



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes Estado de São Paulo

LEI N.º 2837/2021

DE 28 DE OUTUBRO DE 2021

(Emendas: supressiva 01/2021; aditivas 01, 02 e 03/2021; substitutivas 01, 02 e 03/2021)

LÁZARO NOÉ DA SILVA, Prefeito do Município de Santa Gertrudes, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Santa Gertrudes aprovou o Projeto de Lei e ele, sanciona e promulga a seguinte Lei que:

"INTRODUZ ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR N. 1629/98 DE 04 DE FEVEREIRO DE 1998, QUE DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE SANTA GERTRUDES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES.

Art.1 - O parcelamento do solo urbano do município será regido por esta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO: Considera-se solo urbano todo aquele que se encontra dentro do perímetro urbano do município estabelecido por Lei.

Art.2 - O parcelamento do solo rural não está compreendido na presente Lei, e quando vier a ocorrer, o empreendedor deverá solicitar autorização à Prefeitura que a submeterá à Câmara Municipal para deliberação.

Art. 3 - A presente Lei adota expressões técnicas que são assim definidas:

ÁREA DOMINIAL: são as áreas a serem incorporadas ao patrimônio público do município, não afetadas a uso específico;

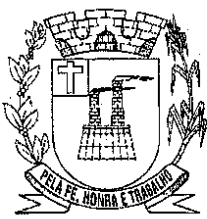
ÁREA INSTITUCIONAL: são as áreas a serem incorporadas ao patrimônio público do município e destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos.

ÁREA VERDE: é a área destinada a revegetação ou reflorestamento cercada ou não.

CUL-DE-SAQUE: são vias públicas que não tem saída, onde deverá ser implantado um sistema de retorno.

DESDOBRO DE LOTE: é a subdivisão de lotes existentes e cadastrados, em outros dois lotes.

DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

DIRETRIZES: é o plano de loteamento proposto, contendo sistema viário e as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e ao Sistema de Lazer.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: são os seguintes equipamentos públicos: de Educação, de Cultura, de Saúde, de Lazer, de Esportes e similares.

EQUIPAMENTOS URBANOS ou INFRAESTRUTURAS: são as redes de esgoto; redes de abastecimento de água; redes de energia elétrica e iluminação pública; sistemas de escoamento de águas pluviais (galerias); pavimentação asfáltica; guias e sarjetas.

FAIXA "NONAEDIFICANDI": é uma área que não pode ser objeto de edificação.

FRACIONAMENTO: é a subdivisão de lotes ou glebas em frações.

GLEBA: é uma grande extensão de terreno, cujo aproveitamento mais eficiente para edificação dependa de arruamento e subdivisão em lotes.

LOTE: é uma porção de terreno, com frente para uma via pública, em condições de ser aproveitado, de imediato, para fins de edificação urbana.

LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em quadras e em lotes destinados à edificação, com abertura de novo sistema viário e novos logradouros públicos.

PARCELAMENTO DO SOLO: expressão criada pela Lei Federal 6766/79, que compreende os loteamentos e os desmembramentos.

QUADRA: é a área resultante do loteamento delimitada por sistema viário;

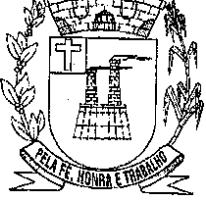
REMEMBRAMENTO: é a unificação de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de uma nova gleba ou lote;

SISTEMA DE LAZER: são as áreas a serem incorporadas ao patrimônio público do município para fins de construção de praças, parques e outras atividades de recreação;

SISTEMA VIÁRIO OU VIAS PÚBLICAS: são as áreas a serem incorporadas ao patrimônio público do município que se constituem no conjunto de vias urbanas, contendo uma hierarquização de funções, destinadas à circulação de pedestres ou veículos de qualquer natureza.

CAPÍTULO II - REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4 - O parcelamento do solo urbano, a abertura de sistema viário ou qualquer providência que implique em divisão de glebas, no município, só serão permitidos mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

deverão atender a todas as exigências da presente lei e das legislações Federais e Estaduais pertinentes.

Art.5 - Os loteamentos e fracionamentos classificam-se em:

- a- RESIDENCIAL:** destinado exclusivamente para fins residenciais;
- b- MISTO:** destinado para fins residenciais, comerciais e de serviços de âmbito local;
- c- E.H.I.S. (empreendimento habitacional de interesse social):** destinado para fins residenciais, comerciais e de serviços de âmbito local aprovados por comissão específica estabelecida pela Lei nº 2815/2021.
- d- INDUSTRIAL:** destinados para fins de instalações industriais, centros de distribuição, comerciais e afins.

