@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2022

Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo do município e dá outras providências.

ROGER FERNANDES GASQUES, Prefeito do Município de Álvares Machado, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

I. ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO - documento expedido pelo município autorizando a execução do PLANO DE URBANIZAÇÃO;
II. ÁREA "NON AEDIFICANDI" - área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza;
III. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL – áreas programadas ao uso exclusivamente residencial, sítios ou chácaras de recreio, áreas abrangidas pelo REURB e áreas definidas pelo municípiocomo passível de regularização;
IV. ÁREA DE LAZER - áreas incorporadas ao patrimônio público do município para fins de construção de praças, parques e outras atividades de recreação;
V. ÁREA DOMINIAL – áreas incorporadas ao patrimônio público do município, não afetadas a uso específico;
VI. ÁREA INSTITUCIONAL - áreas incorporadas ao patrimônio público do município e destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos;
VII. ÁREA LOTEANDA – área que poderá ser urbanizada com vias, lotes e quadras, descontando-se da área total da gleba, as Áreas de Preservação Permanente – APP;
VIII. ÁREA PÚBLICA - composta de Áreas Institucionais, Áreas de Lazer, Área Verde, Sistema Viário, Áreas Dominiais e Áreas de Preservação Permanente – APPS;
IX. ÁREA RURAL - área do município, excluída a área urbana;
X. ÁREA URBANA – áreas urbanizadas e urbanizáveis contidas no perímetro urbano;
XI. ÁREA URBANIZADA - áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, já parcelados para fins urbanos;
XII. ÁREA URBANIZÁVEL - áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano e ou na área de expansão urbana (definida na lei do perímetro) ainda não parcelados para fins urbanos, englobando as propostas para implantação de loteamentos de sítios de

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

recreio e ou chácaras de recreio, instrumentos necessários para o crescimento harmonioso da cidade;

XIII. ECOPONTOS - são contentores de grande dimensão que servem para fazer a realizar a coleta seletiva de lixo de várias naturezas. Os contentores têm cores diferentes consoante o tipo de material: o ecoponto amarelo destina-se a embalagens de plástico, metal e embalagens de cartão para bebidas; o azul serve para depositar papel e cartão; o verde é para o vidro; e o vermelho, de menor dimensão, designado por "pilhão", serve exclusivamente para o descarte de pilhas.

XIV. ÁREA VERDE - áreas incorporadas ao patrimônio público do município, recobertas por vegetação natural, definidas como Área Verde quando do registro do loteamento, permitindo os usos previstos na resolução CONAMA 369/06, ou normas e resoluções vigentes;

XV. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – áreas incorporadas ao patrimônio público do município com o fim de proteger o meio ambiente natural, sendo que as áreas de preservação são consideradas "NON AEDIFICANDI";

XVI. CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil;

XVII. CHÁCARAS DE RECREIO - loteamentos específicos para atender a finalidade de lazer;

XVIII. GTM - GRUPO TÉCNICO MUNICIPAL – Colegiado composto por servidores púbicos municipais, designados por decreto;

XIX. CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo;

XX. CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis;

XXI. DESDOBRO - parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos já existentes;

XXII. DESMEMBRAMENTO – parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes, aproveitando algum sistema viário existente;

XXIII. IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil;

XXIV. LOTEAMENTO – parcelamento do solo pela 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;

XXV. PERÍMETRO URBANO - linha que define o contorno da área urbana;

XXVI. PLANO DE URBANIZAÇÃO - conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento, como PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, ARRUAMENTO E PROJETOS COMPLEMENTARES;

XXVII. QUADRA - área de terras resultante do traçado do arruamento, subdividido ou não, em lotes;

XXVIII. RECUO - distância do alinhamento da frente do lote ao alinhamento predial;

XXIX. REFERÊNCIA DE NÍVEL - cota de altitude tomada como oficial pelo município;

XXX. SISTEMA VIÁRIO OU ARRUAMENTO – áreas incorporadas ao patrimônio público do município que se constituem no conjunto de vias

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

urbanas, contendo hierarquização de funções, destinadas à circulação de pedestres ou veículos de qualquer natureza;

XXXI. TESTADA - distância entre as divisas laterais tomadas no alinhamento da frente do lote ou da gleba;

XXXII. VIAS PRINCIPAIS – ruas ou avenidas consideradas como principais acessos ao loteamento, determinadas pelo setor competente do município;

XXXIII. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO - áreas detectadas pelo município como de não conformidade e que receberam atenção especial, visando encontrar instrumentos legais a sua regularização fundiária através de ações conjuntas entre o poder público, os proprietários, os compradores, os ocupantes da terra, a associação de moradores, entre outros, comobjetivo de atender a função social da propriedade;

XXXIV. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL ATENDIDO PELO REURB - áreas detectadas pelo município, em processo de regularização e/ou que poderão ser incluídas, para efeitos de regularização aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos termos da Lei Federal número 13.465 de 11 de Julho de 2017, em consonância com a Lei Complementar do Município, número 18/2019, 32/2021, 41/2022 e demais atos, leis ou regulamentos que vierem a tratar sobre esta temática.

Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, o território do Município fica subdividido em ÁREA URBANIZADA, ÁREA URBANIZÁVEL, ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL e ÁREA RURAL.

Art. 4º Considera-se PARCELAMENTO DO SOLO a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no territóriodo município.

Art. 5º Para fins desta Lei Complementar, o PARCELAMENTO DO SOLO será destinado para fins URBANOS e de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.

Art. 6º São considerados URBANOS, imóveis destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados nas ÁREAS URBANIZADAS e URBANIZÁVEIS.

Art. 7º São considerados URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA os imóveis destinados ao cumprimento de funções específicas, quando localizadas em ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL.

Art. 8º Independentemente do fim a que se destina e da localização física no território do Município, todo PARCELAMENTO DO SOLO efetuar-se-á mediante LOTEAMENTO, DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO, observadas as disposições desta Lei Complementar e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 9º As dimensões mínimas dos lotes será de 252 m^2 com frente mínima de 12 metros e no caso de manifestação de interesse social será de 160 m^2, com frente mínima de 8 metros.

Art. 10. Não será permitido o PARCELAMENTO DO SOLO:

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc.);
III - Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis àedificação;
IV - Em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 11. Somente serão permitidos LOTEAMENTOS para fins URBANOS na ÁREA URBANIZADA e URBANIZÁVEL, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano e ou área de expansão urbana, e, obrigatoriamente, que tenha no mínimo uma ligação com a malha do sistema viário existente.

Parágrafo Único. Em caso da não existência de via pavimentada para a ligação, ficaráa cargo do proprietário do imóvel ou do loteador responsável pelo empreendimento, a sua execução e infraestrutura, se for o caso, conforme determinações das diretrizes gerais.

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

I - Áreas públicas serão proporcionais à dimensão da gleba;
II - Áreas públicas, depois de descontadas as áreas de preservação permanente, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total;
III - Áreas públicas compor-se-ão no mínimo de:

a) Áreas institucionais: mínimo de 3% (três por cento) da área loteanda, definida a critério do município, sendo isoladas pelo Sistema Viário, quando for possível;
b) Áreas de lazer e verde: mínimo de 20% (vinte por cento), sendo, no mínimo 10% (dez por cento) de área de lazer contabilizadas na área loteanda, e mínimo de 10% (dez por cento) de área verde, a qual poderá ser contabilizada na área de Preservação Permanente, visando atender as normas ambientais do Estado, sendo que ambas serão isoladas pelo Sistema Viário, quando for possível.
c) Sistema viário ou arruamento;
d) Áreas de preservação permanente, quando for o caso;
e) Áreas "NON AEDIFICANDI", quando for o caso;
f) Área dominial: 2% (dois por cento) da totalidade da gleba loteanda, definida a critério do município, sendo isolada pelo sistema viário, quando for possível;
g) No caso de empreendimento que pretenda requerer o título de interesse social, o empreendedor deverá formalizar por escrito o pedido ao município e declarar que se compromete ceder áreas públicas, se for o caso, ou apresentar formas de compensações urbanísticas que serão definidas também pelo município, seja com equipamentos públicos ou doação de lotes para programahabitacional municipal, sendo que a forma de compensação levará

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

em conta o número de lotes que serão obtidos pela concessão do benefício de interesse social, aplicada a alíquota de 2% (dois), cabendo ao GTM – Grupo Técnico Municipal - proceder as análises do enquadramento e das compensações requeridas.

IV - Ao longo das áreas de preservação dos fundos de vales junto às águas correntes, às faixas de linhas de transmissão e à faixa de domínio público das rodovias, ferrovias e dos viadutos, será obrigatória a implantação e execução de uma via marginal;

V - O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VI - Serão dotados no mínimo das seguintes obras de infraestrutura:

a) Arborização de vias e calçadas dos lotes;
b) Pavimentação de vias, guias e sarjetas;
c) Rede de abastecimento de água e rede para hidrantes externos, ao combate a incêndio, (de acordo com diretrizes emitidas pela SABESP);
d) Rede de coleta de esgoto;
e) Rede de energia elétrica e iluminação pública;
f) Rede de drenagem de água pluvial;
g) Placas de denominação das ruas, avenidas ou similares;
h) Sistema de sinalização de trânsito;
i) Via pavimentada e demais obras necessárias, dando acesso à área urbanizável ou urbanizada;
j) Execução das calçadas com piso tátil em todas as áreas públicas;
k) Cercamento com alambrado das áreas de APP, áreas institucionais, áreas dominiais, áreas de lazer e áreas verdes;
l) Execução e implantação de obras viárias para melhoria de escoamento do trânsito, a critério do setor competente do município.

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

§2º A apresentação dos projetos deverá ser de acordo com as normas de desenho, contendo as informações do Modelo Padrão definidas pelo município.

SEÇÃO II
DA APROVAÇÃO DO LOCAL, DAS DIRETRIZES GERAIS E CERTIDÃO DE CONFORMIDADE

Art. 13. Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita a certidão de APROVAÇÃO DO LOCAL para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I - Requerimento ao Exmo. Prefeito Municipal assinado, pelo proprietário doimóvel ou do loteamento;
II - Certidão de matrícula ou transcrição do imóvel, atualizada;
III - Croqui de localização do imóvel;

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

IV - Levantamento planialtimétrico da área, preferencialmente na escala 1:1000, assinado pelo responsável técnico com a respectiva responsabilidade técnica.

