artigo 14 - A aprovação final das obras dos loteamentos será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da comissão de recebimento de obras.

§ 1º - No decreto de aprovação das obras deverá constar:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

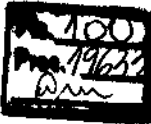
II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba;

V - discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - Após a expedição do decreto de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 12)

§ 3º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta lei complementar.

Artigo 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente, poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através de lei específica.

Artigo 16 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem se posteriormente, gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta lei complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado conforme



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 13)

estabelecido no artigo 12 e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por elas atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto. Nesse caso será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º - As unidades, lotes ou edificações não hipotecadas poderão ser comercializadas a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se", das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º - A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis não incluídos no empreendimento, depósito de caução ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, deverão estes ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus ou gravame que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja a sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a empreendimento já iniciado.

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 14)

Artigo 17 - Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente.

Artigo 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

- a) cópia de título de propriedade dos imóveis;
- b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;
- c) planta aprovada do loteamento;
- d) documento que comprove a anuência de todos os moradores do local;

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

Subseção II **Do Desmembramento**

Artigo 19 - Os desmembramentos de glebas só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 15)

Artigo 20 - O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia do título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

V - projeto completo, cuja aprovação é o objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

Artigo 21 - As áreas livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários serão transferidas ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

Artigo 22 - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º - A aprovação final do projeto de desmembramento será feita por decreto, após análise dos órgãos técnicos.

§ 2º - No decreto de aprovação do desmembramento deverá constar:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 16)

§ 3º - Após a publicação do decreto de aprovação, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção IV
Das Normas Técnicas

Artigo 23 - Os loteamentos, desmembramentos e conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior à 45º (quarenta e cinco) graus.

§ 1º - As encostas, cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação e mantida a vegetação nelas existente.

§ 5º - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos será reservada faixa não edificável, com largura não inferior a 4,5 m (quatro metros e meio).

Artigo 24 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem ser executados mediante a observância das seguintes estipulações:



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 17)

I - os taludes devem ter declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 m (dois metros);

IV - taludes de altura superior a 3 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

Artigo 25 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir especificadas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas livres de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas de uso de equipamento urbano e comunitário: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas de vias: compreende as áreas ocupadas pelas ruas do loteamento; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2º - Reservar-se-á área exclusiva para realização de:

- a) feiras livres;
- b) espetáculos públicos;
- c) comícios;
- d) festas populares.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 18)

§ 3º - Nos espaços livres, de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser construídas edificações e equipamentos próprios para lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

Artigo 26 - As unidades resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive fracionamento e desdobro de lotes, deverão ter dimensões iguais ou superiores às mínimas a seguir especificadas:

I - área não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 6,25 m (seis metros e vinte e cinco centímetros);

II - nas áreas urbanas localizadas na região de proteção dos mananciais os lotes terão área mínima de acordo com lei específica;

III - nas zonas de ocupação controlada, definidas por lei municipal, os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

IV - nas zonas industriais os lotes terão área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros);

V - no caso de criação de setores especiais de urbanização deverão ser respeitados os lotes mínimos definidos para aqueles setores.

Parágrafo único - Quando o desnível dos lotes da frente aos fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de 2,00 m (dois metros) de largura, no mínimo, ao longo das divisas dos fundos.

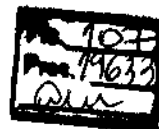
Artigo 27 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no mínimo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1º - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 19)

§ 2º - Toleram-se quadras com comprimento entre 200 e 300 m (duzentos e trezentos metros), desde que projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Artigo 28 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - leito carroçável com largura mínima de 10,00 m (dez metros), para duas faixas de rolamento;

II - passeios com largura mínima de 2,00 m (dois metros) cada um;

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

IV - declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

V - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9,00 m (nove metros), no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento, e não inferior a 6,00 m (seis metros) nas demais vias.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída deverão conter, no mínimo, 2 (duas) faixas de rolamento, perfazendo o total de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável e calçada de 2,00 m (dois metros) cada uma. Deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por 10,00 m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Artigo 29 - As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4,0% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - os lotes não poderão ter frente para via de pedestre.



(Autógrafo nº. 5.617 - fis. 20)

Capítulo III **DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO**

Seção I **Da Aprovação**

Artigo 30 - No caso de fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando os seguintes documentos:

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III - cópia de recibo do imposto predial e territorial;
- IV - projeto, em 5 vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:
 - a) localização do terreno;
 - b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
 - d) locação das edificações existentes;
 - e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Artigo 31 - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

Parágrafo único - O projeto de anexação de glebas, associado ao projeto de desmembramento, deverá obedecer ao Capítulo II desta lei complementar.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 21)

Artigo 32 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, através da Seção de Aprovação de Urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção II **Das Normas Técnicas**

Artigo 33 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes deverão respeitar as dimensões estabelecidas no artigo 26, desta lei complementar.

Artigo 34 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes, associados ao projeto de construção de edificações agrupadas horizontalmente, terão lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

Capítulo IV **DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Artigo 35 - Para efeito desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos e, pela execução das obras, os profissionais que as construírem.

Artigo 36 - A infração a qualquer dispositivo desta lei complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição das partes em desacordo com as disposições desta lei complementar.



(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 22)

Capítulo V **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Artigo 37 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data constante do protocolo do pedido.

Artigo 38 - A Comissão de Recebimento de Loteamento terá sua atuação regulamentada por decreto.

Artigo 39 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.

Artigo 40 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

1981: I - os seguintes artigos da Lei nº. 2.507, de 14 de agosto de

- a) 15 a 16;
- b) 20;
- c) 121 a 128;
- d) 131;
- e) 133;
- f) 135 a 162;
- g) 164;
- h) 166 e 167; e
- i) 169 a 173;

II - as Leis Complementares nºs.:

- a) 56, de 17 de agosto de 1992;
- b) 79, de 08 de junho de 1993; e
- c) 91, de 1º de dezembro de 1993;

III - as Leis nºs.:

- a) 2.581, de 21 de junho de 1982;
- b) 2.666, de 03 de novembro de 1983;



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

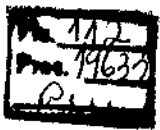


(Autógrafo nº. 5.617 - fls. 23)

- c) 2.693, de 23 de março de 1984; e
- d) 2.834, de 03 de maio de 1985.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em onze de dezembro
de mil novecentos e noventa e seis (11/12/1996).


ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO
"Doca"
Presidente



LEI COMPLEMENTAR N° 222, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1.996

Regula o parcelamento do solo.

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 1.996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Das Disposições Gerais e Dos Objetivos

Artigo 1° - Esta lei complementar tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativista e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.

Artigo 2° - O parcelamento para fins urbanos será autorizado apenas na Macrozona Urbana do Município.

Artigo 3° - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Artigo 4° - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos a análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

Seção II

Das Definições

Artigo 5° - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;



- II - Alvará de execução:** é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
- III - Anexação:** é a união de dois ou mais lotes ou glebas;
- IV - Área de equipamento comunitário:** é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;
- V - Área livre de uso público:** é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;
- VI - Área ocupada:** é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;
- VII - Área construída:** é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos das edificações;
- VIII - Área particular para lazer e equipamento:** é a 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;
- IX - Declividade:** é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- X - Desdobro:** é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;
- XI - Desmembramento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XII - Embargo:** é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;
- XIII - Equipamentos comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;
- XIV - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio:** são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;



XV - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVI - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XVII - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVIII - Fracionamento: é a subdivisão em mais de duas partes de um lote edificável para fins urbanos;

XIX - Frente ou testada: é a divisa limdeira à via pública que dá acesso ao terreno;

XX - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XXII - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XXIII - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXIV - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa limdeira a via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

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

b) tem superfície não superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXVI - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;



XXVII - Parcelamento: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXVIII - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXIX - Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

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

XXXI - Subsolo: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo 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;

XXXII - Unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXXIII - Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

XXXIV - Uso de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

XXXV - Uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa e de lazer;

XXXVI - Uso do solo: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXXVII - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

XXXVIII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXIX - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.



DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 6º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

Seção I

Das Informações sobre o Uso do Solo

Artigo 7º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura certidão de uso do solo, da gleba, instruída dos seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, 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 - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

- 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 localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem 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, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Seção II

Das Diretrizes de Uso do Solo



Artigo 8º - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a aprovação de loteamento ou desmembramento deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, apresentada acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo:

- a) divisas da área;
- b) curvas de nível de metro em metro, referidas 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 da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

Artigo 9º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - a localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;



V - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - as matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta ao Departamento de Águas e Esgotos - DAE sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

Artigo 10 - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção III

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Subseção I

Do Loteamento

Artigo 11 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;



V - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;

b) o sistema de vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação da via, quando esta for realizada;

l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

m) projeto do sistema de esgotos sanitários;

n) projeto de distribuição de água potável;

o) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de calçamento das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º - Nos projetos de loteamentos, os elementos técnicos relacionados nos incisos correspondentes deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a", "b" e "c"; e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.