§ 1º Não será permitido o parcelamento do solo urbano em terrenos alagadiços e ou sujeitos a inundações, ou que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou em áreas de preservação permanente e de preservação ecológica.

§ 2º A cota de inundação dos empreendimentos lindeiros a áreas alagadiças e/ou que confrontem com cursos d'água, será analisada e definida no momento da PRE-ANALISE do processo conforme Art.13.

§ 3º A Prefeitura não se responsabilizará pelas diferenças que vierem a ser encontradas nas dimensões, áreas ou formas dos lotes em relação ao projeto licenciado.

§ 4º Ao longo dos cursos de águas ou similares é obrigatório a reserva de faixa de terreno de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada lado, que será considerado como área "non aedificandi" de preservação permanente e será transferida ao município na forma de Área Verde / APP (Área de Preservação Permanente).

§ 5º A faixa de terreno acima descrito deverá ser ampliada conforme a largura do curso de água, de acordo com o estabelecido pela Lei Federal n. 12651 de 25 de maio de 2012.

§ 6º Ao longo das faixas de Domínio das rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão, é obrigatório a reserva de uma faixa de terreno de, no mínimo, 16,00 (dezesseis metros) de largura de cada lado, considerada como "non aedificandi", e deverá ser destinada para abertura de via pública de igual largura.



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

§ 7º É obrigatória a manutenção de faixa sanitária "non aedificandi" com largura mínima de 6,00 (seis) metros nos fundos dos lotes cujo desnível, da frente ao fundo, em média, seja superior a 2,00 (dois) metros e gravada de servidão pública para a passagem de rede de esgoto e de águas pluviais e deverá pertencer obrigatoriamente ao lote situado a montante.

§ 8º A previsão de faixa sanitária nos empreendimentos será analisada no momento da PRE-ANALISE do processo conforme Art.13.

§ 9º Os loteamentos fechados serão destinados exclusivamente para fins residenciais sendo totalmente fechados por muros, grades ou alambrado possuindo um único acesso. Deverão ter todos os equipamentos urbanos previstos no Art.6 desta Lei, onde a associação de moradores deverá assumir o dever e obrigação de desempenhar no loteamento todos os serviços públicos tais como: manutenção dos sistemas de drenagem, iluminação, recapeamento asfáltico, limpeza do sistema de lazer e viário.

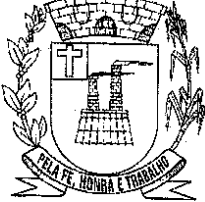
Art.6 - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendedor implante por sua conta e risco, no parcelamento do solo a ser aprovado, os seguintes:

- a- Abertura do sistema viário;
- b- Demarcação dos PC (ponto de confluência) das quadras com marcos de concreto;
- c- Demarcação de todos os lotes com piquetes;
- d- Instalação de rede de abastecimento de água;
- e- Instalação do sistema de afastamento de esgoto;
- f- Instalação da rede elétrica e iluminação pública;
- g- Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas e sarjetões;
- h- Sistema de escoamento de águas pluviais;
- i- Sinalização viária.

PARÁGRAFO ÚNICO: O prazo para a execução dos equipamentos urbanos é de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do loteamento, podendo ser prorrogado somente por mais 1 (um) ano.

Art.7 - O sistema viário do loteamento deverá interligar-se com as vias adjacentes oficiais e são classificadas como:

- a- **AVENIDAS PERIMETRAIS** - Quando constituídas por vias de circulação separadas por canteiro central de, no mínimo, 2,00 (dois) metros, terão largura mínima de 28,00 (vinte e oito) metros, e 3,00 (três) metros de