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

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

§3° Em caso de Interesse Social deverá apresentar as justificativas técnicas.

Art. 14. Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - Certidão de matrícula ou transcrição do imóvel atualizada, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade;

II - 3 (três) vias, no mínimo, da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorção de escalas,preferencialmente na escala 1:1000 (um para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e pelo profissional habilitado, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) Divisas do imóvel compatíveis com as descrições das matrículas do registro de imóveis, perfeitamente definidas e traçadas, com a delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumo de direção econfrontações;
b) Localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
c) Representar servidões existentes em matrícula, se for o caso;
d) Curvas de nível de metro em metro;
e) Orientação do norte magnético com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;
f) Referência de nível – RN, conforme normas do INCRA;
g) Arruamento vizinho em todo perímetro com a localização dos equipamentos urbanos existentes no local, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar, num raio de 200m (duzentos metros);
h) Esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas e vias de circulação;
i) Estudos integrados de Impacto de Vizinhança (EIV) e Impacto de Trânsito (R.I.T), se for o caso.

III - Documento hábil das concessionárias de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema;

IV - Cópia em meio digital, extensão DWG ou DXF, georreferenciada, contendo todas as informações apresentadas para analise;

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

V - Outras informações que possam interessar à critério do órgão competente do município.

§1° Sempre que necessário o município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área, até o talvegue ou espigão mais próximo.

§2° Em caso de loteamentos com características de fechado, o interessado poderá apresentar, quando da solicitação de Diretrizes, requerimento se for o caso, para doação das áreas institucionais e dominiais em gleba contígua ou não, ao empreendimento, conforme definido nesta Lei Complementar.

Art. 15. A Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas e em documentos anexos e fixará:

I- Vias de circulação existentes ou previstas;
II- Características que devem ter os lotes;
III- Áreas reservadas para uso público;
IV- Coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
V- Faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, faixas de domínio das rodovias, das ferrovias, dos viadutos estaduais e federais e dos cones de aproximação de aeronaves, se houverem;
VI- Áreas de preservação permanente se houverem;
VII- Áreas "NON AEDIFICANDI" se houverem;
VIII- Indicações dos recuos exigidos;
IX- Obras de infraestrutura exigidas por esta Lei Complementar;
X- Áreas para implantação das obras de saneamento básico, quandonecessário.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal tem o prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contarda data do protocolo para comunicar, indeferir ou deferir o pedido de Diretrizes Gerais.

Art. 16. A Certidão de Diretrizes Gerais expedida vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

Art. 17. A Certidão de Diretrizes Gerais na íntegra e o croqui de localização da área serão publicados pelo loteador em jornal local, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a partir de sua expedição e o município por sua vez, fará a publicação dos mesmos no diário oficial eletrônico do município.

Art. 18. Esgotado o prazo do artigo anterior e não havendo impugnação, o interessado orientado pela Certidão de Diretrizes Gerais, deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a CERTIDÃO DE CONFORMIDADE ou documento similar, exigido pelo GRAPROHAB.

Parágrafo Único. Compete ao GTM - Grupo Técnico Municipal o julgamento de impugnação da Certidão de Diretrizes Gerais, que deverá obrigatoriamente ser recebida por escrito no setor competente da municipalidade.

Art. 19. Para emissão da Certidão de Conformidade, além de atender todas as exigências da Certidão de Diretrizes Gerais, deverá apresentar os seguintes documentos:

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

II - Certidão negativa de débito municipal do imóvel;

III - PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO em 3 (três) vias no mínimo, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil) preferencialmente, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e pelo profissional habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Demonstrar graficamente as medidas e confrontações conformematrícula;
b) Conter as informações da Certidão de Diretrizes Gerais exigidas e necessárias para aprovação final do loteamento;
c) Quadro de áreas.

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

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

VI - Cópia em meio digital, extensão DWG ou DXF, georreferenciado, contendo todas as informações solicitadas.

Parágrafo Único. A Certidão de Diretrizes Gerais expedida vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO, DO ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO APROVAÇÃO FINAL DO LOTEAMENTO

Art. 20. Aprovados os projetos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e esgotamento sanitário nos órgãos da administração estadual ou nas concessionárias, o interessado deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a aprovação do PLANO DE URBANIZAÇÃO do imóvel e o fornecimento do ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, anexando para este fim os seguintes elementos:

I - PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO - apresentados em 6 (seis) vias no mínimo, de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, na escala 1:1000 (um para mil) preferencialmente, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e profissional habilitado e atendendo na sua íntegra a Certidão de Diretrizes Gerais fornecidas pela Prefeitura Municipal, contendo asmesmas informações descritas no projeto apresentado para a Certidão de Conformidade;

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

II - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em 3 (três) vias, no mínimo, de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e profissional habilitado, de acordo com as normas e especificações da Prefeitura Municipal e demais órgãos estaduais ou concessionárias. Os projetos complementares constituem-se de:

a) Projeto de pavimentação de vias públicas e respectivo orçamento;
b) Projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios e respectivo orçamento;
c) Projetos de distribuição de água potável e rede de hidrantes externos para combate à incêndio, passando pelo passeio público devidamente aprovados pelo órgão competente ou concessionária e respectivoorçamento;
d) Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, pelo sistema de lâmpadas LED, devidamente aprovado pelo órgão competente ou concessionária e respectivo orçamento;
e) Projeto de sistema de esgoto sanitário utilizando preferencialmente o passeio público, indicando o local de lançamento de resíduo devidamente aprovado pelo órgão competente ou pela concessionária, e respectivo orçamento;
f) Projeto de arborização de vias públicas aprovado pelo órgão ambiental do município e respectivo orçamento;
g) Projeto de emplacamento de denominação de ruas, avenidas e similares, sistemas de sinalização de trânsito e respectivo orçamento;
h) Projeto de terraplenagem e o respectivo orçamento;
i) Projetos de execução das calçadas em todas as áreas públicas,assim como a colocação do piso tátil, conforme a legislação federal referente à acessibilidade e o respectivo orçamento;
j) Projeto de rebaixamento de guias nas esquinas dos cruzamentos viários, conforme a legislação federal referente à acessibilidade e respectivo orçamento;
k) Projeto de cercamento das áreas de APP, áreas institucionais, área dominial, áreas de lazer, áreas não edificantes, áreas verdes e respectivo orçamento.

III - 6 (seis) vias do memorial descritivo e justificativa dos projetos assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e por profissional habilitado;
IV - Memorial descritivo do sistema viário assinado pelo proprietário do imóvelou do loteamento e por profissional habilitado;
V - Cronograma geral das obras, do físico e do financeiro, assinado pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e por profissional habilitado;
VI - PROJETOS ESPECÍFICOS aprovados pelos órgãos competentes, Municipal e Estadual, para as áreas de Preservação Permanente, se for o caso;
VII - Certidão de matrícula ou transcrição do imóvel como área urbana, atualizada;
VIII - Cópia do Contrato de Compromisso de Compra e Venda contendo as cláusulas referentes à responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção da superfície de suas áreas e

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

que estão cientes das obrigações de cumprir as normas urbanísticas vigentes;

IX - Cópia em meio digital, extensão DWG ou DXF, georreferenciado, do Projeto de Parcelamento do Solo e dos Projetos Complementares contendo o desenvolvimento das medidas da matrícula nas divisas da árealoteanda;

X - ART ou RRT dos projetos e execução das obras, do profissional habilitado;

XI - Documento hábil emitido pelo GRAPROHAB;

XII - Outros documentos julgados necessários à critério da Prefeitura.

Art. 21. As peças gráficas a que se referem os artigos anteriores deverão ser apresentadas em pranchas cujas dimensões não excedam a 1,00 x 1,20m (um metro por um metro e vinte centímetros). No caso de terrenos de grandes dimensões deverão ser apresentadas as pranchas na escala indicada, e também uma planta do conjunto emescala menor.

Parágrafo Único. Todas as vias do projeto referidas no artigo anterior serão assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e pelo profissional habilitado responsável pelos projetos e execução das obras, mencionando seu registro no CREA ou CAU e Prefeitura, bem como anexando cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do Projeto e Obras.

Art. 22. Uma vez fornecidas informações necessárias para aprovação do Plano deUrbanização, o prazo máximo para análise dos projetos é de 60 (sessenta) dias.

Art. 23. Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores e não havendo impugnação, o proprietário do imóvel ou do loteamento e a Prefeitura Municipal assinarão um TERMO DE COMPROMISSO pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo, a:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação quando necessário e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas públicas;

II - Facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

III - Executar, de acordo com o Cronograma Geral de Obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do Solo, Projetos Complementares e Específicos;

IV - Caucionar como garantia de execução do Plano de Urbanização:

a) Uma área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura Municipal, corresponda na época da análise do processo, a pelo menos duas vezes o custo dos serviços e obras a serem executados, averbados na matrícula do imóvel como área caucionada, ficando expressamente proibida a sua venda enquanto caucionada;

b) Ou, caso o responsável pelo empreendimento apresente lotes do próprio loteamento para caução, a quantidade mínima exigida será de60% dos lotes, averbados na matrícula do loteamento como lotes caucionados, ficando expressamente proibida a sua venda enquanto caucionados;

c) Ou ainda, apresente seguro ou fiança bancária no valor total das obras;

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

d) A avaliação pelo município da Garantia de Caução será realizada pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, mediante apresentação de no mínimo 3 (três) avaliações de imobiliárias.

V - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção da superfície de suas áreas e da obrigação de cumprimento das normas urbanísticas;

VI - Apresentar declarações do empreendedor que irá executar todas as obras e serviços exigidos, conforme normas da Prefeitura Municipal, das concessionárias e da ABNT;

VII - Apresentar notificação à Prefeitura Municipal do início de cada obra;

VIII - Zelar para que nenhum comprador de lotes iniciem obras ou serviços em suas unidades isoladas, antes do recebimento definitivo e total do empreendimento por parte da prefeitura.

§1° O prazo máximo para execução de obras e serviços constante no cronograma geral de obras não poderá ser superior a dois anos, contados a partir do registro do empreendimento no cartório e renováveis por no máximo mais dois anos, mediante requerimento do interessado, justificando o atraso das obras e apresentação de novo cronograma.