§ 2º - Os demais projetos serão apresentados com todas as exigências, em cinco vias, ficando a critério do interessado a opção pela realização da pré-análise.

§ 3º - O requerente providenciará as aprovações do projeto de loteamento junto aos órgãos externos municipais e aos estaduais e federais, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

Artigo 12 - Após aprovação na Prefeitura e nos órgãos externos municipais e nos estaduais e federais, será fornecido o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

Artigo 13 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, e conforme o artigo 25 desta lei complementar, as vias, as áreas livres de uso público e as áreas de equipamento comunitário;

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

a) locação topográfica completa;

b) implantação das vias e passeios;

c) iluminação da área;

d) movimento de terra projetado;

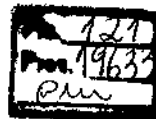
e) pavimentação das vias particulares e públicas;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e particulares e das áreas livres de uso

público;

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 de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

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

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao poder público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Artigo 14 - A aprovação final das obras dos loteamentos será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da comissão de recebimento de obras.

§ 1º - No decreto de aprovação das obras deverá constar:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba;



V - discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - Após a expedição do decreto de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta lei complementar.

Artigo 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente, poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através de lei específica.

Artigo 16 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;



II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem se posteriormente, gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta lei complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado conforme estabelecido no artigo 12 e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por elas atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto. Nesse caso será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º - As unidades, lotes ou edificações não hipotecadas poderão ser comercializadas a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se", das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º - A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis não incluídos no empreendimento, depósito de caução ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, deverão estes ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus ou gravame que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja a sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a empreendimento já iniciado.



§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Artigo 17 - Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente.

Artigo 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

- a) cópia de título de propriedade dos imóveis;
- b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;
- c) planta aprovada do loteamento;
- d) documento que comprove a anuência de todos os moradores do local;

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

Subseção II

Do Desmembramento



Artigo 19 - Os desmembramentos de glebas só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

Artigo 20 - O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia do título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

V - projeto completo, cuja aprovação é o objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

Artigo 21 - As áreas livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários serão transferidas ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

Artigo 22 - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º - A aprovação final do projeto de desmembramento será feita por decreto, após análise dos órgãos técnicos.

§ 2º - No decreto de aprovação do desmembramento deverá constar:

I - descrição dos lotes;



II - descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 3º - Após a publicação do decreto de aprovação, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção IV

Das Normas Técnicas

Artigo 23 - Os loteamentos, desmembramentos e conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior à 45° (quarenta e cinco) graus.

§ 1º - As encostas, cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação e mantida a vegetação nelas existente.

§ 5º - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos será reservada faixa não edificável, com largura não inferior a 4,5 m (quatro metros e meio).



Artigo 24 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem ser executados mediante a observância das seguintes estipulações:

I - os taludes devem ter declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 m (dois metros);

IV - taludes de altura superior a 3 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

Artigo 25 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir especificadas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas livres de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

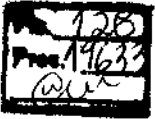
II - áreas de uso de equipamento urbano e comunitário: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas de vias: compreende as áreas ocupadas pelas ruas do loteamento; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2º - Vetado.

§ 3º - Nos espaços livres, de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser construídas edificações e equipamentos próprios para lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.



Artigo 26 - As unidades resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive fracionamento e desdobro de lotes, deverão ter dimensões iguais ou superiores às mínimas a seguir especificadas:

I - área não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 6,25 m (seis metros e vinte e cinco centímetros);

II - nas áreas urbanas localizadas na região de proteção dos mananciais os lotes terão área mínima de acordo com lei específica;

III - nas zonas de ocupação controlada, definidas por lei municipal, os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

IV - nas zonas industriais os lotes terão área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros);

V - no caso de criação de setores especiais de urbanização deverão ser respeitados os lotes mínimos definidos para aqueles setores.

Parágrafo único - Quando o desnível dos lotes da frente aos fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de 2,00 m (dois metros) de largura, no mínimo, ao longo das divisas dos fundos.

Artigo 27 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

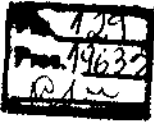
I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no mínimo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1º - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).

§ 2º - Toleram-se quadras com comprimento entre 200 e 300 m (duzentos e trezentos metros), desde que projetada via de pedestre intermediária.



§ 3º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Artigo 28 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Vetado.

II - passeios com largura mínima de 2,00 m (dois metros) cada um;

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

IV - declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

V - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9,00 m (nove metros), no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento, e não inferior a 6,00 m (seis metros) nas demais vias.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída deverão conter, no mínimo, 2 (duas) faixas de rolamento, perfazendo o total de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável e calçada de 2,00 m (dois metros) cada uma. Deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por 10,00 m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

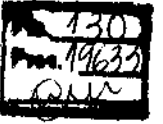
Artigo 29 - As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4,0% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - Vetado.



DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO

Seção I

Da Aprovação

Artigo 30 - No caso de fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando os seguintes documentos:

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III - cópia de recibo do imposto predial e territorial;
- IV - projeto, em 5 vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:
 - a) localização do terreno;
 - b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
 - d) locação das edificações existentes;
 - e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Artigo 31 - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

Parágrafo único - O projeto de anexação de glebas, associado ao projeto de desmembramento, deverá obedecer ao Capítulo II desta lei complementar.

Artigo 32 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, através da Seção de Aprovação de Urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção II

Das Normas Técnicas



Artigo 33 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes deverão respeitar as dimensões estabelecidas no artigo 26, desta lei complementar.

Artigo 34 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes, associados ao projeto de construção de edificações agrupadas horizontalmente, terão lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

Capítulo IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 35 - Para efeito desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos e, pela execução das obras, os profissionais que as construírem.

Artigo 36 - A infração a qualquer dispositivo desta lei complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição das partes em desacordo com as disposições desta lei complementar.

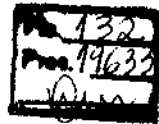
Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 37 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data constante do protocolo do pedido.

Artigo 38 - A Comissão de Recebimento de Loteamento terá sua atuação regulamentada por decreto.

Artigo 39 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.



Artigo 40 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º. de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

I - os seguintes artigos da Lei nº. 2.507, de 14 de agosto de 1981:

- a) 15 a 16;
- b) 20;
- c) 121 a 128;
- d) 131;
- e) 133;
- f) 135 a 162;
- g) 164;
- h) 166 e 167; e
- i) 169 a 173;

II - as Leis Complementares nºs.:

- a) 56, de 17 de agosto de 1992;
- b) 79, de 08 de junho de 1993; e
- c) 91, de 1º. de dezembro de 1993;

III - as Leis nºs.:

- a) 2.581, de 21 de junho de 1982;
- b) 2.666, de 03 de novembro de 1983;
- c) 2.693, de 23 de março de 1984; e
- d) 2.834, de 03 de maio de 1985.


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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

PUBLICAÇÃO Rubrica
07/02/97 RP

133
Proc. 1463
P.M.

Ofício GP.L n° 940/96
Processo n° 17.960-6/95

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

Jundiá, 22 de dezembro de 1.996

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE
À CJ E ÀS SEQUENTES COMISSÕES:
CTR
Presidente
04/02/97

PROTÓCOLO GERAL

Junte-se. À Consul-
toria Jurídica.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

PRESIDENTE
30/12/96

MANTIDO
Presidente
4/3/97

Consoante nos faculta a Lei Orgânica do Município especificamente em seus artigos 53 e 72, inciso VII, levamos ao conhecimento de V. Ex^a. e dos Nobres Vereadores que decidimos **VETAR PARCIALMENTE** o Projeto de Lei Complementar n° 323 aprovado por essa Egrégia Edilidade, na Sessão Ordinária levada a efeito no dia 10 de dezembro de 1.996, Autógrafo n° 5.617, por considerar que as disposições que se veta, afiguram-se ilegais e inconstitucionais e contrárias ao interesse público, conforme demonstramos a seguir.

O Projeto de Lei Complementar em apreço regula o parcelamento do solo, sendo que o veto parcial reporta-se ao § 2° do artigo 25; inciso I do artigo 28 e inciso IV do artigo 29.

A Lei Orgânica do Município estabelece em seu artigo 6°, inciso VIII, que compete ao Município



"promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano", e foi com esse sentimento que o Executivo, após longos meses de estudos e pesquisas pelos órgãos técnicos competentes, encaminhou à Colenda Câmara Municipal o projeto de lei complementar regulamentando o parcelamento do solo.

Veja-se que o projeto de lei complementar que se cuida, tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação, seguindo o norte das normas federais e estaduais que regem a matéria.

Entretanto, o Legislativo, afastou-se de suas prerrogativas, ao emendar a proposição fazendo uso de matéria que invade a esfera de competência do Executivo e contrariando as normas federais que versam sobre o parcelamento do solo.

Tal ilação decorre das disposições insertas no § 2º do artigo 25 que determinam que, nos loteamentos sejam reservadas áreas para realização de feiras-livres, espetáculos públicos, comícios e festas populares, o que interfere na prerrogativa conferida ao Executivo no trato com os serviços públicos locais colocados à disposição dos munícipes, como por exemplo, as feiras-livres.