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

calçada de cada lado e o leito carroçável será de no mínimo, 10,00 (dez) metros. Quando forem ao longo das linhas de alta tensão deverão ter, cada lado, largura mínima de 16,00 (dezesesseis) metros e mais a faixa compreendida pelo canteiro central conforme for exigido pela ELEKTRO ou pela concessionária de energia elétrica responsável pelo linhão. Neste caso o leito carroçável deverá ter, no mínimo, 10,00 metros;

b- AVENIDAS E RUAS DE TRÂNSITO LOCAL - Quando destinadas à circulação local interligando-se a Avenidas e ou ruas de circulação rápida, terão largura de 14,00 (quatorze) metros, sendo 9,00 (nove) metros de leito carroçável e 2,50 (dois e meio) metros de calçada de cada lado, e no caso de vias sem saída poderão ter no seu final um balão de retorno com raio mínimo de 9,00 (nove) metros em relação a guia;

c- AVENIDAS E RUAS DE CIRCULAÇÃO RÁPIDA - Quando destinadas a dar escoamento as vias de trânsito local, terão largura de 15,00 (quinze) metros, sendo o leito carroçável de 10,00 (dez) metros e calçadas com 2,50 (dois e meio) metros de cada lado. Quando for ao longo das faixas de domínio das rodovias e ou ferrovias, o sistema viário deverá ter largura mínima de 16,00 (dezesesseis) metros, sendo o leito carroçável de, no mínimo, 10,00 (dez) metros.

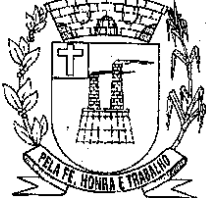
§ 1º O sistema viário não poderá ter inclinação superior a 10% (dez por cento).

§ 2º Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos prediais deverão concordar com arco de raio igual ou superior a 9,00 (nove) metros.

§ 3º As calçadas poderão ter uma inclinação máxima de 8,33% (oito por cento) da guia a testada do lote.

CAPÍTULO III - DOS LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO DE LOTES

Art. 8- O parcelamento do solo urbano através de loteamentos, desmembramentos e desdobro de lotes deverão atender a tabela abaixo que determina os percentuais de doações de área públicas além de, dimensões de lote e quadra de acordo com cada zona estabelecida pela Lei 1883/2002 e suas alterações, sendo:



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

DISPOSIÇÕES PARA LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO e DESDOBRO DE LOTES		ZONEAMENTO						
		CENTRO	ZONA MISTA I	ZONA MISTA II	ZONA MISTA III	ZONA MISTA IV	DISTRITO INDUSTRIAL COMERCIAL I	EMPREENHIMENTO E.H.I.S. (Lei nº 2815/2021)
DOAÇÕES	Sistema Viário	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Sistema de Lazer	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Área Institucional	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	Área Dominial	0%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
DIMENSÕES	Comprimento máximo da quadra (m)	200	200	200	200	200	200	200
	Lote Mínimo (m²)	200	200	200	360	300	595	160
	Frete Mínima do lote (m)	8	8	8	12	10	17	8
	Comprimento Mínimo do lote (m)	25	25	25	30	30	35	20

§ 1º Os lotes de esquina deverão ter uma largura mínima de 9 (nove) metros sendo que deverá concordar com um arco de raio mínimo de 9 metros;

§ 2º As áreas destinadas a sistema de lazer, institucional e dominiais deverão ser lindeiras a uma via oficial de circulação de veículos não podendo ter inclinação superior a 10% (dez por cento);

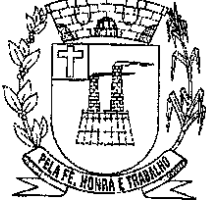
§ 3º Em caso de loteamentos fechados, serão admitidos a construção de guaritas e portarias, devendo as mesmas serem autorizadas no ato de aprovação do loteamento. Além disso, as áreas institucionais deverão estar fora do perímetro fechado, porém, dentro da mesma gleba;

§ 4º Quando a área destinada para o sistema viário for inferior a 20% (vinte por cento) da área a lotear, a diferença será acrescida à área destinada ao sistema de lazer;

§ 5º As quadras, áreas institucionais, áreas dominiais e sistema de lazer dos loteamentos deverão ser implantados a uma distância mínima de 300 (trezentos) metros de qualquer tipo de estação de tratamento de efluentes;

§ 6º Os loteamentos industriais para que possam ser aprovados deverão atender aos requisitos da presente lei, além de observado as exigências das Leis Estaduais (CETESB) e federais aplicáveis;

§ 7º A implantação do loteamento industrial deverá garantir que as zonas residenciais existentes não sejam prejudicadas.



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

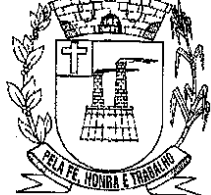
Estado de São Paulo

§ 8º Fica proibida a criação de vielas para passagem de pedestres no interior das quadras.