§2° Nas declarações a que se refere o presente artigo, deverá o proprietário do imóvel ou do loteamento, declarar expressamente que no momento da realização da pavimentação asfáltica e construção do meio fio, irá respeitar e acatar os padrões exigidos para que a pavimentação tenha qualidade e durabilidade pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

§3° A área objeto de caução deverá situar-se neste Município, podendo ou não fazer parte da área loteada.

Art. 24. Findado o prazo estipulado para a realização das obras e se as mesmas não tenham sido executadas, a Prefeitura poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada.

Art. 25. Assinado o Termo de Compromisso, será aprovado o PLANO DE URBANIZAÇÃO, no qual deverá constar a condição em que o loteamento é autorizado, as obras e os serviços executados, o prazo de conclusão, as áreas caucionadas e as áreas públicas definidas no empreendimento.

Paragrafo Único. O documento referente ao PLANO DE URBANIZAÇÃO na íntegra, e o croqui de localização da área, serão publicados pelo loteador em jornal local, no prazo máximo de 10 (dez) dias a partir de sua expedição e o município por sua vez fará a publicação dos mesmos no diário oficial eletrônico do município, por 3 (três) dias sequenciais.

Art. 26. Após aprovação do Plano de Urbanização será fornecido o ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, revogável, caso os serviços não sejam executados de acordo com o estipulado no PLANO DE URBANIZAÇÃO.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 27. Uma vez em execução o PLANO DE URBANIZAÇÃO deverá ser informado à Prefeitura Municipal, através de processo protocolado, o início de cada obra e a cada órgão responsável, sob pena de embargo.

Art. 28. Realizadas as obras e os serviços exigidos mediante requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente do município, será expedido o documento TERMO DE RECEBIMENTO DEFINTIVO DO EMPREENDIMENTO por
parte da municipalidade e liberada a área caucionada correspondente.

Paragrafo Único. O documento mencionado acima será expedido através de decreto e deverá ser publicado nos atos oficiais do município.

§1° Tratando-se das Redes de Água, Hidrantes Externos, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedidas pelas respectivas concessionárias.

§2° A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que tenham análise e concordância do GTM - Grupo Técnico Municipal.

§3° Para o recebimento da pavimentação asfáltica os responsáveis pelo loteamento deverão apresentar laudo técnico assinado por profissional habilitado, garantindo a qualidade e a durabilidade da mesma, pelo prazo de no mínimo 5 (cinco) anos.

Art. 29. A tramitação dos processos referente à aprovação de parcelamento do solo seguirá as normas de protocolo e processamento de praxe do município.

Paragrafo Único. Qualquer um dos documentos solicitados e apresentados em cada fase do processo deve ser protocolado de forma física e também, obrigatoriamente, de forma eletrônica através de DVD, pendrive ou ainda, encaminhados para o e-mail oficial que será constado na CERTIDÃO DE DIRETRIZES GERAIS seguindo as seguintes especificações:

a) O campo assunto do e-mail deve conter a modalidade do empreendimento, denominação e o interesse (ex: "Loteamento - Aprovação", "Nome do Loteamento – Diretrizes");
b) O corpo do e-mail deve conter a ficha técnica do empreendimento e do responsável;
c) Todos os projetos deverão estar na extensão DWG ou DXF, georreferenciado;
d) Para cada assunto, deverá ser gerado um arquivo individual (ex: Memorial.pdf, Urbanístico.pdf e ART.pdf);
e) Todo e qualquer documento deverá ser apresentado na extensão PDF;
f) Os documentos e projetos devem ser cópias fiéis dos mesmos apresentados de forma física.

Art. 30. Quando houver mudança do PLANO DE URBANIZAÇÃO deverá apresentar "AS BUILT'S" de todos os projetos, sob pena de embargo das obras e os mesmos serão examinados no todo, observando-se as disposições desta Lei Complementar e aquelas constantes no Plano de Urbanização, expedindo-se então um novo ALVARÁ.

Art. 31. A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, assim como ao direito de terceiros em relação a área parcelada, tão pouco a qualquer indenização decorrente de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis, respondendo civil e criminalmente o responsável técnico e o proprietário, pelas informações.

SEÇÃO IV
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 32. As aberturas de vias públicas, rotatórias ou avenidas no sistema viário, deverão ser executadas mediante justificativa técnica, após projeto aprovado pelo órgão competente do município.

Art. 33. As vias de circulação deverão obedecer às normas ditadas por esta Lei Complementar, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas que, em cada caso, serão definidas em relação à topografia do terreno, sua função e hierarquia no sistema viário.

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

SEÇÃO V
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 34. O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 150 m (cento e cinquenta metros), com largura mínima de 40m (quarenta metros) e assegurada a continuidade do sistema viário.

Parágrafo Único. Se tecnicamente alguma quadra não consiga atender aos parâmetros deste artigo, deverá apresentar justificativa técnica que será analisada pelo setor competente.

Art. 35. A área mínima dos lotes será especificada nas certidões de diretrizes gerais.

SEÇÃO VI
DAS OUTRAS OBRAS, SERVIÇOS E ÁREAS EXIGIDAS

Art. 36. Em nenhum caso o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

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

Art. 37. Para aprovação de qualquer parcelamento do solo é necessária a execução, pelo interessado, de todas as obras de terraplanagem, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta Lei Complementar, determinadas nas Diretrizes Gerais e sem ônus para o município.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 38. Nos fundos de vales e locais por onde correm águas pluviais, sem prejuízo ao exigido pela Lei Federal 12.651 de 2012, do Código Florestal Brasileiro, será obrigatório para cada lado, a reserva de uma área pública de no mínimo:

I - 100 m (cem metros) do espelho d'água do Balneário da Amizade.

Art. 39. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem a anuência do D.A.E.E. (Departamento de Águas e Energia do Estado de São Paulo) e D.P.R.N. (Departamento de Recursos Naturais do Estado de São Paulo).

Art. 40. A Prefeitura Municipal poderá editar decretos para normas ou especificações adicionais visando a execução dos serviços e das obras exigidos por esta Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 41. No caso de DESDOBRO o interessado deverá requerer a aprovação do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devendo para tal fim, seguir osprocedimentos previstos nesta Lei Complementar no que couber, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

I - Certidão de matrícula do imóvel em nome do atual proprietário;
II - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
III - 03 (três) vias da planta do imóvel apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala adequada, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional habilitado. Estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas, assim como seus confrontantes ou os proprietários ou sucessores atuais, conforme matrícula;
b) Orientação do norte magnético;
c) Arruamento vizinho a todo perímetro com suas respectivas distâncias;
d) Situação ATUAL e PRETENDIDA ao parcelamento que se pretende efetuar, constando se possuírem, as construções existentes cadastradas no município, nas duas situações, de acordo com as normas de desenhos urbanos da Prefeitura Municipal;
e) Quadro estatístico de áreas;
f) Identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
g) Perfil da via frontal do imóvel e respectivas cotas.

IV - 03 (três) vias do memorial descritivo dos lotes parcelados assinadas por profissional habilitado;
V - ART ou RRT do profissional habilitado do projeto de parcelamento do solo;
VI - Outras informações que possam interessar, a critério da PrefeituraMunicipal.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 42. No caso de DESMEMBRAMENTO o interessado deverá requerer CERTIDÃO DE DIRETRIZES para o Parcelamento do Solo, devendo para tal fim, seguir os procedimentos previstos nesta Lei Complementar no que couber, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

I - Certidão de matrícula do imóvel como urbana, em nome do atual proprietário;
II - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
III - 03 (três) vias do levantamento planialtimétrico do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala 1:1000 preferencialmente, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional habilitado. Estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas, assim como seus confrontantes ou os proprietários ou sucessores atuais, conforme matrícula;
b) Localização de cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível de lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
c) Orientação do norte magnético;
d) Arruamento vizinho a todo perímetro com suas respectivas distâncias;
e) Situação ATUAL e PRETENDIDA ao parcelamento que se pretende efetuar, constando se possuírem, as construções existentes cadastradas no município, nas duas situações, de acordo com as normas de desenhos urbanos da Prefeitura Municipal;
f) Quadro estatístico de áreas;
g) Identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
h) Curvas de nível no mínimo a cada 5,00 m (cinco metros).

IV - Cópia em meio digital, na extensão DWG ou DXF, do levantamento planialtimétrico, conforme item III acima;
V - ART ou RRT do profissional habilitado do projeto de parcelamento do solo;
VI - Documento hábil da companhia concessionária de água e esgoto comprovando a existência da rede de água e esgoto, e em não existindo o sistema, informando sobre a viabilidade técnica de implantação e operaçãodos serviços;
VII - Documento hábil da companhia concessionária de energia elétrica comprovando a existência da rede de distribuição de iluminação pública, e em não existindo o sistema, informando da viabilidade técnica de implantação e operação dos serviços;
VIII - Outras informações que possam interessar a critério da Prefeitura Municipal.

Paragrafo Único. No caso de desmembramento onde seja necessária a implantação de obras de infra-estrutura será determinado na CERTIDÃO DE DIRETRIZES, os itens que serão obrigatórios de cumprimento conforme disposto nesta lei.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 43. Emitida a Certidão de Diretrizes poderá requerer a aprovação final do desmembramento, conforme exigências das diretrizes e apresentando os seguintesdocumentos:

I- Certidão de matrícula do imóvel em nome do proprietário atual;
II- Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
III- 03 (três) vias do projeto atendendo as diretrizes emitidas, mostrando a situação atual e a pretendida do desmembramento, com todas as informações necessárias, assinadas pelo proprietário do imóvel e peloprofissional habilitado e sua ART ou RRT;
IV- 03 (três) vias do memorial descritivo dos lotes parcelados, assinadas por profissional habilitado;
V- Apresentar o Cronograma Geral de Obras, determinadas na Certidão de Diretrizes;
VI- Caucionar as garantias para cumprimento do Cronograma Geral de Obras, de acordo com as regras estabelecidas nesta lei, quando for o caso;
VII- Demais documentos constantes da Certidão de Diretrizes.

Art. 44. Nos desmembramentos e desdobros serão doadas ao Município áreas destinadas à garantia da continuação do Sistema Viário quando for o caso.