Ademais, há de ser considerado que a Lei Federal nº 6.766/79, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, determina, na forma como consta da proposição, o percentual de áreas públicas reservadas, sendo que a regra desse percentual (35%), é a incidência para as áreas públicas previstas no inciso I, do artigo 4º do diploma legal mencionado, sendo a única exceção, a prevista no § 1º ora, transcritos:

"Artigo 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando o disposto no § 1º deste artigo."

Resta, pois, evidente, que a emenda em apreço maculou não apenas a norma federal como também usurpou prerrogativa própria do Executivo donde resulta, incontestemente, a ilegalidade e a inconstitucionalidade pela afronta aos princípios da independência e harmonia dos Poderes, e da legalidade.

Referentemente ao inciso I do artigo 28 e ao inciso IV do artigo 29, as disposições deles constantes



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ

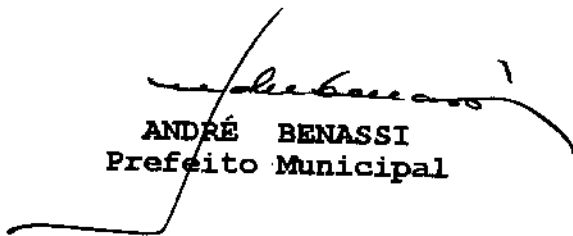
136
Proc. 14633
AM

afrontam as normas contidas no projeto de lei complementar que institui o Zoneamento Urbano e Rural que, simultaneamente à proposição que se cuida, foi na mesma data aprovado por essa Egrégia Edilidade, ficando demonstrado, desta feita, a contrariedade ao interesse público, na medida em que as normas técnicas que versam sobre a matéria visam a execução da política de desenvolvimento urbano do Município nos moldes preconizados pelo artigo 182 da Constituição Federal.

Diante de todo exposto e demonstrados óbices que impedem a transformação dos dispositivos vetados em lei, certos permanecemos de que os Nobres Vereadores não hesitarão em manter o veto parcial, ora aposto.

Na oportunidade apresentamos a V. Ex^ª.,
nossas,

Cordiais Saudações.


ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Ao Exmo. Sr.
Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
DD. Presidente da Câmara Municipal
NESTA

oct/3.



IOM 31-12-1996

LEI COMPLEMENTAR Nº 222, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1.996

Regula o parcelamento do solo.

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 1.996, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Das Disposições Gerais e Dos Objetivos

Artigo 1º - Esta lei complementar tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativista e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.

Artigo 2º - O parcelamento para fins urbanos será autorizado apenas na Macrozona Urbana do Município.

Artigo 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Artigo 4º - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos a análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

Seção II

Das Definições

Artigo 5º - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos limítrofes;



(Lei Complementar 222/96 - fls. 2)

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Anexação: é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área de equipamento comunitário: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

V - Área livre de uso público: é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

VI - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VII - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos das edificações;

VIII - Área particular para lazer e equipamento: é a 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;

IX - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

X - Desdobro: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XI - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XII - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

XIII - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XIV - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XV - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;



(Lei Complementar 222/96 - fis. 3)

XVI - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XVII - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVIII - Fracionamento: é a subdivisão em mais de duas partes de um lote edificável para fins urbanos;

XIX - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

XX - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XXII - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XXIII - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXIV - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

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

b) tem superfície não superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXVI - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXVII - Parcelamento: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXVIII - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;



(Lei Complementar 222/96 - fls. 4)

XXXIX - Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

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

XXXI - Subsolo: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo 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;

XXXII - Unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXXIII - Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

XXXIV - Uso de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

XXXV - Uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa e de lazer;

XXXVI - Uso de solo: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXXVII - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

XXXVIII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXIX - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.

Capítulo II

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 6º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 5)

Seção I

Das Informações sobre o Uso do Solo

Artigo 7º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura certidão de uso do solo, da gleba, instruída dos seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, 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 - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

- 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 localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem 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, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Seção II

Das Diretrizes de Uso do Solo

Artigo 8º - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a aprovação de loteamento ou desmembramento deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, apresentada acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo:



(Lei Complementar 222/96 - fls. 6)

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas 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 da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

Artigo 9º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrem o sistema viário do Município;

II - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - a localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - as matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta ao Departamento de Águas e Esgotos - DAE sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 7)

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

Artigo 10 - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção III

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Subseção I

Do Loteamento

Artigo 11 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;
- IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;
- V - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;
 - b) o sistema de vias;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;
 - e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
 - f) projeto de alinhamento das vias;



(Lei Complementar 222/96 - fls. 8)

- g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;
- h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;
- i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;
- j) projeto da pavimentação da via, quando esta for realizada;
- l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- m) projeto do sistema de esgotos sanitários;
- n) projeto de distribuição de água potável; -
- o) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;
- p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de calçamento das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º - Nos projetos de loteamentos, os elementos técnicos relacionados nos incisos correspondentes deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a", "b" e "c"; e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

§ 2º - Os demais projetos serão apresentados com todas as exigências, em cinco vias, ficando a critério do interessado a opção pela realização da pré-análise.

§ 3º - O requerente providenciará as aprovações do projeto de loteamento junto aos órgãos externos municipais e aos estaduais e federais, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1º deste artigo.

Artigo 12 - Após aprovação na Prefeitura e nos órgãos externos municipais e nos estaduais e federais, será fornecido o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

Artigo 13 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se ~~refere~~ ^{refere} o artigo 2º deste artigo.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 9)

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, e conforme o artigo 25 desta lei complementar, as vias, as áreas livres de uso público e as áreas de equipamento comunitário;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, executar às 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;
- g) arborização das vias públicas e particulares e das áreas livres de uso público;
- 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 de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

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

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 10)

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao poder público ou a terceiros.

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Artigo 14 - A aprovação final das obras dos loteamentos será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da comissão de recebimento de obras.

§ 1º - No decreto de aprovação das obras deverá constar:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba;

V - discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - Após a expedição do decreto de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta lei complementar.

Artigo 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 11)

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente, poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através de lei específica.

Artigo 16 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem se posteriormente, gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta lei complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado conforme estabelecido no artigo 12 e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por elas atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de reaver o projeto. Nesse caso será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º - As unidades, lotes ou edificações não hipotecadas poderão ser comercializadas a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se", das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 12)

§ 2º - A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis não incluídos no empreendimento, depósito de caução ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, deverão estes ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus ou gravame que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja a sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a empreendimento já iniciado.

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Artigo 17 - Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente.

Artigo 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

- a) cópia de título de propriedade dos imóveis;
- b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;
- c) planta aprovada do loteamento;
- d) documento que comprove a anuência de todos os moradores do local;



(Lei Complementar 222/96 - fls. 13)

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

Subseção II

Do Desmembramento

Artigo 19 - Os desmembramentos de glebas só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

Artigo 20 - O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto a Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia do título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

V - projeto completo, cuja aprovação é o objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 14)

Artigo 21 - As áreas livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários serão transferidas ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

Artigo 22 - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º - A aprovação final do projeto de desmembramento será feita por decreto, após análise dos órgãos técnicos.

§ 2º - No decreto de aprovação do desmembramento deverá constar:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 3º - Após a publicação do decreto de aprovação, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção IV

Das Normas Técnicas

Artigo 23 - Os loteamentos, desmembramentos e conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior à 45º (quarenta e cinco) graus.

§ 1º - As encostas, cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 15)

§ 3º - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

§ 4º - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação e mantida a vegetação nelas existente.

§ 5º - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos será reservada faixa não edificável, com largura não inferior a 4,5 m (quatro metros e meio).

Artigo 24 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem ser executados mediante a observância das seguintes condições:

I - os taludes devem ter declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 m (dois metros);

IV - taludes de altura superior a 3 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

Artigo 25 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir especificadas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas livres de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas de uso de equipamento urbano e comunitário: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas de vias: compreende as áreas ocupadas pelas ruas do loteamento; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 16)

§ 2º - Vetado.

§ 3º - Nos espaços livres, de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser construídas edificações e equipamentos próprios para lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

Artigo 26 - As unidades resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive fracionamento e desdobro de lotes, deverão ter dimensões iguais ou superiores às mínimas a seguir especificadas:

I - área não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 6,25 m (seis metros e vinte e cinco centímetros);

II - nas áreas urbanas localizadas na região de proteção dos mananciais os lotes terão área mínima de acordo com lei específica;

III - nas zonas de ocupação controlada, definidas por lei municipal, os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

IV - nas zonas industriais os lotes terão área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros);

V - no caso de criação de setores especiais de urbanização deverão ser respeitados os lotes mínimos definidos para aqueles setores.

Parágrafo único - Quando o desnível dos lotes da frente aos fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de 2,00 m (dois metros) de largura, no mínimo, ao longo das divisas dos fundos.

Artigo 27 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no mínimo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizam serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1º - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).



(Lei Complementar 222/96 - fls. 17)

§ 2º - Toleram-se quadras com comprimento entre 200 e 300 m (duzentos e trzentos metros), desde que projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Artigo 28 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Vetado.

