



**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 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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;

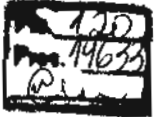
n) projeto de distribuição de água potável;

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

**IV** - nas zonas industriais os lotes terão área mínima de 450 m<sup>2</sup> (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:

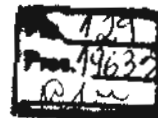
**I** - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

**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.

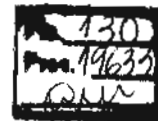
**Artigo 29** - As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

**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.

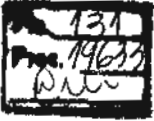
**Artigo 31** - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

**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 m<sup>2</sup> (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.

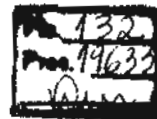
*Capítulo V*

**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