Parágrafo Único. As obras e os equipamentos urbanos com destinação específica ao sistema viário deverão ser executados, implantados e entregues ao município pelo interessado, sem nenhum ônus à municipalidade.

Art. 45. As áreas remanescentes de um imóvel parcelado deverão constituir como um lote.

Art. 46. Os lotes de esquina deverão obedecer ao raio de curvatura do loteamento ou ser previsto canto chanfrado, conforme definido em lei.

Art. 47. Não serão permitidos DESDOBROS e DESMEMBRAMENTOS:

I - Para os casos previstos no Art. 10 desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Somente serão permitidos desdobros em lotes com área igual ou superior ao estabelecido na Lei Federal 6.766/79 e, para efeitos de desmembramentos,a área mínima do lote será de 160 m2 (cento e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 8 m (oito metros).

Art. 48. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, assim como necessitarem de complementação da documentação exigida por esta Lei Complementar ou esclarecimentos, serão comunicados ao requerente ou interessado para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo Único. Os processos serão indeferidos caso não atendido o COMUNIQUE- SE em 30 (trinta) dias úteis, a contar da data do comunicado.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 49. Após a análise do processo e sua aprovação, será emitida a Certidão de Desdobro ou Desmembramento que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 50. Os LOTEAMENTOS de Sítios de Recreio ou CHÁCARAS DE RECREIO só serão aprovados pela Prefeitura Municipal quando:

I - Atenderem às exigências definidas nesta Lei Complementar, exceto aexecução de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
II - Com relação à drenagem, deverá ser apresentado projeto específico;
III - Obedecerem a um comprimento máximo de quadra de 500m (quinhentosmetros);
IV - A testada do lote nunca for inferior a 20m (vinte metros);
V - Obedecerem a uma área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) paraos lotes;
VI - Conterem no mínimo uma ligação com a malha viária existente.

Art. 51. O parcelamento do solo destinado à formação de Chácaras de Recreio será precedido de diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

CAPITULO V
DOS LOTEAMENTOS COM CARACTERÍSTICAS DE FECHADO

Art. 52. Será admitido loteamento com CARACTERÍSTICAS DE FECHADO desde que atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

I - Criação de Associação de Moradores;
II - Atenda aos procedimentos administrativos prescritos nesta Lei Complementar;
III - Área institucional de 3% (três por cento) e área dominial de 2% (dois por cento) no mínimo da gleba loteada, fora do muro de fechamento, não sendo necessário que a escolha recaia em área contígua ao empreendimento, desde que haja equivalência de valores da avaliação da mesma;
IV - Harmonize o sistema viário existente no entorno, se for o caso;
V - Implantar o sistema viário externo que contorna a totalidade do muro de fechamento, sendo que:

a) Caso existam restrições ambientais ou técnicas para a implantação destas vias de contorno em parte ou em sua totalidade, deverão ser comprovadas por laudo técnico ou estudo técnico de impacto ambiental, assinadas por profissional habilitado, indicando os motivos para a não implantação, sendo que o pedido será analisado e exarado o parecer, pelo GTM - Grupo Técnico Municipal.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

VI - Obedecer aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na certidão dediretrizes gerais;

VII - Possuir no máximo dois acessos de entrada ou saída com controle de fluxo de usuários através de guaritas construídas em áreas próprias do loteamento, incluídos os acessos, permitindo-se a cobertura do sistema viário de acesso ao empreendimento;

VIII - As características, funções e dimensionamento do sistema viário interno ao loteamento com característica de fechado obedecerão aos limites da via carroçável mínima, conforme tabela:

1	2	3	4
Até 40	7,0	1	5
41 – 80	8,0	1	5
81 – 100	9,0	1	5
Acima de 100	7,0	2	7

a) Sendo que significam:

1. Número de unidades habitacionais a que deve servir o trechoda via;
2. Largura mínima de cada pista de rolamento (em metros);
3. Número de pistas de rolamento da via;
4. Largura do passeio e Canteiro Central, quando existir.

§1° As áreas de uso comum, áreas de recreação ou lazer e sistema viário, previstos no Projeto de Urbanismo, no Estatuto da Associação de Moradores e aprovados pelo PoderPúblico Municipal, não poderão ter suas destinações alteradas.

§2° As áreas públicas internas ao loteamento, incorporadas ao Domínio Público, são por força desta Lei Complementar, objeto de Concessão de Uso Especial à Associação de Moradores deste loteamento, ficando a cargo da mesma a manutenção da pavimentação asfáltica, da arborização e da iluminação pública e a organização interna da coleta de lixo.

CAPÍTULO VI
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 53 Este capítulo tem por objetivo definir regras para implantação de empreendimentos urbanísticos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes, para fins de uso residencial, comercial, misto, industrial ou de chácaras de recreio, nas zonas urbanas ou urbanizáveis passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo Único. O município, a pedido do interessado, expedirá diretrizes de uso e ocupação do solo informando a viabilidade ou não para implantação de condomínio de lotes na área proposta, bem como as condicionantes urbanísticas e as obras de infraestrutura obrigatórias.

Art. 54 Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico imobiliário cujas unidades autônomas se configuram como lotes, nos termos do §7° do artigo 2° da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do artigo 1358-A da Lei Federal n°

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

10.406, de 10 de janeiro de 2002, instituídos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, seguindo as definições constantes na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§1º Para fins de aprovação de projeto, registro de incorporação e instituição condominial, o condomínio de lotes será composto por unidades autônomas denominadas de lotes e por áreas de propriedade comum dos condôminos.

§2º O lote do condomínio de lotes é parte integrante da propriedade e sua utilização é exclusiva do condômino proprietário destinada à futura implantação da edificação privada, à qual será atribuída uma fração ideal do todo do terreno, das construções e áreas de uso comum do empreendimento, compondo assim uma unidade imobiliária, recebendo uma designação numérica para efeitos de identificação e discriminação.

§3º As áreas de propriedade comum são aquelas destinadas à composição dos espaçosde uso geral dos condôminos, correspondendo às vias privativas de circulação interna,às edificações de uso comum, às áreas verdes ou de lazer privativas ao condomínio, ou outras áreas passíveis de utilização em comum por todos os condôminos.

§4º Considera-se infraestrutura, para fins de registro imobiliário da incorporação e instituição do condomínio de lotes, nos termos do §3º do artigo 1358-A da Lei Federal nº 10.406/02, as obras de infraestrutura do empreendimento, tais como, as vias internas de circulação, galerias de água pluvial, redes de água potável, redes de esgoto, rede elétrica, equipamentos de comunicação, muros, gradis, guaritas, portarias, construções comuns, tais como, convívios, prédios de administração, áreas verdes e equipamentos de uso comunitário dos condôminos, ou seja, todas as edificações e demais obras que por sua natureza garantam a habitabilidade do empreendimento e destinem-se ao uso comum dos condôminos, sendo a responsabilidade de manutenção do próprio condomínio.

Art. 55 O condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originado de parcelamentode solo regular, bem como em gleba remanescente ou ainda não parcelada, nos termos da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e das leis municipais vigentes.

§1º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba remanescente ou ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar o parcelamento e a doação das áreas públicas nos termos das legislações vigentes, localizadas externamente à área do condomínio, contíguas ou não à área do empreendimento, observadas ainda as porcentagens mínimas já estabelecidas nesta Lei Complementar e as condições estabelecidas nas diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, emitidas pelo município.

§2º A doação de áreas públicas de que trata o parágrafo anterior poderá ser total ou parcialmente transferida ou compensada, nos termos desta Lei Complementar.

§3º Se a implantação do empreendimento ocorrer em lote originado de parcelamento de solo regular anteriormente aprovado como loteamento, o mesmo fica isento da destinação das áreas públicas, ficando sujeito, entretanto, às demais exigências urbanísticas e edilícias da legislação vigente.

Art. 56 O projeto do condomínio de lotes obedecerá aos parâmetros urbanísticos definidos pelas leis vigentes.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

§1° Nos condomínios de lotes, o número máximo de unidades imobiliárias (lotes) será igual à divisão da área urbanizável total do empreendimento pela área do lote mínimo atribuído para a região onde se situa o empreendimento, perante os órgãos competentesdo município.

§2° Os índices urbanísticos serão aplicados tanto sobre o conjunto da área urbanizável do empreendimento, no momento da aprovação do mesmo, bem como sobre cada lote da propriedade no momento da aprovação de cada edificação privada específica.

§3° As vias privativas de circulação internas aos condomínios de lotes deverão seguir o estipulado nas Leis vigentes e nas diretrizes emitidas pelo Município.

§4° A critério dos órgãos públicos competentes, poderão ser exigidos no projeto do condomínio de lotes que se demarque "faixas de servidão" ou "áreas não edificantes".

Art. 57 Todas as obras que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, tanto nas áreas de uso comum ou em cada lote, deverão ser previamente submetidas à aprovaçãodo condomínio e, após, pelo Município, aplicando-se a elas as normas vigentes.

§1° Para condomínios que prevejam padrão de ocupação misto entre tipologias horizontais e verticais deverão ser demarcados, no momento da aprovação do condomínio, os lotes onde cada tipologia será permitida.

§2° Para os lotes definidos como residenciais unifamiliares no momento da aprovação do condomínio, deverá atender as normas vigentes.

§3° Para condomínios destinados aos usos mistos deverão ser observados, além das regras desta Lei Complementar, também os parâmetros de incomodidade e regrasespecíficas de licenciamento estabelecidas pela legislação vigente.

§4° Serão admitidos unificação e desdobro de lotes internos aos condomínios de lotes, desde que atendidas às normas vigentes e concordância expressa do condomínio.