II - passeios com largura mínima de 2,00 m (dois metros) cada um;

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

IV - declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) e 3,0% (três por cento);

V - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9,00 m (nove metros), no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento, e não inferior a 6,00 m (seis metros) nas demais vias.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída deverão conter, no mínimo, 2 (duas) faixas de rolamento, perfazendo o total de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável e calçada de 2,00 m (dois metros) cada uma. Deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) por 10,00 m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Artigo 29 - As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4,0% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - Vetado



(Lei Complementar 222/96 - fls. 18)

Capítulo III

DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO

Seção I

Da Aprovação

Artigo 30 - No caso de fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando os seguintes documentos:

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;
- II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;
- III - cópia de recibo do imposto predial e territorial;
- IV - projeto, em 5 vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:
 - a) localização do terreno;
 - b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
 - d) locação das edificações existentes;
 - e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Artigo 31 - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

Parágrafo único - O projeto de anexação de glebas, associado ao projeto de desmembramento, deverá obedecer ao Capítulo II desta lei complementar.

Artigo 32 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, através da Seção de Aprovação de Urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 19)

Seção II

Das Normas Técnicas

Artigo 33 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes deverão respeitar as dimensões estabelecidas no artigo 26, desta lei complementar.

Artigo 34 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes, associados ao projeto de construção de edificações agrupadas horizontalmente, terão lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

Capítulo IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 35 - Para efeito desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos e, pela execução das obras, os profissionais que as construírem.

Artigo 36 - A infração a qualquer dispositivo desta lei complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei n^o 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição das partes em desacordo com as disposições desta lei complementar.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 37 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data constante do protocolo do pedido.

Artigo 38 - A Comissão de Recebimento de Loteamento terá sua situação regulamentada por decreto.

Artigo 39 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.



(Lei Complementar 222/96 - fls. 20)

Artigo 40 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

I - os seguintes artigos da Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1981:

- a) 15 a 16;
- b) 20;
- c) 121 a 128;
- d) 131;
- e) 133;
- f) 135 a 162;
- g) 164;
- h) 166 e 167; e
- i) 169 a 173;

II - as Leis Complementares nºs.:

- a) 56, de 17 de agosto de 1992;
- b) 79, de 08 de junho de 1993; e
- c) 91, de 1º de dezembro de 1993;


III - as Leis nºs.:

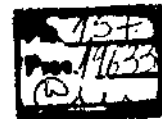
- a) 2.581, de 21 de junho de 1982;
- b) 2.666, de 03 de novembro de 1983;
- c) 2.693, de 23 de março de 1984; e
- d) 2.834, de 03 de maio de 1985.


ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, 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



CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER Nº 4.041

VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323

PROCESSO Nº 19.633

1. O Sr. Chefe do Executivo houve por bem vetar parcialmente o presente projeto de lei complementar, de sua iniciativa, que regula o parcelamento do solo, por considerar o § 2º do art. 25; o inciso I do art. 28 e o inciso IV do art. 29, eivados de vícios de ilegalidade, inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público, conforme as motivações de fls. 133/136.

2. O veto foi oposto e comunicado no prazo legal.

3. Pedimos vênia para subscrever as razões de veto opostas pelo Alcaide, uma vez que as mesmas nos pareceram convincentes, em face de tais dispositivos haverem sido insertos na proposta original via emenda da Edilidade, e por tratarem de temática afeta à organização administrativa e serviços públicos culminaram por macular o projeto, sendo essa determinante que nos direciona a acolher as ponderações ofertadas pelo Alcaide em seus termos.

4. O veto deverá ser encaminhado à Comissão de Justiça e Redação, que poderá solicitar a oitiva de outras comissões, nos termos do art. 207, § 1º, do Regimento Interno da Edilidade.

5. Em conformidade com a Constituição da República e a Lei Orgânica de Jundiaí, a Câmara deverá apreciar o veto dentro de 30 dias, contados de seu recebimento, só podendo rejeitá-lo pelo voto da maioria absoluta dos seus membros em escrutínio secreto (art. 66, § 4º. C.F., c/c o art. 53, § 3º, da L.O.M.). Exaurido o prazo mencionado sem deliberação do Plenário, o veto será pautado para a Ordem do Dia da sessão imediata, sobrestadas todas as demais proposições, até sua votação final, ressalvadas as matérias de que trata o "caput" do art. 62 da Constituição Federal, c/c o art. 53, § 3º da Carta Municipal.

S.m.e.

Jundiaí, 14 de janeiro de 1997

Ronaldo Salles Vieira
Dr. RONALDO SALLES VIEIRA
Assessor Jurídico



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 19.633

VETO PARCIAL ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que regula o parcelamento do solo.

PARECER Nº 64

Consoante lhe faculta a Lei Orgânica de Jundiaí - art. 72, VII, c/c o art. 53 -, o Sr. Chefe do Executivo, através do ofício GP.L. nº 940/96, comunica a Edilidade, em prazo hábil, sua decisão de vetar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 323, de sua autoria, que regula o parcelamento do solo, por considerar o § 2º do art. 25; o inc. I do art. 28 e o inc. IV do art. 29, eivados de vícios de ilegalidade, inconstitucionalidade, assim como contrariedade ao interesse público, conforme as motivações de fls. 133/136.

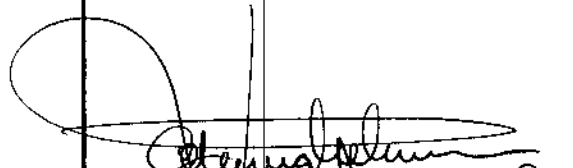
Argumenta o Prefeito que a iniciativa foi maculada por emendas que inseriram dispositivos que interferem na sua prerrogativa de legislar acerca de serviços públicos a serem colocados à disposição dos munícipes, além do que, mais especificamente no que tange aos incisos acrescentados aos artigos 28 e 29, aqueles afrontam normas contidas na Lei Complementar 221/96, que institui o Zoneamento Urbano e Rural, cujo projeto de lei complementar de nº 334/96, convertido na referida lei, foi aprovado na mesma data do presente projeto ora vetado. Assim, as partes vetadas inobservam a Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6, VIII - ; a Lei federal 6.766/79, art. 4º, I, que dispõe sobre parcelamento do solo, e a Constituição da República - art. 2º c/c o art. 182 - que consagra o princípio da independência e harmonia entre os Poderes, e que atribui ao Poder Público a execução da política urbana.


Entendendo que deva a Câmara rever seu ato, em virtude das razões declinadas, que comprovam total acerto da decisão do Executivo, acolhemos, pois, o veto em seus termos votando, conseqüentemente, pela sua manutenção Plenária.


Parecer favorável.

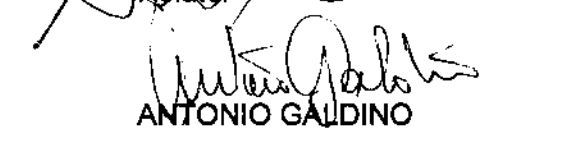
Sala das Comissões, 21.02.1997


APROVADO EM 25.02.97.


EDER GUGLIELMIN
Presidente


ANA VICENTINA TONELLI


WANDERLEI RIBEIRO
Relator


ANTONIO GALDINO


AYLTON MÁRIO DE SOUZA



5ª SESSÃO ORDINÁRIA DA 12ª LEGISLATURA, EM 04/03/97

- Lei Orgânica de Jundiaí, art. 53, § 2º -
(votação secreta de veto)

VETO PARCIAL ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 323

VOTAÇÃO

MANTENÇA: 19

REJEIÇÃO: 02

EM BRANCO: /

NULOS: /

AUSÊNCIAS: /

TOTAL: 21

RESULTADO

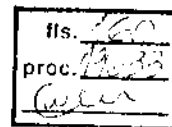
VETO REJEITADO

VETO MANTIDO

Presidente



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DO PRESIDENTE



Of. PR 03.97.06
Proc. 19.633

Em 05 de março de 1997.

Exmo. Sr.
Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD
DD. Prefeito Municipal de
JUNDIAÍ

Vimos informar-lhe que o Veto Parcial oposto ao Projeto de Lei Complementar nº 323, objeto do ofício GP.L. nº 940/96, foi MANTIDO pelo Plenário na sessão ordinária realizada no dia 04 do corrente mês.

Sem mais, a V.Exa. apresentamos respeitosas saudações.


ORACI GOTARDO
Presidente



EXPEDIENTE

no. 161
proc. 19.633

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DEPRO 26 - DIVISÃO DE PROCESSAMENTO JUDICIAL
ÓRGÃOS SUPERIORES

Praça da Sé, s/n.º - 1º andar - sala 117

São Paulo - CEP.01018-900

07 02 14 12 29

Processo nº 19.633

São Paulo, 17 de dezembro de 2001.

Ofício n.º 12272/2001 - char

Processo n.º 087.654.0/0 (origem n.º n/c)

Recte.: PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA

Recdo.: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

Junte-se aos autos da Lei Complementar 222/96;
prepare a Consultoria Jurídica as informações
solicitadas pelo Tribunal de Justiça.