§ 9º É proibida a implantação de lotes com frente para a faixa sanitária bem como, para acesso de veículos.

Art.9 - Os fracionamentos, através de condomínios horizontais ou verticais, deverão atender as diretrizes de doações de áreas públicas e dimensões de acordo com a tabela abaixo seguindo o zoneamento estabelecido pela Lei 1883/2002 e suas alterações, sendo:

DISPOSIÇÕES PARA FRACIONAMENTO (CONDOMÍNIO)			ZONEAMENTO						
			CENTRO	ZONA MISTA I	ZONA MISTA II	ZONA MISTA III	ZONA MISTA IV	DISTRITO INDUSTRIAL COMERCIAL I	EMPREENHIMENTO E.H.I.S. (Lei nº 2815/2021)
PARA ÁREAS FECHADAS DE ATÉ 20.000 m²	DIMENSÕES	Comprimento máximo da quadra (m)	100	100	100	100	100	200	100
		Largura do leito carroçavel da via interna de sentido único (m)	6	6	6	6	6	9	6
		Largura do leito carroçavel da via interna de sentido duplo (m)	7	7	7	7	7	12	7
		Largura da calçada (m)	2	2	2	2	2	2	2
	DOAÇÕES ÁREAS PÚBLICAS	Sistema de Lazer Interno	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
		Área Institucional externa	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Área Dominial externa	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Densidade (habitante/ha)	Vertical	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
		Horizontal	400	400	400	400	400	400	400
	PARA ÁREAS FECHADAS DE ATÉ 40.000 m², (acima disto será considerado loteamento)	DIMENSÕES	Comprimento máximo da quadra (m)	100	100	100	100	100	200
Largura do leito carroçavel da via interna de sentido único (m)			6	6	6	6	6	9	6
Largura do leito carroçavel da via interna de sentido duplo (m)			7	7	7	7	7	12	7
Largura da calçada (m)			2	2	2	2	2	2	2
DOAÇÕES ÁREAS PÚBLICAS		Sistema de Lazer Interno	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
		Área Institucional externa	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Área Dominial externa	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Densidade (habitante/ha)		Vertical	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
		Horizontal	400	400	400	400	400	400	400



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

§ 1º As áreas destinadas para sistema de lazer, institucionais e dominiais públicas deverão ser localizadas fora do perímetro da gleba;

§ 2º Não será permitida a implantação de condomínios junto à divisa com outro condomínio quando a soma das áreas dos mesmos for superior a 50.000 m², caso em que será exigido a implantação de via pública separando-os;

§ 3º Para efeito de cálculo de densidade (habitante por hectare), deverá ser considerado 4 (quatro) habitantes por unidade habitacional;

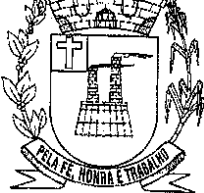
§ 4º Deverão haver garagens ou estacionamentos para visitantes no perímetro externo aos muros, devendo ser considerado 10% (dez por cento) de vagas para visitantes de acordo com o número de unidades habitacionais;

§ 5º Será admitido o parcelamento de solo através fracionamentos (condomínios) em glebas de até 40.000 (quarenta mil) metros quadrados sendo que acima disto, será o empreendimento considerado como loteamento devendo assim obedecer às diretrizes dispostas no Art.8.

Art.10 - As disposições para aproveitamento, ocupação e recuos de edificações no lote deverão atender os parâmetros de acordo com a tabela abaixo seguindo o zoneamento estabelecido pela Lei 1883/2002 e suas alterações, sendo:

DISPOSIÇÕES PARA APROVEITAMENTO, OCUPAÇÃO E RECUOS DE EDIFICAÇÕES	ZONEAMENTO						DISTRITO INDUSTRIAL COMERCIAL I	EMPREENDIMENTO E.H.I.S. (Lei nº 2815/2021)
	CENTRO	ZONA MISTA I	ZONA MISTA II	ZONA MISTA III	ZONA MISTA IV			
T.O. (taxa de ocupação)	0,8	0,8	0,8	0,65	0,65	0,8	0,8	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Recuo Frente Principal (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
Recuo Frente Secundária (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
Recuo Lateral de um dos lados (m) para construções de até 1 pavimento mais térreo	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
Área permeável e vegetada mínima	10%	10%	10%	15%	15%	15%	10%	

§ 1º No recuo frontal, poderá ser utilizado exclusivamente para construção de garagem;



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

§ 2º Os empreendimentos E.H.I.S. deverão respeitar as disposições estabelecidas em cada zona específica.