Art. 58 Após a emissão das Diretrizes, o processo para aprovação do condomínio de lotes será composto de, no mínimo:

I - Planta urbanística de implantação dos lotes, sistema viário interno, áreas livres ou de lazer internas e demais espaços e edificações de uso comum;
II - Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição dos lotes de propriedade exclusiva, áreas comuns e área total, bem como a fração ideal correspondente a cada lote;
III - Projetos arquitetônicos e paisagísticos das edificações e demais espaços de uso comum do condomínio;
IV - Projetos e memoriais descritivos das obras de infraestrutura obrigatória;
V - Quadro de áreas do empreendimento devidamente separado para fins de lançamento e cadastramento de cada imóvel, perante o setor tributário do município;
VI - Planilha de custos e cronograma físico-financeiro para realização do condomínio e sua infraestrutura;
VII - Minuta de Convenção de Condomínio e do contrato padrão de compra e venda do lote, onde constem no mínimo, as regras urbanísticas e edilícias

municipais aplicadas ao local e, se for o caso, outros parâmetros e padrões construtivos que cada edificação poderá apresentar;

VIII - Estudos Integrados de Impacto de Vizinhança (EIV) e Trânsito (RIT);

IX - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

X - Cópia das diretrizes emitidas;

XI - Manifestação favorável da CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - frente ao urbanístico ambiental;

XII - Manifestação favorável do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - quando for o caso, solicitado nas diretrizes municipal;

XIII - Certidão Negativa de Débitos Municipais;

XIV - Comprovante de recolhimento de taxas estabelecidas nesta Lei Complementar;

XV - Apresentação das garantias para execução do empreendimento, conforme descrito nesta Lei Complementar;

XVI - Outros documentos e projetos exigidos pela legislação vigente, pelas diretrizes ou pelos órgãos públicos.

Parágrafo Único. Nos casos de compensação de doação de áreas públicas através da implantação de equipamentos públicos, os projetos dos equipamentos deverão compor o arcabouço de projetos para aprovação do empreendimento.

Art. 59 Todas as obras de infraestrutura estabelecidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos públicos licenciadores, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e por custo total do empreendedor.

§1° O empreendedor deverá apresentar para aprovação, o cronograma de execução de todas as obras com prazos já estabelecidos nesta Lei Complementar.

§2° Para fins de garantia da execução de obras de infraestrutura internas e externas, o empreendedor deverá atender as regras estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 60 É de responsabilidade do empreendedor, requerer ao Município a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO ou documento equivalente ao final das obras do condomínio, instrumento necessário para efetuar baixa das garantias dadas à Prefeitura junto ao Cartório.

§1° O Município, para emissão do TERMO DE RECCEBIMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO, observará os devidos pareceres técnicos e das concessionárias, conforme já descrito no artigo 28 e seus incisos.

§2° O início de obras nos lotes e as Licenças de Execução de Obras individuais só poderão ser emitidas após o recebimento total das obras do Condomínio pelo Município e respectiva emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO, prazo para o qual também serão conferidas as eventuais obrigações de fazer, assumidas pelo empreendedor perante a municipalidade.

Art. 61. A instituição do condomínio com a devida Convenção Condominial, bem como a averbação das edificações de uso comum e as áreas destinadas ao município, no

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Registro Geral de Imóveis, são de responsabilidade e custas exclusivas do empreendedor.

§1º Nos condomínios de lotes a fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou lote.

§2º A aprovação dos projetos individuais e a averbação no Registro Geral de Imóveis, de cada edificação privada nos lotes, são de responsabilidade de cada um dos condôminos proprietários de lotes, com a devida anuência do condomínio para análise do pedido perante a municipalidade, quando for o caso.

Art. 62. Os casos omissos ou dúvidas na interpretação deste capítulo serão analisadose exarados pareceres pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, instituído por esta Lei Complementar, podendo emitir pareceres e propor emissão de decretos que foremnecessários.

CAPÍTULO VII
DOS SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO SANITÁRIO.

Art. 63. Para todos os empreendimentos que forem analisados por esta Lei Complementar, o interessado deverá buscar junto à concessionária de água e esgoto o documento hábil informado ao município sobre a viabilidade técnica para implantação dos serviços de água e esgoto e, posterior, a execução das operações dos serviços pelaconcessionária.

§1º No caso de a concessionária dos serviços públicos emitir documento informando quenão tem interesse em operar o sistema de água e esgoto, fica facultado ao município, sefor o caso, emitir decreto para permissão de implantação, uso e manutenção dos serviços pelo loteador e posterior, se for o caso, para associação de moradores.

§2º Neste caso o empreendedor deverá manifestar por escrito o interesse em operar e manter os serviços e, para tanto, deverá ser constado no contrato de compra e venda a ser depositado em cartório, que os futuros compradores estão cientes e serão solidários nesta obrigação.

§3º Para efetivação da permissão de uso, ficará o proprietário do empreendimento obrigado a apresentar todos os projetos para atender as normas técnicas, ambientais e urbanísticas da implantação dos serviços de água e esgoto sanitário, devidamente assinado pelo mesmo e por profissional legalmente habilitado e seu respectivo documento de responsabilidade técnica, na fase de aprovação final do empreendimento junto ao município.

Parágrafo Único. O decreto será o documento hábil para fins de análise do empreendimento junto à CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, com relação ao sistema isolado de abastecimento de água e ou esgotamento sanitário, devendo o empreendedor cumprir todas as normas e regras vigentes,

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 64. A Prefeitura somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 65. Não serão concedidas licenças para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pela Prefeitura, em conformidade com esta Lei Complementar.

Art. 66. As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos do solo existentes ficarão sujeitos às exigências desta Lei Complementar.

Art. 67. Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou as construções realizadas em LOTES ou LOTEAMENTOS irregulares.

Art. 68. Fica sujeito à cassação de Alvará, embargo administrativo da obra ou dos serviços e aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de aplicação desta Lei Complementar:

I - Der início de qualquer modo, tempo e lugar e fins a que se destina, ao parcelamento do solo sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;
II - Der início de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destina, ao parcelamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III - Der início ao Plano de Urbanização sem comunicar os órgãos responsáveis do início de cada obra;
IV - Durante a implantação do parcelamento do solo, colocar em risco os pedestres, transeuntes, imóveis vizinhos, causar prejuízos ambientais e ao trajeto de veículos no entorno, bem como deslizamento de terra e buracos na via pública.

§1° A partir do ato de comunicação da Prefeitura o infrator terá 10 (dez) dias para o cumprimento das obrigações constantes desta Lei Complementar.

§2° A multa será imposta nos termos do disposto desta Lei Complementar.

§3° A multa será de 1000 (um mil) vezes o valor da Unidade Fiscal do Município - UFM –para infrações, sendo o valor dobrado na reincidência.

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

Art. 69. Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se infrator o proprietário ou o empreendedor, devendo para tanto ser mantido no setor tributário do município um lote em nome do mesmo, para efeito de lançamento da multa até o recebimento final do loteamento pelo município.

Art. 70. Os Conjuntos Habitacionais e loteamentos de Interesse Social, promovidos pelainiciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação desta Lei Complementar.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 71. A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de qualquer forma deparcelamento ou utilização do solo, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestruturae equipamentos sociais.

Parágrafo Único. Em todo e qualquer empreendimento, em área parcelada ou não parcelada, que após análise técnica realizada pela Prefeitura Municipal, identificar necessidade de investimentos em obras de infraestrutura incidentes e/ou não incidentes em equipamentos sociais, o empreendedor deverá participar parcial ou integralmente, dos custos de implantação das obras necessárias ao desenvolvimento local, conforme orientações do setor competente da municipalidade.

Art. 72. Regularizações de loteamentos serão definidas pelo GTM – Grupo Técnico Municipal, podendo o município expedir decretos para atender as necessidades de legalização fundiária e a função social da propriedade.

Paragrafo Único. O município evidenciará esforços necessários visando atender às regularizações fundiárias nas áreas definidas como área de interesse urbanístico especial passível de regularização, e também, nas áreas de interesse especial atendido pelo REURB.

Art. 73. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, ao qual é atribuída também a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 74. Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata essa Lei, ficam obrigados à observância das regras urbanísticas constantes do memorial e no contrato padrão.

Art. 75. Após aprovação final, o setor competente da municipalidade encaminhará o respectivo projeto ao setor de tributação para os lançamentos tributários devidos e a individualização dos lotes do empreendimento.

Art. 76. A tabela de taxa e ou emolumentos para análise dos processos constantes desta Lei Complementar serão devidos conforme estipulado no parágrafo único, sendo que a referida obrigação deverá ser quitada à fazenda pública no ato de protocolamento do pedido perante o município.

Parágrafo Único. Para desmembramento, desdobro, loteamentos e afins, será cobrado o valor equivalente a 20 (vinte) U.F.M. (unidade fiscal do município) para cada mil metros de área total do imóvel objeto da análise.

CAPÍTULO IX
DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 78. A retificação de área é o procedimento por meio do qual é feita a adequação constante do texto do Registro de Imóveis com a realidade do terreno, sempre respeitando as áreas públicas e os limites dos imóveis confrontantes; em suma, é o

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

procedimento que realiza o ajuste entre a descrição das marcas e divisas que o imóvel realmente tem e a descrição que consta na matrícula do imóvel.

Parágrafo Único. Cabe ao setor competente do município proceder a anuência em pedido de retificação, quando for o caso, desde que haja concordância do pedido ao município ou justificativa à recusa do objeto requerido.

Art. 79. O protocolamento do pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

a) Cópia da matrícula atualizada;
b) Certidão Negativa de IPTU do imóvel;
c) Projeto conforme apresentação do ANEXO desta lei;
d) Memorial Descritivo conforme apresentação do ANEXO desta lei;
d) Anotações de Responsabilidade Técnica, do profissional habilitado;
e) Laudo Técnico e Fotográfico, conforme anexo desta lei, informando que o levantamento topográfico foi realizado *in loco* pelo profissional habilitado, constando-se que a retificação respeita os limites das vias, calçadas e ou logradouros confinantes, declarando que a calçada atende as leis vigentes de acessibilidade e que o imóvel não invade áreas públicas.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.80. O Executivo Municipal estabelecerá por decreto as normas complementares e necessárias para o cumprimento da presente Lei.

Art. 81. É parte integrante desta Lei, o mapa de zoneamento, mapa de perímetro urbanoe mapa da área de expansão urbana.