Senhor Presidente

PRESIDENTE

14/10/02

A fim de instruir os autos de Ação Direta de

Inconstitucionalidade de Lei supra mencionados, solicito a Vossa
Excelência as necessárias informações, no prazo de trinta dias, conforme
cópias reprográficas que seguem.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa
Excelência protestos de distinta consideração.

PAULO SHINTATE
Desembargador Relator

Ao Exmo. Senhor
DD. Presidente da Câmara Municipal de
Jundiaí

Nº	162
proc	19.633
	18



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(Handwritten signature)

Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 087.654.0/0-00 - São Paulo
Requerente – PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA
Requerido – PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

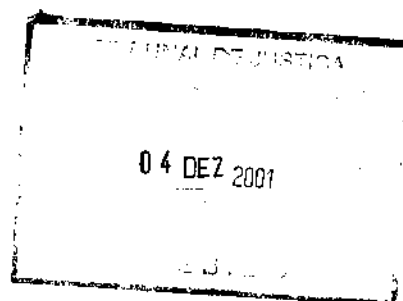
Vistos...

1. Solicite-se informações na forma do artigo 669 do Regimento Interno deste Tribunal à Câmara Municipal de Jundiaí, assinado o prazo de trinta (30) dias, contados do recebimento do pedido.
2. Cite-se o Procurador Geral do Estado, nos termos do artigo 671 do Regimento Interno deste Tribunal, para defender, no que couber, o ato ou texto impugnado, no prazo de quinze dias.
3. Oportunamente, abra-se vista dos autos à douta Procuradoria Geral de Justiça do Estado nos termos dos artigos 672 e 673 do Regimento Interno deste Tribunal, pelo prazo de quinze dias, para emitir parecer.

São Paulo, 03 de dezembro de 2.001

(Handwritten signature)
PAULO SHINTATE

Relator





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

102
G

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

SECRETARIA DE JORNAL DE JUSTIÇA
218442
1253

O **Procurador-Geral de Justiça de São Paulo**, no exercício da atribuição prevista no art. 116, inciso VI, da Lei Complementar Estadual n.º 734/93, e em conformidade com o disposto nos artigos 125, § 2.º, e 129, inciso IV, da Constituição Federal, e artigos 74, inciso VI, e 90, inciso III, da Constituição do Estado de São Paulo, com base no incluso protocolado (PGJ n.º 82.392/01), vem promover, perante esse Egrégio Tribunal de Justiça, a presente **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE** dos artigos 15 e 18 da Lei Complementar n.º 222, de 27 de dezembro de 1996, do Município de Jundiaí, pelos fundamentos a seguir expostos:

1. A Câmara Municipal de Jundiaí, pela Lei Complementar nº 222/96, "**regulou o parcelamento do solo**" no âmbito daquele Município, e nessa tarefa autorizou que loteamentos já instituídos adotem a forma "fechada", nos seguintes termos:

92650 o/0



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

23
D

Art. 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

- I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;
- II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;
- III - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através da lei específica.

(...)

Art. 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

02
S

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

- a) cópia de título de propriedade dos imóveis;
- b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;
- c) planta aprovada do loteamento;
- d) documento que comprove a ausência de todos os moradores do local.

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos."

2. Como se vê da legislação acima transcrita, a Câmara Municipal de Jundiaí conferiu ao Poder Executivo — Secretaria Municipal de Obras (inciso IV do artigo 18) — poderes para outorgar aos moradores de áreas residenciais a exclusividade na utilização de bens originalmente destinados ao uso comum do povo (vias de circulação, praças, áreas de lazer, etc.).
3. Segundo Hely Lopes Meirelles, "uso comum do povo é todo aquele que se reconhece à coletividade em geral sobre os bens públicos, sem discriminação de usuários ou ordem especial para sua fruição. É o uso que o povo faz das ruas e logradouros públicos, dos rios navegáveis, do mar e das praias naturais." (Cf. Direito Administrativo Brasileiro, RT, São Paulo, 1991, 16ª edição, p. 426).
4. E a lei editada autoriza a desafetação de áreas de domínio público, definidas em projeto de loteamento como verdes ou institucionais, contrariando a previsão contida no art. 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo, cuja observância é

No	167
prop.	19.633



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

48
D

obrigatória pelos Municípios, por força do disposto no art. 144, dessa mesma Carta.

5. Essa exegese se torna clara com a análise da lei, onde se verifica a referência a criação de 'loteamentos fechados' — em total desacordo com a Lei Federal n.º 4.591/64, que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias — a partir de **"concessão de uso especial do sistema viário interno"** da área a ser transformada.

6. Mas essa técnica de "criação de loteamento fechado" a partir de restrição no uso de bem comum do povo, assim como prevista, é incompatível com a Constituição do Estado de São Paulo, que prevê, no seu artigo 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo, o seguinte:

"Art. 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

(...)

VII - as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, alterados".



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Q
D

7. Como se vê, as áreas verdes ou institucionais, assim consideradas aquelas previstas em projetos de loteamento regularmente aprovados, não podem ser desafetadas em nenhuma hipótese, porquanto pertencem à categoria que se tornou inalterável pela Constituição do Estado de São Paulo.
8. Com efeito, o art. 180, inciso VII, da Constituição Estadual, consagra a tradição da nossa legislação urbanística de dar proteção às áreas reservadas, nos loteamentos, para o uso comum do povo. E essa norma protetiva foi editada em perfeita harmonia com a competência legislativa concorrente atribuída aos Estados pelo art. 25, da Constituição Federal, para legislar sobre direito urbanístico, da qual os Municípios foram excluídos (CF., art. 24, I).
9. Ao ente municipal, a Constituição Federal reservou a competência para, no que couber, suplementar a legislação federal e estadual, e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, bem como legislar sobre assuntos de interesse local (CF., art. 30, I, II e III). Ou seja, **os Municípios não podem editar regras que afrontem o comando da norma geral estabelecida pela União ou Estados.**
10. Bem por isso, aliás, é que qualquer ato administrativo ou legislativo municipal que altere a destinação das áreas verdes ou institucionais definidas em projeto de loteamento



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

UP
D

estará ofendendo a Carta Paulista, quer por lhe faltar competência legislativa, quer por violar norma que lhe é verticalmente superior.

11. Ademais, a Lei Federal n.º 6.766/79 que, atualmente, rege o parcelamento do solo urbano e traça os contornos gerais para a implantação de loteamentos e desmembramentos, em nenhum dos seus artigos define o que sejam áreas verdes ou institucionais. Portanto, é na interpretação finalística e sistemática das normas de parcelamento do solo que encontraremos o alcance semântico da restrição contida na Constituição Estadual.

12. Referiu-se o texto constitucional estadual, no art. 180, VII, a certa categoria de áreas que o loteador deve reservar ao Município e que, com o registro do loteamento, passarão para o domínio público. São as áreas destinadas aos sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público, vias e praças e áreas destinadas a edifícios públicos (Cf. art. 4º, I, § 1º, c.c. artigos 17 e 22 da Lei n.º 6.766/79).

13. Esclarece Sérgio A. Frazão do Couto que a destinação das áreas públicas pelo loteador é imposição legal para atender às necessidades da comunidade (em "Manual Teórico e Prático do Parcelamento Urbano", Forense, 1981, págs. 64/72). Para ele os equipamentos comunitários vêm a ser **"os aprestos do sistema social da comunidade previstas para atender a suas necessidades de educação, cultura, saúde e lazer"**.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

14. Esse E. Tribunal de Justiça já teve a oportunidade de decidir que **"as áreas verdes, não obrigatoriamente matas, podem se destinar a preservação da vegetação já existente ou reservadas ao lazer da população, com a implantação de gramados, bosques ou jardins. Desde que assim instituídas por lei, passam a ser, inequivocadamente, áreas institucionais, complemento do equipamento urbano"** (ADIn n.º 16.500-0, voto do Des. Alves Braga, j. 24.11.93, JTJ - LEX 154/226 - 275).

15. E, no mesmo julgado, o Desembargador Relator Renan Lotufo, reproduzindo fragmento do parecer do Procurador-Geral de Justiça, destacou que **"as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e os espaços livres de uso público são áreas institucionais. (...)** Como visto, trata-se aqui de área destinada a sistema de lazer, destacada das áreas reservadas ao sistema de circulação, tais como ruas, praças e avenidas. É área reservada para fim específico comunitário e de utilidade pública, como é o lazer" (pág. 269).