CAPÍTULO IV - DOS DESMEMBRAMENTOS, DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO DE LOTES E GLEBAS

Art.11 - O desmembramento, desdobro ou remembramento de lotes e glebas somente será permitido em glebas que tiverem frente para as vias públicas oficiais não sendo permitido lotes que resultem em dimensões inferiores as estabelecidas conforme cada zoneamento de acordo com o Art.8.

Parágrafo único - O desmembramento e o desdobro de lotes em parcelamentos do solo aprovados anteriores a promulgação desta Lei e sem restrições em matrícula, seguirá o regramento anteriormente vigente, sendo permitido quando tiverem frente para a via pública oficial e o resultado do desdobro forem lotes com frente mínima de 5,00 (cinco) metros e conter uma área mínima de 125 (cento e vinte e cinco). metros quadrados

Art.12 - O desmembramento, desdobro ou remembramento de lotes e glebas dependerá de Licença da Prefeitura que será concedida ao interessado mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- a- Projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento de lotes e glebas em 4 (quatro) vias;
- b- Título de propriedade do imóvel com no máximo 30 dias da data de expedição
- c- Certidão negativa de débitos municipais;
- d- Memorial descritivo dos lotes em 2 (duas) vias;
- e- Memorial descritivo da área remanescente, quando houver, em 2 (duas) vias;
- f- A R.T. ou R.R.T. do responsável pelo projeto;
- g- Deverá ser entregue também através de mídia digital os arquivos de projeto em formato dwg;
- h- Croqui das construções existentes em cada lote fracionado ou desdobrado.

§ 1º Após examinado projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento de lotes e glebas, será verificada a obediência ao disposto nesta Lei, onde a Prefeitura emitirá a certidão de aprovação do mesmo.

§ 2º O desmembramento de 11 (onze) a 20 (vinte) lotes só será permitido em áreas que já sejam servidas por rede de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública e possuam guias, sarjetas e pavimentação, onde deverão ser tramitadas por meio de registro especial sendo exigido a apresentação de dispensa do GRAPOHAB



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

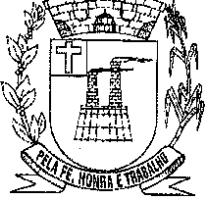
(GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS).

§ 3º - EXCLUÍDO

CAPÍTULO V - DOS REQUISITOS TÉCNICOS PARA PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO

Art.13 - Para aprovação de processos de urbanização de loteamentos e fracionamento de glebas, o interessado deverá realizar uma solicitação de VIABILIDADE E PRÉ-ANÁLISE apresentando os seguintes documentos:

- a- Requerimento assinado pelo proprietário;
- b- Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- c- Matrícula atualizada da área;
- d- Levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido com no mínimo 2 (duas) vias impressas, inclusive através de arquivo eletrônico, indicando:
 - Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
 - Localização dos cursos d'água e suas denominações existentes na gleba e no entorno;
 - Curvas de nível de metro em metro baseada na RN do Município;
 - Coordenadas geográficas e topográficas, por UTM - Universal Transversa de Mercator e oficiais do Município, simultaneamente;
 - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais e nascentes num raio de 100 (cem) metros;
 - Linhas de energia elétrica, telefone, telex, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas não edificáveis;
 - Ferrovias, servidões e rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;
 - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.
- e- Implantação preliminar do empreendimento em 2 (duas) vias impressas e arquivo eletrônico;



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

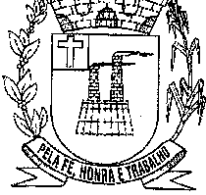
Estado de São Paulo

f- A.R.T. ou R.R.T. do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Secretaria de Obras e Serviços Públicos expedirá um TERMO DE VIABILIDADE E PRÉ-ANÁLISE para continuidade do processo de urbanização ou sua inviabilidade após a manifestação CTPU (Comissão Técnica e de Análise de Processos de Urbanização estabelecida pela Lei 2819/2021) em um prazo de 60 dias úteis, a contar da data de protocolo do processo.