Art. 82. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário e todas as leis existentes que regem a Lei de Parcelamento do Solo, em especial as leis municipais:

Lei Complementar Nº 01/16.
Lei Complementar Nº 03/16.
Lei Complementar Nº 06/17.
Lei Complementar Nº 09/17.
Lei Complementar Nº 12/17.
Lei Complementar Nº 16/18.
Lei Complementar Nº 18/19.
Lei Complementar Nº 19/19.
Lei Complementar Nº 20/19.
Lei Complementar Nº 21/19.
Lei Complementar Nº 22/19.
Lei Complementar Nº 01/15.
Lei Complementar Nº 24/20.
Lei Complementar Nº 25/20.
Lei Complementar Nº 26/20.
Lei Complementar Nº 22/19.
Lei Ordinária Nº 2.123/98.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Lei Ordinária Nº 2.169/00.
Lei Ordinária Nº 2.377/05.
Lei Ordinária Nº 2.381/05.
Lei Ordinária Nº 2.004/96.
Lei Ordinária Nº 2.508/07.
Lei Ordinária Nº 2.580/08.
Lei Ordinária Nº 2.594/09.
Lei Ordinária Nº 2.669/10.
Lei Ordinária Nº 2.669/10.
Lei Ordinária Nº 2.700/11.
Lei Ordinária Nº 2.727/11.
Lei Ordinária Nº 2.809/14.
Lei Ordinária Nº 2.075/97.
Lei Ordinária Nº 2.467/06.
Lei nº 2579/08;
Lei nº 1665/89;
Lei nº 1789/91;
Lei nº 2727/11;
Lei nº 2941/16;
Lei nº 001/15;
Lei nº 2638/09;
Lei nº 0022/19;
Lei nº 2467/06;

Álvares Machado em 26 de Outubro de 2022

ROGER FERNANDES GASQUES
Prefeito Municipal

SORAIA DE OLIVEIRA SILVA
Diretora de Administração

Registrado e publicado na Secretaria da Prefeitura na data supra.

MARIA ELZA SANT'ANA
Oficial de Gabinete

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2022

Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo do município e dá outras providências.

ROGER FERNANDES GASQUES, Prefeito do Município de Álvares Machado, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

I. ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO - documento expedido pelo município autorizando a execução do PLANO DE URBANIZAÇÃO;
II. ÁREA "NON AEDIFICANDI" - área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza;
III. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL – áreas programadas ao uso exclusivamente residencial, sítios ou chácaras de recreio, áreas abrangidas pelo REURB e áreas definidas pelo municípiocomo passível de regularização;
IV. ÁREA DE LAZER - áreas incorporadas ao patrimônio público do município para fins de construção de praças, parques e outras atividades de recreação;
V. ÁREA DOMINIAL – áreas incorporadas ao patrimônio público do município, não afetadas a uso específico;
VI. ÁREA INSTITUCIONAL - áreas incorporadas ao patrimônio público do município e destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos;
VII. ÁREA LOTEANDA – área que poderá ser urbanizada com vias, lotes e quadras, descontando-se da área total da gleba, as Áreas de Preservação Permanente – APP;
VIII. ÁREA PÚBLICA - composta de Áreas Institucionais, Áreas de Lazer, Área Verde, Sistema Viário, Áreas Dominiais e Áreas de Preservação Permanente – APPS;
IX. ÁREA RURAL - área do município, excluída a área urbana;
X. ÁREA URBANA – áreas urbanizadas e urbanizáveis contidas no perímetro urbano;
XI. ÁREA URBANIZADA - áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, já parcelados para fins urbanos;
XII. ÁREA URBANIZÁVEL - áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano e ou na área de expansão urbana (definida na lei do perímetro) ainda não parcelados para fins urbanos, englobando as propostas para implantação de loteamentos de sítios de

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

recreio e ou chácaras de recreio, instrumentos necessários para o crescimento harmonioso da cidade;

XIII. ECOPONTOS - são contentores de grande dimensão que servem para fazer a realizar a coleta seletiva de lixo de várias naturezas. Os contentores têm cores diferentes consoante o tipo de material: o ecoponto amarelo destina-se a embalagens de plástico, metal e embalagens de cartão para bebidas; o azul serve para depositar papel e cartão; o verde é para o vidro; e o vermelho, de menor dimensão, designado por "pilhão", serve exclusivamente para o descarte de pilhas.

XIV. ÁREA VERDE - áreas incorporadas ao patrimônio público do município, recobertas por vegetação natural, definidas como Área Verde quando do registro do loteamento, permitindo os usos previstos na resolução CONAMA 369/06, ou normas e resoluções vigentes;

XV. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – áreas incorporadas ao patrimônio público do município com o fim de proteger o meio ambiente natural, sendo que as áreas de preservação são consideradas "NON AEDIFICANDI";

XVI. CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil;

XVII. CHÁCARAS DE RECREIO - loteamentos específicos para atender a finalidade de lazer;

XVIII. GTM - GRUPO TÉCNICO MUNICIPAL – Colegiado composto por servidores púbicos municipais, designados por decreto;

XIX. CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo;

XX. CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis;

XXI. DESDOBRO - parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos já existentes;

XXII. DESMEMBRAMENTO – parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes, aproveitando algum sistema viário existente;

XXIII. IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil;

XXIV. LOTEAMENTO – parcelamento do solo pela 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;

XXV. PERÍMETRO URBANO - linha que define o contorno da área urbana;

XXVI. PLANO DE URBANIZAÇÃO - conjunto de normas, projetos e especificações que compõem um loteamento, como PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, ARRUAMENTO E PROJETOS COMPLEMENTARES;

XXVII. QUADRA - área de terras resultante do traçado do arruamento, subdividido ou não, em lotes;

XXVIII. RECUO - distância do alinhamento da frente do lote ao alinhamento predial;

XXIX. REFERÊNCIA DE NÍVEL - cota de altitude tomada como oficial pelo município;

XXX. SISTEMA VIÁRIO OU ARRUAMENTO – áreas incorporadas ao patrimônio público do município que se constituem no conjunto de vias

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

urbanas, contendo hierarquização de funções, destinadas à circulação de pedestres ou veículos de qualquer natureza;

XXXI. TESTADA - distância entre as divisas laterais tomadas no alinhamento da frente do lote ou da gleba;

XXXII. VIAS PRINCIPAIS – ruas ou avenidas consideradas como principais acessos ao loteamento, determinadas pelo setor competente do município;

XXXIII. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO - áreas detectadas pelo município como de não conformidade e que receberam atenção especial, visando encontrar instrumentos legais a sua regularização fundiária através de ações conjuntas entre o poder público, os proprietários, os compradores, os ocupantes da terra, a associação de moradores, entre outros, comobjetivo de atender a função social da propriedade;

XXXIV. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL ATENDIDO PELO REURB - áreas detectadas pelo município, em processo de regularização e/ou que poderão ser incluídas, para efeitos de regularização aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos termos da Lei Federal número 13.465 de 11 de Julho de 2017, em consonância com a Lei Complementar do Município, número 18/2019, 32/2021, 41/2022 e demais atos, leis ou regulamentos que vierem a tratar sobre esta temática.

Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, o território do Município fica subdividido em ÁREA URBANIZADA, ÁREA URBANIZÁVEL, ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL e ÁREA RURAL.

Art. 4º Considera-se PARCELAMENTO DO SOLO a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no territóriodo município.

Art. 5º Para fins desta Lei Complementar, o PARCELAMENTO DO SOLO será destinado para fins URBANOS e de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.

Art. 6º São considerados URBANOS, imóveis destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados nas ÁREAS URBANIZADAS e URBANIZÁVEIS.

Art. 7º São considerados URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA os imóveis destinados ao cumprimento de funções específicas, quando localizadas em ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL.

Art. 8º Independentemente do fim a que se destina e da localização física no território do Município, todo PARCELAMENTO DO SOLO efetuar-se-á mediante LOTEAMENTO, DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO, observadas as disposições desta Lei Complementar e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 9º As dimensões mínimas dos lotes será de 252 m^2 com frente mínima de 12 metros e no caso de manifestação de interesse social será de 160 m^2, com frente mínima de 8 metros.

Art. 10. Não será permitido o PARCELAMENTO DO SOLO:

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc.);
III - Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis àedificação;
IV - Em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 11. Somente serão permitidos LOTEAMENTOS para fins URBANOS na ÁREA URBANIZADA e URBANIZÁVEL, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano e ou área de expansão urbana, e, obrigatoriamente, que tenha no mínimo uma ligação com a malha do sistema viário existente.

Parágrafo Único. Em caso da não existência de via pavimentada para a ligação, ficaráa cargo do proprietário do imóvel ou do loteador responsável pelo empreendimento, a sua execução e infraestrutura, se for o caso, conforme determinações das diretrizes gerais.

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

I - Áreas públicas serão proporcionais à dimensão da gleba;
II - Áreas públicas, depois de descontadas as áreas de preservação permanente, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total;
III - Áreas públicas compor-se-ão no mínimo de:

a) Áreas institucionais: mínimo de 3% (três por cento) da área loteanda, definida a critério do município, sendo isoladas pelo Sistema Viário, quando for possível;
b) Áreas de lazer e verde: mínimo de 20% (vinte por cento), sendo, no mínimo 10% (dez por cento) de área de lazer contabilizadas na área loteanda, e mínimo de 10% (dez por cento) de área verde, a qual poderá ser contabilizada na área de Preservação Permanente, visando atender as normas ambientais do Estado, sendo que ambas serão isoladas pelo Sistema Viário, quando for possível.
c) Sistema viário ou arruamento;
d) Áreas de preservação permanente, quando for o caso;
e) Áreas "NON AEDIFICANDI", quando for o caso;
f) Área dominial: 2% (dois por cento) da totalidade da gleba loteanda, definida a critério do município, sendo isolada pelo sistema viário, quando for possível;
g) No caso de empreendimento que pretenda requerer o título de interesse social, o empreendedor deverá formalizar por escrito o pedido ao município e declarar que se compromete ceder áreas públicas, se for o caso, ou apresentar formas de compensações urbanísticas que serão definidas também pelo município, seja com equipamentos públicos ou doação de lotes para programahabitacional municipal, sendo que a forma de compensação levará

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

em conta o número de lotes que serão obtidos pela concessão do benefício de interesse social, aplicada a alíquota de 2% (dois), cabendo ao GTM – Grupo Técnico Municipal - proceder as análises do enquadramento e das compensações requeridas.