E mais, do indigitado acórdão se extrai que, por força do sistema legal brasileiro (Decreto-lei n.º 58/37, Decreto n.º 3.079/38, Decreto-Lei n.º 271/67 e Lei n.º 6.766/79), a destinação dada pelo loteador acaba por configurar "instituição", entendida esta no seu sentido de imposição ou deliberação de encargos a respeito de certos bens ou de múnus público (Cf. De Plácido e Silva, em "Vocabulo Jurídico", Forense, Vol. II).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

16. Por conseguinte, até mesmo as vias (parte integrante do sistema de circulação) devem ser consideradas reservas institucionais do loteamento, porque visam atender a uma necessidade pública de circular. Prestam-se a exercitar os direitos de locomoção inatos ao ser humano (ir e vir), de permanecer no local, como expressão do direito de reunião, e de estacionar veículos, observadas as vedações da legislação de trânsito (Cf. José Carlos de Freitas, Da Legalidade dos Loteamentos Fechados, RT (750), São Paulo, 1998, pág. 165).
17. É bem de ver que essas áreas reservadas pelo loteador por imposição legal formam um conjunto harmônico, o qual assegura a manutenção da proporcionalidade que deve **sempre** existir entre as áreas livres e ocupadas, de modo que, a autorização dada pelo legislador municipal, independentemente das suas finalidades, significa a ruptura ou quebra dessa harmonia, com a produção de efeitos deletérios que tanto a legislação federal como a Constituição Estadual buscaram a todo custo evitar.
18. Desse modo, quando admite que **os loteamentos poderão adotar a forma fechada** e determina que, nesses casos, **o sistema viário será objeto de concessão de uso especial dos moradores**, o ato normativo se revela verticalmente incompatível com o texto constitucional estadual (CE., art. 180, VII).
19. **Em conclusão**, os artigos 15 e 18 da Lei Complementar nº 222, de 27 de dezembro de 1996, do Município de



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Jundiaí, é inconstitucional porque: **a)** contém autorização genérica ao Prefeito, para modificar a destinação a ser dada aos bens públicos (CE., art. 5.º, e seu § 1.º, e art. 19, IV, V e VII), **b)** autoriza a desafetação de áreas de loteamentos definidas como verdes ou institucionais (CE., art. 180, VII). Por tudo isso, impõe-se a sua exclusão definitiva do ordenamento jurídico em vigor.

Diante do que foi exposto, requiero a Vossa Excelência seja determinado o processamento da presente **ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE**, colhendo-se as informações pertinentes da Câmara de Vereadores do Município de Jundiaí, sobre as quais me pronunciarei oportunamente, vindo, afinal, a ser declarada a inconstitucionalidade dos artigos 15 e 18 da Lei Complementar nº 222, de 27 de dezembro de 1996, do Município de Jundiaí, com a adoção das providências atinentes à suspensão definitiva dos efeitos de sua execução.

São Paulo, 30 de outubro de 2001.

José Geraldo Brito Filomeno

Procurador-Geral de Justiça



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

SECRETARIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
21 JUN 1998 205389
PROTÓCOLO JUDICIAL DE 2ª INSTÂNCIA

Processo nº 087.654.0/0
Requerente: Procurador Geral de Justiça
Requerida: Câmara Municipal de Jundiaí

A **CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ**, neste ato representada por sua Presidente, Vereadora **ANA TONELLI**, e pelos Drs. **JOÃO JAMPAULO JÚNIOR**, Consultor Jurídico Titular; **RONALDO SALLES VIEIRA** e **FÁBIO NADAL PEDRO**, Assessores Jurídicos e bastante procuradores, conforme instrumento de procuração acostado, cuja juntada aos autos se requer neste ato, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao **ofício nº 12.272/2001, DEPRO 26**, datado de 17 de dezembro de 2001 - **Processo nº 087.654.0/0**, em trâmite nesse Egrégio Tribunal - prestar as seguintes informações, o que faz articuladamente:

DAS INFORMAÇÕES

1. O Projeto de Lei Complementar nº 323, de autoria do Prefeito Municipal, que regula o parcelamento do solo, contou com parecer favorável da Consultoria Jurídica desta Câmara Municipal; parecer favorável da Comissão de Justiça e Redação (com dois votos contrários) e parecer favorável da Comissão de Obras e Serviços Públicos, havendo sido aprovado pelo Plenário da Edilidade em 22 de outubro de 1996. (docs. anexos).

2. O Chefe do Executivo promulgou a Lei Complementar 222, de 27 de dezembro de 1996, mas houve por bem veta-la parcialmente, por considerar ilegal e inconstitucional as alterações oferecidas pelos Srs.



Edis através de emendas. A Consultoria Jurídica da Casa acompanhou as razões do Prefeito por entendê-las convincentes. Encaminhado à Comissão de Justiça e Redação, o veto parcial obteve, por unanimidade de seus membros, voto favorável, ou seja, pela manutenção do veto. (docs. anexos)

3. O veto parcial foi mantido em 4 de março de 1997 com 19 votos (com 02 voto pela rejeição). (docs. anexos)

Eram as informações.

Jundiaí, 15 de janeiro de 2002.



ANA TONELLI
Presidenta



RONALDO SALLES VIEIRA
Assessor Jurídico



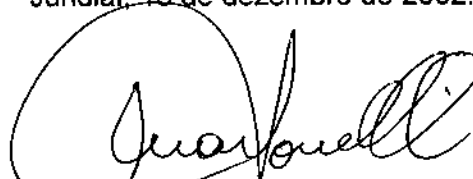
FÁBIO NADAL PEDRO
Assessor Jurídico



PROCURAÇÃO

A **CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ**, inscrita no CGC sob nº 51.864.114/0001-10, com sede à Rua Barão de Jundiaí, nº 128, centro, Jundiaí/SP, neste ato representada **por sua Presidenta** (Lei Orgânica de Jundiaí, art. 28, inc. I), **Vereadora ANA TONELLI**, brasileira, casada, CPF nº 042.186.718-34, portadora da Cédula de Identidade, RG nº 3.734.396-8/SSP-SP, outorga **PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"** a fim de que os **Drs. JOÃO JAMPAULO JÚNIOR**, inscrito na OAB/SP sob nº 57.407, **CONSULTOR JURÍDICO** titular; **RONALDO SALLES VIEIRA**, inscrito na OAB/SP sob nº 85.061, **ASSESSOR JURÍDICO**, e **FÁBIO NADAL PEDRO**, inscrito na OAB/SP sob nº 131.522, **ASSESSOR JURÍDICO**, na qualidade de procuradores, respectivamente, funcionários desta Edilidade, represente-a nos autos da **Ação Direta de Inconstitucionalidade sob nº 087.654.0/0**, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, apresentando informações, bem como praticando todos demais atos processuais, inclusive recursos junto aos Tribunais competentes, a bem de sua defesa, onde figura como requerente o Procurador Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo.

Jundiaí, 15 de dezembro de 2002.



Vereadora ANA TONELLI
Presidenta



EXPEDIENTE

fls. 176
proc. 19.637
[Signature]

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEPRO 29 – DIRETORIA DE DIVISÃO DE PROCESSAMENTO MUNICIPAL
ÓRGÃO ESPECIAL, CÂMARA ESPECIAL E GRUPO ESPECIALIAI

Praça da Sé, s/n.º - 3º andar – sala 309

São Paulo – CEP 01018-000

JUL 03 16 3 13

PROTÓCOLO GERAL

São Paulo, 03 de julho de 2003.

Ofício n.º 6861/2003 – mrbs

Autos n.º 87.654.0/0 (origem n.º 222/1996)

Recte.: PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA

Recco.: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAI

Junte-se aos autos da Lei Complementar 222/96. Elabore-se, em nome da Mesa, o competente projeto de decreto legislativo.

Senhor Presidente:

PRESIDENTE
19.07.103

Para os devidos fins, transmito a Vossa Excelência cópia do v.

acórdão proferido nos autos de Ação Direta de Inconstitucionalidade de Lei supra mencionados.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência os protestos de estima e distinta consideração.

[Signature]
SÉRGIO AUGUSTO NIGRÓ CONCEIÇÃO
Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo

Ao Exmo. (a) Senhor
DD. Presidente da Câmara Municipal de
JUNDIAI



No.	117
proc.	19 033
	<i>Qu</i>

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

05

ACÓRDÃO



00580857

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI - Loteamento de forma fechada - Adoção para loteamento já existente - Impossibilidade - Transgressão à regra do artigo 180, VII, da Constituição Estadual.

“Considera-se ofensivo ao artigo 180, VII, da Constituição do Estado dispositivo de lei municipal que autoriza a formação de loteamento fechado para o loteamento já existente, de modo que possa ocorrer o desvirtuamento das funções das áreas verdes ou institucionais especificadas no projeto original do loteamento”.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI nº 87.654.0/0**, da Comarca de **SÃO PAULO**, em que é requerente **PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA**, sendo requeridos: **PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ** e **OUTRO**.

ACORDAM, em Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por maioria de votos, em julgar procedente, em parte, a ação.

1- Move o Procurador-Geral ~~de Justiça~~ de São Paulo ação direta de inconstitucionalidade em que busca a declaração de inconstitucionalidade de artigos da Lei Municipal nº 222/96, do município de Jundiaí. Sustenta o requerente que os dispositivos dos artigos 15 e 18 da referida lei vulnerariam o artigo 180, VII, da Constituição do Estado, uma vez



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que autorizam a desafetação de áreas institucionais reservadas ao uso comum do povo.

Prestou informações a Câmara Municipal de Jundiaí relatando o histórico da tramitação do projeto de lei (fls. 23/24).

Vieram aos autos informações a cargo do Prefeito do município (fls. 215/225).

Lançou parecer o douto Procurador-Geral opinando pela parcial procedência da ação (fls. 195/203).