Art. 14 - Após a expedição do TERMO DE VIABILIDADE E PRÉ-ANÁLISE, o interessado deverá apresentar o pedido de PRÉ-APROVAÇÃO acompanhado dos seguintes documentos:

- a- Requerimento solicitando a aprovação do projeto;
- b- Projeto Urbanístico em 5 (cinco) vias, em escala de 1:1000, contendo:
 - Perímetro e confrontantes;
 - Curvas de níveis de metro em metro;
 - Localização do sistema de lazer, áreas institucionais e dominiais e de todas as ruas existentes e contíguas a área a ser loteada até a uma distância de 100,00 (cem) metros;
 - Locação das águas correntes ou dormentes, nascentes, terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação;
 - Localização de matas naturais;
 - Localização de linhas de transmissão de energia elétrica, de ferrovias e de estradas de rodagem que cortem ou façam divisa com a gleba a ser loteada;
 - O tipo de uso predominante a que se destina o loteamento ou fracionamento (Residencial, misto, industrial, residencial fechado ou E.H.I.S.)
 - Planta de localização do loteamento;
- c- A.R.T. ou R.R.T. do responsável técnico, em uma via;
- d- Título de propriedade do imóvel, em uma via com no máximo 30 dias da data de expedição;
- e- Termo de viabilidade para fornecimento de água e coleta de esgoto emitido pela concessionária;
- f- Termo de viabilidade para fornecimento de energia elétrica emitido pela concessionária;
- g- Levantamento florístico da vegetação existente no imóvel, com a correta localização e identificação das espécies.
- h- Estudo Ambiental Simplificado (EAS);



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

- i- Projeto de arborização do sistema de lazer e dos passeios públicos
- j- Mídia digital dos arquivos de projeto em formato .dwg;

§ 1º Após ser analisado o PROJETO DE PRÉ-APROVAÇÃO, a Prefeitura poderá solicitar alteração que julgar necessária e oportuna ou poderá aprovar o projeto apresentado, emitindo a respectiva CERTIDÃO DE PRÉ-APROVAÇÃO, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 2º A Secretaria de Obras e Serviços Públicos devolverá ao requerente em um prazo de até 60 dias, após o aceite da PRÉ-APROVAÇÃO, 4 (quatro) vias de cada documento.

Art.15- A CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARAPRÉ-APROVAÇÃO prestará as informações que forem necessárias ao plano de loteamento estabelecendo:

- a- Relação dos equipamentos urbanos (infraestrutura) e serviços exigidos conforme o Art. 6 desta Lei;
- b- Informação quanto a coleta de lixo domiciliar;
- c- Se a área objeto de empreendimento foi ou não utilizada como depósito de lixo ou produtos que possam trazer risco à saúde dos futuros moradores;
- d- O sistema viário de acordo com as normas municipais;
- e- O tamanho mínimo dos lotes; e,
- f- O uso predominante do solo urbano.

§ 1º A CERTIDÃO DE PRÉ-APROVAÇÃO de loteamento e fracionamento terá um prazo de validade de 1 (um) ano. Após este prazo poderá ser solicitado renovação por no máximo 1(um) ano, onde será submetida à revalidação pela CTPU (Comissão Técnica e de Análise de Processos de Urbanização).

§ 2º Os termos de viabilidade para o abastecimento de água e afastamento de esgoto terão a validade de acordo com o estabelecido pela concessionária responsável.

CAPÍTULO VI - DA APROVAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LOTEAMENTO E FRACIONAMENTO

Art.16 - O projeto de loteamento e fracionamento de acordo com as prescrições desta Lei, deverá ser encaminhado ao GRAPROHAB para aprovação ou dispensa.

Art.17 - A partir da data de aprovação do projeto no GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais) ou certidão de dispensa de análise do órgão,



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

o empreendedor deverá dentro do prazo de até 90 (noventa) dias, requerer à Prefeitura a aprovação do projeto apresentando os seguintes documentos:

- I. Requerimento dirigido à Prefeitura;
- II. Projetos do loteamento em 5 (cinco) vias em escala 1:1000, sendo:
 - a. Projeto urbanístico assinado pelo proprietário e responsável técnico, devidamente aprovado pelo GRAPROHAB;
 - b. Projetos dos equipamentos urbanos previsto no Art. 15, todos em 5 (cinco) vias;
- III. Memorial de justificativa do loteamento em 5 (cinco) vias;
- IV. Memoriais descritivos impressos de lote a lote e das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, em 5 (cinco) vias;
- V. Cronograma físico-financeiro para a execução dos equipamentos urbanos exigidos, (infraestrutura), em 5 (cinco) vias (não aplicável para fracionamento);
- VI. Perfis das vias públicas, sendo o perfil transversal em escala de 1:100 e longitudinal em escala de 1:100 na vertical e de 1:1000 na horizontal, em 5 (cinco) vias.
- VII. Projeto de arborização urbana e compensação ambiental em 5 (cinco) vias.
- VIII. Projeto de drenagem de águas pluviais de acordo com o Plano de Macrodrenagem do município em 5 (cinco) vias;
- IX. Mídia digital dos arquivos de projeto em formato .dwg e memoriais em formato .doc.