IV - Ao longo das áreas de preservação dos fundos de vales junto às águas correntes, às faixas de linhas de transmissão e à faixa de domínio público das rodovias, ferrovias e dos viadutos, será obrigatória a implantação e execução de uma via marginal;

V - O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VI - Serão dotados no mínimo das seguintes obras de infraestrutura:

a) Arborização de vias e calçadas dos lotes;
b) Pavimentação de vias, guias e sarjetas;
c) Rede de abastecimento de água e rede para hidrantes externos, ao combate a incêndio, (de acordo com diretrizes emitidas pela SABESP);
d) Rede de coleta de esgoto;
e) Rede de energia elétrica e iluminação pública;
f) Rede de drenagem de água pluvial;
g) Placas de denominação das ruas, avenidas ou similares;
h) Sistema de sinalização de trânsito;
i) Via pavimentada e demais obras necessárias, dando acesso à área urbanizável ou urbanizada;
j) Execução das calçadas com piso tátil em todas as áreas públicas;
k) Cercamento com alambrado das áreas de APP, áreas institucionais, áreas dominiais, áreas de lazer e áreas verdes;
l) Execução e implantação de obras viárias para melhoria de escoamento do trânsito, a critério do setor competente do município.

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

§2º A apresentação dos projetos deverá ser de acordo com as normas de desenho, contendo as informações do Modelo Padrão definidas pelo município.

SEÇÃO II
DA APROVAÇÃO DO LOCAL, DAS DIRETRIZES GERAIS E CERTIDÃO DE CONFORMIDADE

Art. 13. Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita a certidão de APROVAÇÃO DO LOCAL para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I - Requerimento ao Exmo. Prefeito Municipal assinado, pelo proprietário doimóvel ou do loteamento;
II - Certidão de matrícula ou transcrição do imóvel, atualizada;
III - Croqui de localização do imóvel;

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

IV - Levantamento planialtimétrico da área, preferencialmente na escala 1:1000, assinado pelo responsável técnico com a respectiva responsabilidade técnica.

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

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

§3° Em caso de Interesse Social deverá apresentar as justificativas técnicas.

Art. 14. Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - Certidão de matrícula ou transcrição do imóvel atualizada, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade;

II - 3 (três) vias, no mínimo, da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorção de escalas,preferencialmente na escala 1:1000 (um para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e pelo profissional habilitado, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) Divisas do imóvel compatíveis com as descrições das matrículas do registro de imóveis, perfeitamente definidas e traçadas, com a delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumo de direção econfrontações;
b) Localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
c) Representar servidões existentes em matrícula, se for o caso;
d) Curvas de nível de metro em metro;
e) Orientação do norte magnético com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;
f) Referência de nível – RN, conforme normas do INCRA;
g) Arruamento vizinho em todo perímetro com a localização dos equipamentos urbanos existentes no local, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar, num raio de 200m (duzentos metros);
h) Esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas e vias de circulação;
i) Estudos integrados de Impacto de Vizinhança (EIV) e Impacto de Trânsito (R.I.T), se for o caso.

III - Documento hábil das concessionárias de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema;

IV - Cópia em meio digital, extensão DWG ou DXF, georreferenciada, contendo todas as informações apresentadas para análise;

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

V - Outras informações que possam interessar à critério do órgão competente do município.

§1° Sempre que necessário o município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área, até o talvegue ou espigão mais próximo.

§2° Em caso de loteamentos com características de fechado, o interessado poderá apresentar, quando da solicitação de Diretrizes, requerimento se for o caso, para doação das áreas institucionais e dominiais em gleba contígua ou não, ao empreendimento, conforme definido nesta Lei Complementar.

Art. 15. A Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas e em documentos anexos e fixará:

I- Vias de circulação existentes ou previstas;
II- Características que devem ter os lotes;
III- Áreas reservadas para uso público;
IV- Coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
V- Faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, faixas de domínio das rodovias, das ferrovias, dos viadutos estaduais e federais e dos cones de aproximação de aeronaves, se houverem;
VI- Áreas de preservação permanente se houverem;
VII- Áreas "NON AEDIFICANDI" se houverem;
VIII- Indicações dos recuos exigidos;
IX- Obras de infraestrutura exigidas por esta Lei Complementar;
X- Áreas para implantação das obras de saneamento básico, quandonecessário.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal tem o prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contarda data do protocolo para comunicar, indeferir ou deferir o pedido de Diretrizes Gerais.

Art. 16. A Certidão de Diretrizes Gerais expedida vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

Art. 17. A Certidão de Diretrizes Gerais na íntegra e o croqui de localização da área serão publicados pelo loteador em jornal local, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a partir de sua expedição e o município por sua vez, fará a publicação dos mesmos no diário oficial eletrônico do município.

Art. 18. Esgotado o prazo do artigo anterior e não havendo impugnação, o interessado orientado pela Certidão de Diretrizes Gerais, deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a CERTIDÃO DE CONFORMIDADE ou documento similar, exigido pelo GRAPROHAB.

Parágrafo Único. Compete ao GTM - Grupo Técnico Municipal o julgamento de impugnação da Certidão de Diretrizes Gerais, que deverá obrigatoriamente ser recebida por escrito no setor competente da municipalidade.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 19. Para emissão da Certidão de Conformidade, além de atender todas as exigências da Certidão de Diretrizes Gerais, deverá apresentar os seguintes documentos:

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

II - Certidão negativa de débito municipal do imóvel;

III - PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO em 3 (três) vias no mínimo, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil) preferencialmente, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e pelo profissional habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Demonstrar graficamente as medidas e confrontações conformematrícula;
b) Conter as informações da Certidão de Diretrizes Gerais exigidas e necessárias para aprovação final do loteamento;
c) Quadro de áreas.

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

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

VI - Cópia em meio digital, extensão DWG ou DXF, georreferenciado, contendo todas as informações solicitadas.

Parágrafo Único. A Certidão de Diretrizes Gerais expedida vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO, DO ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO APROVAÇÃO FINAL DO LOTEAMENTO

Art. 20. Aprovados os projetos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e esgotamento sanitário nos órgãos da administração estadual ou nas concessionárias, o interessado deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a aprovação do PLANO DE URBANIZAÇÃO do imóvel e o fornecimento do ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, anexando para este fim os seguintes elementos:

I - PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO - apresentados em 6 (seis) vias no mínimo, de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, na escala 1:1000 (um para mil) preferencialmente, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e profissional habilitado e atendendo na sua íntegra a Certidão de Diretrizes Gerais fornecidas pela Prefeitura Municipal, contendo asmesmas informações descritas no projeto apresentado para a Certidão de Conformidade;

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

II - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em 3 (três) vias, no mínimo, de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e profissional habilitado, de acordo com as normas e especificações da Prefeitura Municipal e demais órgãos estaduais ou concessionárias. Os projetos complementares constituem-se de:

a) Projeto de pavimentação de vias públicas e respectivo orçamento;
b) Projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios e respectivo orçamento;
c) Projetos de distribuição de água potável e rede de hidrantes externos para combate à incêndio, passando pelo passeio público devidamente aprovados pelo órgão competente ou concessionária e respectivoorçamento;
d) Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, pelo sistema de lâmpadas LED, devidamente aprovado pelo órgão competente ou concessionária e respectivo orçamento;
e) Projeto de sistema de esgoto sanitário utilizando preferencialmente o passeio público, indicando o local de lançamento de resíduo devidamente aprovado pelo órgão competente ou pela concessionária, e respectivo orçamento;
f) Projeto de arborização de vias públicas aprovado pelo órgão ambiental do município e respectivo orçamento;
g) Projeto de emplacamento de denominação de ruas, avenidas e similares, sistemas de sinalização de trânsito e respectivo orçamento;
h) Projeto de terraplenagem e o respectivo orçamento;
i) Projetos de execução das calçadas em todas as áreas públicas,assim como a colocação do piso tátil, conforme a legislação federal referente à acessibilidade e o respectivo orçamento;
j) Projeto de rebaixamento de guias nas esquinas dos cruzamentos viários, conforme a legislação federal referente à acessibilidade e respectivo orçamento;
k) Projeto de cercamento das áreas de APP, áreas institucionais, área dominial, áreas de lazer, áreas não edificantes, áreas verdes e respectivo orçamento.

III - 6 (seis) vias do memorial descritivo e justificativa dos projetos assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e por profissional habilitado;
IV - Memorial descritivo do sistema viário assinado pelo proprietário do imóvelou do loteamento e por profissional habilitado;
V - Cronograma geral das obras, do físico e do financeiro, assinado pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e por profissional habilitado;
VI - PROJETOS ESPECÍFICOS aprovados pelos órgãos competentes, Municipal e Estadual, para as áreas de Preservação Permanente, se for o caso;
VII - Certidão de matrícula ou transcrição do imóvel como área urbana, atualizada;
VIII - Cópia do Contrato de Compromisso de Compra e Venda contendo as cláusulas referentes à responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção da superfície de suas áreas e

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

que estão cientes das obrigações de cumprir as normas urbanísticas vigentes;

IX - Cópia em meio digital, extensão DWG ou DXF, georreferenciado, do Projeto de Parcelamento do Solo e dos Projetos Complementares contendo o desenvolvimento das medidas da matrícula nas divisas da área loteanda;

X - ART ou RRT dos projetos e execução das obras, do profissional habilitado;

XI - Documento hábil emitido pelo GRAPROHAB;

XII - Outros documentos julgados necessários à critério da Prefeitura.

Art. 21. As peças gráficas a que se referem os artigos anteriores deverão ser apresentadas em pranchas cujas dimensões não excedam a 1,00 x 1,20m (um metro por um metro e vinte centímetros). No caso de terrenos de grandes dimensões deverão ser apresentadas as pranchas na escala indicada, e também uma planta do conjunto emescala menor.

Parágrafo Único. Todas as vias do projeto referidas no artigo anterior serão assinadas pelo proprietário do imóvel ou do loteamento e pelo profissional habilitado responsável pelos projetos e execução das obras, mencionando seu registro no CREA ou CAU e Prefeitura, bem como anexando cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do Projeto e Obras.

Art. 22. Uma vez fornecidas informações necessárias para aprovação do Plano deUrbanização, o prazo máximo para análise dos projetos é de 60 (sessenta) dias.