2- Ao regulamentar o parcelamento do solo urbano, permitiu a Lei Complementar Municipal nº 222, de 27.12.96, de Jundiaí (fls. 137/157), que pudesse ser adotada a forma fechada de loteamento também em relação aos loteamentos já existentes (arts. 15 § 3º e 18, II e III).

Não pode subsistir essa determinação legal, contudo, porque contraria o preceito contido no artigo 180, VII, da Constituição Estadual, que impede alteração da destinação, do fim e dos objetivos das áreas de loteamentos consideradas verdes ou institucionais.

Com efeito, os loteamentos abertos e já existentes são obrigados a reservar áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e à instituição de espaços livres de uso público (Lei nº 6.766, de 19.12.79, art. 4º, I).

Trata-se de áreas integradas no domínio público do município (cf. Dec-lei nº 271, de 28.2.67, art. 4º; Lei nº 6.766/79, art. 22; R.T. 600/67, 615/89 e 755/189).

Bens existem "cuja função, por si próprios, é satisfazer necessidades coletivas, isto é, têm inerente à sua existência a utilidade pública. Enquanto forem o que são e como são, hão de estar necessariamente ao serviço da coletividade. É o que se passa com as estradas, as pontes, as ruas, as praças, os jardins, abertos ao uso direto e imediato do público. Todos estes bens possuem utilidade pública inerente à sua existência e utilização. E por isso não se concebe que sejam objeto de propriedade privada e devem estar sob o domínio de entidades públicas e num regime em que seja

Luiz de Faria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

permitido que cumpram o seu destino” (MARCELO CAETANO, Princípios Fundamentais do Direito Administrativo, 2ª Edição, n. 181, págs. 412/413).

Ora, essas áreas institucionais teriam sua finalidade substancialmente alterada, se fosse aceita a forma fechada de loteamento, pois os espaços livres e as vias de circulação passariam a ser utilizados apenas pelos moradores do loteamento fechado, em detrimento da população em geral.

Haveria, então, se adotado o modelo fechado para os loteamentos já existentes, desafetação de bens públicos juridicamente inalienáveis (Código Civil de 1916, art. 67; Código Civil de 2002, art. 100), colocando-os exclusivamente a serviço de poupas pessoas, com desvirtuamento dos objetivos da res communis omnium (Código Civil de 1916, art. 66, I).

Foi por esse motivo que ilustre representante do Ministério Público encaminhou representação ao Procurador-Geral de Justiça, dando notícia da interdição de rua e da instalação de cancelas e guaritas no Jardim Novo Mundo, na cidade de Jundiaí (fls. 03/11, 59 e 63/70 dos autos em apenso).

Indiscutível é a possibilidade de criação originária de loteamento fechado “em terreno onde não houver edificação” (Lei nº 4.591, de 16.12.64, art. 8º; R.T. 619/98, 645/166 e 734/466).

Sendo antigo o loteamento, entretanto, com suas ruas sempre abertas à livre circulação de veículos e pedestres, é descabido o seu fechamento artificial posterior, para a formação de conjunto autônomo de moradias, enquistados dentro do conglomerado urbano, ao arpejo do disposto no artigo 17 da Lei nº 6.766/79 e na mencionada norma da Constituição Paulista.

Já se pronunciou inúmeras vezes esta Corte, reconhecendo a inconstitucionalidade de leis municipais em desacordo com a regra cogente da Constituição Estadual. É que “a desafetação do bem e sua inclusão na categoria de bens alienáveis constitui operação legislativa normal, prevista no artigo 67 do Código Civil. Há necessidade, porém, de a lei subordinar-se à lei maior, para obter legitimidade” (JTJ Lex 150/270, 152/273, 154/266, 161/270, 173/288, 243/299 e 244/142).

[assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

Recorde-se lição de HELY LOPES MEIRELLES, segundo a qual “não é admissível o arruamento privado ou mesmo a rua particular em zona urbana, porque todos o sistema viário de uma cidade é de uso comum do povo, o que afasta a possibilidade jurídica de vias urbanas particulares. O que pode haver são vias internas (não ruas) em propriedade particular, como ocorre nos usualmente denominados “loteamentos fechados”, fora do perímetro urbano” (Direito de Construir, 5ª Edição, pág. 100).

Em suma, “as áreas públicas de um loteamento (espaços livres de uso comum, áreas verdes, vias, praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos) visam a atender às necessidades coletivas urbanas. Algumas estão voltadas à circulação de veículos, pedestres e semoventes (vias urbanas). Outras destinam-se à ornamentação urbana (fim paisagístico e estético), têm função higiênica, de defesa e recuperação do meio ambiente, atendem à circulação, à recreação e ao lazer (praças, jardins, parques, áreas verdes e de lazer). Assim, o fechamento de vias de circulação, por ato do loteador ou associação de moradores, com ou sem aprovação do Município, vulnera o art. 17 da Lei nº 6.766/79 e o art. 180, VII, da Carta Paulista, na medida em que, subtraindo-as da fruição geral, altera a destinação, os objetivos e a finalidade congêntos dessas áreas, predispostas que estão para atender ao público indistintamente” (JOSÉ CARLOS DE FREITAS, “Da Legalidade dos Loteamentos Fechado”, in R.T. vol. 750, pág. 164).

Diante do exposto, julgam procedente em parte a presente ação para declara a inconstitucionalidade do § 3º do artigo 15 e dos incisos II e III do artigo 18 da Lei Complementar nº 222/96, nos termos do parecer de fls. 195/203, expedindo-se ofício à Câmara Municipal de Jundiaí para os devidos fins (Constituição Estadual, art. 90 § 3º; Regimento Interno do Tribunal de Justiça, art. 676).

Participaram do julgamento os Desembargadores NIGRO CONCEIÇÃO (Presidente, vencido), LUÍS DE MACEDO (vencido), VISEU JÚNIOR (vencido), GENTIL LEITE, JOSÉ CARDINALE (vencido),



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DENSER DE SÁ (vencido), MOHAMED AMARO, LUIZ TÂMBARA (vencido), PAULO SHINTATE (vencido), FLÁVIO PINHEIRO (vencido), GILDO DOS SANTOS, VALLIM BELLOCCHI, SINÉSIO DE SOUZA, JARBAS MAZZONI, MENEZES GOMES, OLAVO SILVEIRA, PAULO FRANCO, BARBOSA PEREIRA (vencido), RUY CAMILO, OLIVEIRA RIBEIRO, PASSOS DE FREITAS e ROBERTO STUCCHI (vencido).

São Paulo, 30 de abril de 2003.

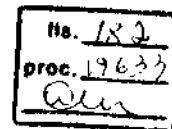
Sérgio Augusto
SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO
Presidente

Ernani de Paiva
ERNANI DE PAIVA
Relator



Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA
(proc. 39.121)



DECRETO LEGISLATIVO Nº. 955, DE 18 DE MAIO DE 2004

Suspende, por inconstitucionais, a execução de dispositivos da Lei Complementar 222/96, que regula o parcelamento do solo.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme o Plenário aprovou em 18 de maio de 2004, promulga o seguinte Decreto Legislativo:

Art. 1º. É suspensa, por inconstitucionais, a execução das seguintes disposições da Lei Complementar nº. 222, de 27 de dezembro de 1996, em vista de Acórdão de 30 de abril de 2003 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 87.654.0/0:

I – o § 3º. do art. 15; e

II – os incisos II e III do art. 18.

Art. 2º. Este decreto legislativo entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em dezoito de maio de dois mil e quatro (18/05/2004).

Eng.º FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em dezoito de maio de dois mil e quatro (18/05/2004).

WILMA CAMILO MANFREDI
Diretora Legislativa



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Jundiaí, 29 de abril de 2009

ADJ
para providências
Z
Presidente
06/10/09

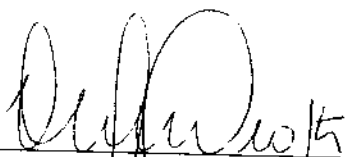
Ofício n° 092 /2009 – 11ª PJ

Ilmo. Sr.

A. C. S.
Jun 6 - 08
06/29/09
Murilo Azevedo Pinto
Diretor Jurídico

A fim de nortear os trabalhos desta Insigne Casa Legislativa referente ao Projeto de Lei Complementar n° 835 de autoria de Vossa Senhoria, envio-lhe cópia da decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, na Ação Direta de Inconstitucionalidade da Lei Municipal n° 222/96, que tratava do fechamento de loteamentos já existentes, restringindo o uso dos espaços livres e das vias de circulação.

Valho-me da oportunidade para apresentar a Vossa Senhoria meus protestos de estima e consideração.