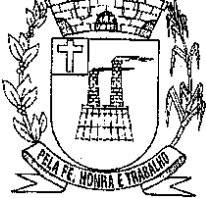
§ 1º Os desenhos técnicos e projetos de parcelamento do solo deverão obedecer às prescrições da ABNT.

§ 2º A Prefeitura devolverá ao empreendedor 3 (três) vias de cada documento, projetos e memoriais mencionados neste Art., devidamente carimbados com aprovação.

CAPÍTULO VII - DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO COM CRONOGRAMA E INSTRUMENTO DE GARANTIA

Art. 18 - Após a aprovação do projeto do loteamento, deverá o empreendedor apresentar o caucionamento através de compromisso particular, e em seguida ser transformado em escritura pública com garantia hipotecária, a ser registrada conjuntamente com o projeto aprovado do loteamento no Serviço Registral de Imóveis competente.

Art. 19 - A quantidade de lotes a ser caucionada deverá ser de 10% (dez por cento) sobre o total da área dos lotes do



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

loteamento, para cada equipamento urbano exigido conforme Art.6, a saber:

- a- Rede de água = 10% (dez por cento);
- b- Rede de esgoto = 10% (dez por cento);
- c- Rede elétrica e iluminação pública = 10% (dez por cento);
- d- Sistema de escoamento de águas pluviais (galerias) = 5% (cinco por cento);
- e- Pavimentação Asfáltica, guias e sarjetas = 15% (quinze por cento).

§ 1º O empreendedor deverá apresentar o orçamento dos custos dos equipamentos urbanos exigidos, com detalhamento dos materiais e dos serviços, que ficará a critério da Secretaria de Obras e Serviços Públicos a sua aceitação.

§ 2º O empreendedor deverá apresentar relação dos lotes oferecidos em caução, cuja relação deverá conter os números dos lotes, das quadras, a metragem quadrada de cada um, e a somatória da metragem quadrada, devendo tais lotes fazerem parte da matrícula do loteamento objeto de aprovação.

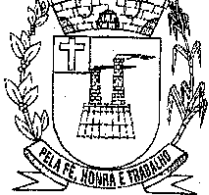
§ 3º O empreendedor poderá oferecer em garantia pela execução dos equipamentos urbanos exigidos, em substituição aos lotes, uma carta de fiança bancária do valor equivalente de cada equipamento urbano.

Art.20 - O caucionamento em garantia hipotecária será liberado segundo os seguintes critérios:

- I Pela conclusão da abertura das vias públicas, demarcação das quadras e dos lotes, e pela implantação das redes de água e de esgotos: 20% (vinte por cento);
- II Pela implantação da rede elétrica e iluminação pública: 10% (dez por cento);
- III Pela implantação do sistema de escoamento de águas pluviais (galerias): 5% (cinco por cento);
- IV Pela implantação da pavimentação asfáltica e das guias e sarjetas 15% (quinze por cento).

§ 1º A liberação da caução será efetivada através de certidão a ser emitida pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos e com a aprovação do Prefeito Municipal.

§ 2º Somente após o registro do loteamento e junção da garantia hipotecária registrada, ou comprovante de caução em dinheiro ou fiança bancária ao processo de aprovação, o empreendedor poderá dar início às vendas dos lotes não hipotecados.



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

§ 3º Após a conclusão das obras e estas serem aceitas pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, a Prefeitura emitirá um termo de recebimento das obras.

Art.21 - Caso o empreendedor não execute os equipamentos urbanos (infraestrutura), dentro do cronograma físico aprovado, a Prefeitura adjudicará a posse e propriedade dos lotes caucionados, que serão levados a leilão para a arrecadação de verbas destinadas à execução dos equipamentos urbanos faltantes. Caso a garantia de execução dos equipamentos urbanos (infraestrutura) seja por carta fiança, o município junto de seus órgãos competentes providenciará sua execução.

§ 1º A Prefeitura irá providenciar a concorrência pública para os equipamentos urbanos (infraestrutura) faltantes e cobrará do empreendedor por meio administrativo e ou judicial os custos das obras orçadas, acrescidas de 10% (dez por cento) a título de administração.

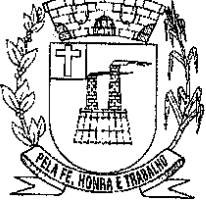
§ 2º Com a adjudicação dos lotes ou da gleba caucionada ou, ainda, pela execução da carta de fiança bancária, não cessará a responsabilidade do empreendedor, ficando este sujeito as sanções previstas nas legislações em vigor e ainda responderá por perdas e danos, respondendo, inclusive com seus bens particulares, em caso de que a arrecadação de valores oriundos das vendas dos lotes ou da gleba em leilão, ou ainda da carta de fiança, não for suficiente para cobrir as despesas com a execução dos equipamentos urbanos faltantes.

CAPÍTULO VIII - DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS, DOS EMBARGOS E PENALIDADES EM LOTEAMENTOS

Art.22 - A Prefeitura e as concessionárias dos serviços de água, esgoto e energia elétrica fiscalizarão as obras e materiais dos equipamentos urbanos exigidos, podendo proceder o embargo dos serviços e a rejeição de materiais incompatíveis.

§ 1º O embargo se dará quando as obras estiverem em desacordo com o projeto aprovado e ou os materiais não sejam compatíveis. O embargo será por escrito e com prazo para a regularização da obra.

§ 2º O infrator tendo regularizado a obra dentro do prazo estabelecido, a Prefeitura emitirá o termo de liberação do embargo.



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes

Estado de São Paulo

Art.23 - As infrações da presente Lei darão ensejo a multas calculadas com base na UFESP(Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) editado pelo Governo Estadual, ou por outro índice que venha a substituir a mesma, a saber:

- I Por iniciar o loteamento ou fracionamento sem a devida licença - multa de 1000 (mil)UFESP's por hectare;
- II Por iniciar a execução dos equipamentos urbanos do loteamento ou fracionamento sem a competente licença - multa de 1000 (mil) UFESP's por hectare;
- III Por executar obras em desacordo com o projeto aprovado do loteamento ou fracionamento - multa de 150 (cento e cinquenta) UFESP's por hectare;
- IV Por não obedecer ao prazo de execução das obras dos equipamentos urbanos conforme cronograma físico-financeiro aprovado multa de 150 (cento e cinquenta) UFESP's por hectare;

§ 1º Enquanto a Prefeitura não fizer o recebimento das referidas obras e serviços, o custeio da manutenção e dos custos de consumo dos mesmos estarão a cargo do empreendedor.

§ 2º As presentes penalidades não eximem o empreendedor das penalidades previstas na Lei Federal 6766/79.

CAPÍTULO IIX - DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E FRACIONAMENTO

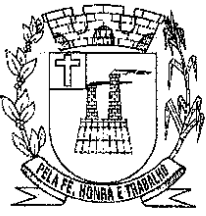
Art.24 - Aprovado o projeto de loteamento ou fracionamento, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de ser anulado.

Art. 25 - A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município o sistema viário, o sistema de lazer, áreas institucionais e as áreas dominiais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para fracionamentos, passam somente a integrar ao domínio do Município o sistema de lazer, áreas institucionais e áreas dominiais externas ao núcleo fechado.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art.26 - A denominação das vias públicas e logradouros públicos serão objeto de Lei específica a ser votada pela Egrégia Câmara Municipal.



Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes Estado de São Paulo

Art.27 - Os casos omissos nesta Lei Complementar receberão parecer da CTPU (Comissão Técnica e de Análise de Processos de Urbanização) para continuidade dos processos.

Art.28 - Os projetos para novos empreendimentos, protocolados na Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes, para sua aprovação, anteriormente à promulgação desta Lei, seguirão as regras da legislação anterior que as definiram.

Art.29 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas às disposições em contrário, em especial as contidas nas Leis Complementares nº 2256/2009, nº 2291/2010 e nº 2747/2019.

Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes (SP), 28 de Outubro de 2021.

LÁZARO NOÉ DA SILVA
Prefeito Municipal

Publicado na Portaria dessa Prefeitura Municipal, em quadro próprio na mesma data supra.


ALINE CRISTINA ARTHUR CARLEVARO
Chefe de Gabinete