Vera Maria Gonçalves Crotti
11ª Promotora de Justiça

ILUSTRÍSSIMO SENHOR
José Galvão Braga Campos
DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
CAO – Urbanismo e Meio Ambiente

São Paulo, 19 de dezembro de 2003

Ofício nº 3507/2003 - PGJ/CAO-UMA

Assunto: acórdão

FAVOR USAR ESTA REFERÊNCIA PARA RESPOSTA

1. Recebi em 02/12/03.
2. Extrair e copiar este
e encaminhá-lo para
ciência de todos os
serviços de Justiça
de Jd.

SENHOR PROMOTOR,

3. Arquivar no posto
de Arqs. Dm. do
Ministério Público.
Atenciosamente,
Cláudio Mir Mattalini

Na oportunidade em que cumprimento Vossa
Excelência, encaminho cópia da Ação Direta de Inconstitucionalidade de Lei
nº 87.654.0/0, para conhecimento.

Ao ensejo, colocando o Centro de Apoio Operacional de
Urbanismo e Meio Ambiente à inteira disposição de Vossa Excelência,
renovo meus protestos de real estima e distinta consideração.

JOSÉ CARLOS DE FREITAS

Promotor de Justiça - Assessor
Centro de Apoio Operacional de Urbanismo e Meio Ambiente

Excelentíssimo Senhor
Doutor CLAUDEMIR BATTALINI
DD. Promotor de Justiça de Meio Ambiente
Largo São Bento, s/n – 3º Andar
13.200-002 – JUNDIAÍ – SP
/cl.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

J. G. A.

ACÓRDÃO

05
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº
00580857

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI - Loteamento de forma fechada - Adoção para loteamento já existente - Impossibilidade - Transgressão à regra do artigo 180, VII, da Constituição Estadual.

“Considera-se ofensivo ao artigo 180, VII, da Constituição do Estado dispositivo de lei municipal que autoriza a formação de loteamento fechado para o loteamento já existente, de modo que possa ocorrer o desvirtuamento das funções das áreas verdes ou institucionais especificadas no projeto original do loteamento”.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI nº 87.654.0/0, da Comarca de SÃO PAULO, em que é requerente PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA, sendo requeridos: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ e OUTRO.

ACORDAM, em Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por maioria de votos, em julgar procedente, em parte, a ação.

1- Move o Procurador-Geral de Justiça de São Paulo ação direta de inconstitucionalidade em que busca a declaração de inconstitucionalidade de artigos da Lei Municipal nº 222/96, do município de Jundiaí. Sustenta o requerente que os dispositivos dos artigos 15 e 18 da referida lei vulnerariam o artigo 180, VII, da Constituição do Estado, uma vez



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1/37

2

que autorizam a desafetação de áreas institucionais reservadas ao uso comum do povo.

Prestou informações a Câmara Municipal de Jundiaí relatando o histórico da tramitação do projeto de lei (fls. 23/24).

Vieram aos autos informações a cargo do Prefeito do município (fls. 215/225).

Lançou parecer o douto Procurador-Geral opinando pela parcial procedência da ação (fls. 195/203).

2- Ao regulamentar o parcelamento do solo urbano, permitiu a Lei Complementar Municipal nº 222, de 27.12.96, de Jundiaí (fls. 137/157), que pudesse ser adotada a forma fechada de loteamento também em relação aos loteamentos já existentes (arts. 15 § 3º e 18, II e III).

Não pode subsistir essa determinação legal, contudo, porque contraria o preceito contido no artigo 180, VII, da Constituição Estadual, que impede alteração da destinação, do fim e dos objetivos das áreas de loteamentos consideradas verdes ou institucionais.

Com efeito, os loteamentos abertos e já existentes são obrigados a reservar áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e à instituição de espaços livres de uso público (Lei nº 6.766, de 19.12.79, art. 4º, I).

Trata-se de áreas integradas no domínio público do município (cf. Dec-lei nº 271, de 28.2.67, art. 4º; Lei nº 6.766/79, art. 22; R.T. 600/67, 615/89 e 755/189).

Bens existem "cuja função, por si próprios, é satisfazer necessidades coletivas, isto é, têm inerente à sua existência a utilidade pública. Enquanto forem o que são e como são, hão de estar necessariamente ao serviço da coletividade. É o que se passa com as estradas, as pontes, as ruas, as praças, os jardins, abertos ao uso direto e imediato do público. Todos estes bens possuem utilidade pública inerente à sua existência e utilização. E por isso não se concebe que sejam objeto de propriedade privada e devem estar sob o domínio de entidades públicas e num regime...



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

permitted que cumpram o seu destino" (MARCELO CAETANO, Princípios Fundamentais do Direito Administrativo, 2ª Edição, n. 181, págs. 412/413).

Ora, essas áreas institucionais teriam sua finalidade substancialmente alterada, se fosse aceita a forma fechada de loteamento, pois os espaços livres e as vias de circulação passariam a ser utilizados apenas pelos moradores do loteamento fechado, em detrimento da população em geral.

Haveria, então, se adotado o modelo fechado para os loteamentos já existentes, desafetação de bens públicos juridicamente alienáveis (Código Civil de 1916, art. 67; Código Civil de 2002, art. 100), colocando-os exclusivamente a serviço de poucas pessoas, com desvirtuamento dos objetivos da res communis omnium (Código Civil de 1916, art. 66, I).

Foi por esse motivo que ilustre representante do Ministério Público encaminhou representação ao Procurador-Geral de Justiça, dando notícia da interdição de rua e da instalação de cancelas e guaritas no Jardim Novo Mundo, na cidade de Jundiaí (fls. 03/11, 59 e 63/70 dos autos em apenso).

Indiscutível é a possibilidade de criação originária de loteamento fechado "em terreno onde não houver edificação" (Lei nº 4.591, de 16.12.64, art. 8º; R.T. 619/98, 645/166 e 734/466).

Sendo antigo o loteamento, entretanto, com suas ruas sempre abertas à livre circulação de veículos e pedestres, é descabido o seu fechamento artificial posterior, para a formação de conjunto autônomo de moradias, enquistados dentro do conglomerado urbano, ao arpejo do disposto no artigo 17 da Lei nº 6.766/79 e na mencionada norma da Constituição Paulista.

Já se pronunciou inúmeras vezes esta Corte, reconhecendo a inconstitucionalidade de leis municipais em desacordo com a regra cogente da Constituição Estadual. É que "a desafetação do bem e sua inclusão na categoria de bens alienáveis constitui operação legislativa normal, prevista no artigo 67 do Código Civil. Há necessidade, porém, de a lei subordinar-se à lei maior, para obter legitimidade" (JTJ Lex 150/270, 152/273, 154/246, 161/270, 173/288, 243/209 e 244/142).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

11/10/11

4

Recorde-se lição de HELY LOPES MEIRELLES, segundo a qual “não é admissível o arruamento privado ou mesmo a rua particular em zona urbana, porque todos o sistema viário de uma cidade é de uso comum do povo, o que afasta a possibilidade jurídica de vias urbanas particulares. O que pode haver são vias internas (não ruas) em propriedade particular, como ocorre nos usualmente denominados “loteamentos fechados”, fora do perímetro urbano” (Direito de Construir, 5ª Edição, pág. 100).

Em suma, “as áreas públicas de um loteamento (espaços livres de uso comum, áreas verdes, vias, praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos) visam a atender às necessidades coletivas urbanas. Algumas estão voltadas à circulação de veículos, pedestres e semoventes (vias urbanas). Outras destinam-se à ornamentação urbana (fim paisagístico e estético), têm função higiênica, de defesa e recuperação do meio ambiente, atendem à circulação, à recreação e ao lazer (praças, jardins, parques, áreas verdes e de lazer). Assim, o fechamento de vias de circulação, por ato do loteador ou associação de moradores, com ou sem aprovação do Município, vulnera o art. 17 da Lei nº 6.766/79 e o art. 180, VII, da Carta Paulista, na medida em que, subtraindo-as da fruição geral, altera a destinação, os objetivos e a finalidade congênitos dessas áreas, predispostas que estão para atender ao público indistintamente” (JOSÉ CARLOS DE FREITAS, “Da Legalidade dos Loteamentos Fechado”, in R.T. vol. 750, pág. 164).

Diante do exposto, julgam procedente em parte a presente ação para declara a inconstitucionalidade do § 3º do artigo 15 e dos incisos II e III do artigo 18 da Lei Complementar nº 222/96, nos termos do parecer de fls. 195/203, expedindo-se ofício à Câmara Municipal de Jundiaí para os devidos fins (Constituição Estadual, art. 90 § 3º; Regimento Interno do Tribunal de Justiça, art. 676).

Participaram do julgamento os Desembargadores NIGRO CONCEIÇÃO (Presidente, vencido), LUÍS DE MACEDO (vencido), VISEU JÚNIOR (vencido), GENTIL...



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DENSER DE SÁ (vencido), MOHAMED AMARO, LUIZ TÂMBARA (vencido), PAULO SHINTATE (vencido), FLÁVIO PINHEIRO (vencido), GILDO DOS SANTOS, VALLIM BELLOCCHI, SINÉSIO DE SOUZA, JARBAS MAZZONI, MENEZES GOMES, OLAVO SILVEIRA, PAULO FRANCO, BARBOSA PEREIRA (vencido), RUY CAMILO, OLIVEIRA RIBEIRO, PASSOS DE FREITAS e ROBERTO STUCCHI (vencido).

São Paulo, 30 de abril de 2003.


SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO
Presidente


ERNANI DE PAIVA
Relator