Art. 23. Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores e não havendo impugnação, o proprietário do imóvel ou do loteamento e a Prefeitura Municipal assinarão um TERMO DE COMPROMISSO pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo, a:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação quando necessário e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas públicas;

II - Facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

III - Executar, de acordo com o Cronograma Geral de Obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do Solo, Projetos Complementares e Específicos;

IV - Caucionar como garantia de execução do Plano de Urbanização:

a) Uma área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura Municipal, corresponda na época da análise do processo, a pelo menos duas vezes o custo dos serviços e obras a serem executados, averbados na matrícula do imóvel como área caucionada, ficando expressamente proibida a sua venda enquanto caucionada;
b) Ou, caso o responsável pelo empreendimento apresente lotes do próprio loteamento para caução, a quantidade mínima exigida será de60% dos lotes, averbados na matrícula do loteamento como lotes caucionados, ficando expressamente proibida a sua venda enquanto caucionados;
c) Ou ainda, apresente seguro ou fiança bancária no valor total das obras;

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

d) A avaliação pelo município da Garantia de Caução será realizada pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, mediante apresentação de no mínimo 3 (três) avaliações de imobiliárias.

V - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção da superfície de suas áreas e da obrigação de cumprimento das normas urbanísticas;

VI - Apresentar declarações do empreendedor que irá executar todas as obras e serviços exigidos, conforme normas da Prefeitura Municipal, das concessionárias e da ABNT;

VII - Apresentar notificação à Prefeitura Municipal do início de cada obra;

VIII - Zelar para que nenhum comprador de lotes iniciem obras ou serviços em suas unidades isoladas, antes do recebimento definitivo e total do empreendimento por parte da prefeitura.

§1º O prazo máximo para execução de obras e serviços constante no cronograma geral de obras não poderá ser superior a dois anos, contados a partir do registro do empreendimento no cartório e renováveis por no máximo mais dois anos, mediante requerimento do interessado, justificando o atraso das obras e apresentação de novo cronograma.

§2º Nas declarações a que se refere o presente artigo, deverá o proprietário do imóvel ou do loteamento, declarar expressamente que no momento da realização da pavimentação asfáltica e construção do meio fio, irá respeitar e acatar os padrões exigidos para que a pavimentação tenha qualidade e durabilidade pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

§3º A área objeto de caução deverá situar-se neste Município, podendo ou não fazer parte da área loteada.

Art. 24. Findado o prazo estipulado para a realização das obras e se as mesmas não tenham sido executadas, a Prefeitura poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada.

Art. 25. Assinado o Termo de Compromisso, será aprovado o PLANO DE URBANIZAÇÃO, no qual deverá constar a condição em que o loteamento é autorizado, as obras e os serviços executados, o prazo de conclusão, as áreas caucionadas e as áreas públicas definidas no empreendimento.

Paragrafo Único. O documento referente ao PLANO DE URBANIZAÇÃO na íntegra, e o croqui de localização da área, serão publicados pelo loteador em jornal local, no prazo máximo de 10 (dez) dias a partir de sua expedição e o município por sua vez fará a publicação dos mesmos no diário oficial eletrônico do município, por 3 (três) dias sequenciais.

Art. 26. Após aprovação do Plano de Urbanização será fornecido o ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, revogável, caso os serviços não sejam executados de acordo com o estipulado no PLANO DE URBANIZAÇÃO.

Art. 27. Uma vez em execução o PLANO DE URBANIZAÇÃO deverá ser informado à Prefeitura Municipal, através de processo protocolado, o início de cada obra e a cada órgão responsável, sob pena de embargo.

Art. 28. Realizadas as obras e os serviços exigidos mediante requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente do município, será expedido o documento TERMO DE RECEBIMENTO DEFINTIVO DO EMPREENDIMENTO por
parte da municipalidade e liberada a área caucionada correspondente.

Paragrafo Único. O documento mencionado acima será expedido através de decreto e deverá ser publicado nos atos oficiais do município.

§1° Tratando-se das Redes de Água, Hidrantes Externos, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedidas pelas respectivas concessionárias.

§2° A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que tenham análise e concordância do GTM - Grupo Técnico Municipal.

§3° Para o recebimento da pavimentação asfáltica os responsáveis pelo loteamento deverão apresentar laudo técnico assinado por profissional habilitado, garantindo a qualidade e a durabilidade da mesma, pelo prazo de no mínimo 5 (cinco) anos.

Art. 29. A tramitação dos processos referente à aprovação de parcelamento do solo seguirá as normas de protocolo e processamento de praxe do município.

Paragrafo Único. Qualquer um dos documentos solicitados e apresentados em cada fase do processo deve ser protocolado de forma física e também, obrigatoriamente, de forma eletrônica através de DVD, pendrive ou ainda, encaminhados para o e-mail oficial que será constado na CERTIDÃO DE DIRETRIZES GERAIS seguindo as seguintes especificações:

a) O campo assunto do e-mail deve conter a modalidade do empreendimento, denominação e o interesse (ex: "Loteamento - Aprovação", "Nome do Loteamento – Diretrizes");
b) O corpo do e-mail deve conter a ficha técnica do empreendimento e do responsável;
c) Todos os projetos deverão estar na extensão DWG ou DXF, georreferenciado;
d) Para cada assunto, deverá ser gerado um arquivo individual (ex: Memorial.pdf, Urbanístico.pdf e ART.pdf);
e) Todo e qualquer documento deverá ser apresentado na extensão PDF;
f) Os documentos e projetos devem ser cópias fiéis dos mesmos apresentados de forma física.

Art. 30. Quando houver mudança do PLANO DE URBANIZAÇÃO deverá apresentar "AS BUILT'S" de todos os projetos, sob pena de embargo das obras e os mesmos serão examinados no todo, observando-se as disposições desta Lei Complementar e aquelas constantes no Plano de Urbanização, expedindo-se então um novo ALVARÁ.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 31. A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, assim como ao direito de terceiros em relação a área parcelada, tão pouco a qualquer indenização decorrente de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis, respondendo civil e criminalmente o responsável técnico e o proprietário, pelas informações.

SEÇÃO IV
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 32. As aberturas de vias públicas, rotatórias ou avenidas no sistema viário, deverão ser executadas mediante justificativa técnica, após projeto aprovado pelo órgão competente do município.

Art. 33. As vias de circulação deverão obedecer às normas ditadas por esta Lei Complementar, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas que, em cada caso, serão definidas em relação à topografia do terreno, sua função e hierarquia no sistema viário.

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

SEÇÃO V
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 34. O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 150 m (cento e cinquenta metros), com largura mínima de 40m (quarenta metros) e assegurada a continuidade do sistema viário.

Parágrafo Único. Se tecnicamente alguma quadra não consiga atender aos parâmetros deste artigo, deverá apresentar justificativa técnica que será analisada pelo setor competente.

Art. 35. A área mínima dos lotes será especificada nas certidões de diretrizes gerais.

SEÇÃO VI
DAS OUTRAS OBRAS, SERVIÇOS E ÁREAS EXIGIDAS

Art. 36. Em nenhum caso o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

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

Art. 37. Para aprovação de qualquer parcelamento do solo é necessária a execução, pelo interessado, de todas as obras de terraplanagem, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta Lei Complementar, determinadas nas Diretrizes Gerais e sem ônus para o município.

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 38. Nos fundos de vales e locais por onde correm águas pluviais, sem prejuízo ao exigido pela Lei Federal 12.651 de 2012, do Código Florestal Brasileiro, será obrigatório para cada lado, a reserva de uma área pública de no mínimo:

I - 100 m (cem metros) do espelho d'água do Balneário da Amizade.

Art. 39. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem a anuência do D.A.E.E. (Departamento de Águas e Energia do Estado de São Paulo) e D.P.R.N. (Departamento de Recursos Naturais do Estado de São Paulo).

Art. 40. A Prefeitura Municipal poderá editar decretos para normas ou especificações adicionais visando a execução dos serviços e das obras exigidos por esta Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 41. No caso de DESDOBRO o interessado deverá requerer a aprovação do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devendo para tal fim, seguir osprocedimentos previstos nesta Lei Complementar no que couber, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

I - Certidão de matrícula do imóvel em nome do atual proprietário;
II - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
III - 03 (três) vias da planta do imóvel apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala adequada, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional habilitado. Estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas, assim como seus confrontantes ou os proprietários ou sucessores atuais, conforme matrícula;
b) Orientação do norte magnético;
c) Arruamento vizinho a todo perímetro com suas respectivas distâncias;
d) Situação ATUAL e PRETENDIDA ao parcelamento que se pretende efetuar, constando se possuírem, as construções existentes cadastradas no município, nas duas situações, de acordo com as normas de desenhos urbanos da Prefeitura Municipal;
e) Quadro estatístico de áreas;
f) Identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
g) Perfil da via frontal do imóvel e respectivas cotas.

IV - 03 (três) vias do memorial descritivo dos lotes parcelados assinadas por profissional habilitado;
V - ART ou RRT do profissional habilitado do projeto de parcelamento do solo;
VI - Outras informações que possam interessar, a critério da PrefeituraMunicipal.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 42. No caso de DESMEMBRAMENTO o interessado deverá requerer CERTIDÃO DE DIRETRIZES para o Parcelamento do Solo, devendo para tal fim, seguir os procedimentos previstos nesta Lei Complementar no que couber, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

I - Certidão de matrícula do imóvel como urbana, em nome do atual proprietário;
II - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
III - 03 (três) vias do levantamento planialtimétrico do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala 1:1000 preferencialmente, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional habilitado. Estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas, assim como seus confrontantes ou os proprietários ou sucessores atuais, conforme matrícula;
b) Localização de cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível de lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
c) Orientação do norte magnético;
d) Arruamento vizinho a todo perímetro com suas respectivas distâncias;
e) Situação ATUAL e PRETENDIDA ao parcelamento que se pretende efetuar, constando se possuírem, as construções existentes cadastradas no município, nas duas situações, de acordo com as normas de desenhos urbanos da Prefeitura Municipal;
f) Quadro estatístico de áreas;
g) Identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
h) Curvas de nível no mínimo a cada 5,00 m (cinco metros).

IV - Cópia em meio digital, na extensão DWG ou DXF, do levantamento planialtimétrico, conforme item III acima;
V - ART ou RRT do profissional habilitado do projeto de parcelamento do solo;
VI - Documento hábil da companhia concessionária de água e esgoto comprovando a existência da rede de água e esgoto, e em não existindo o sistema, informando sobre a viabilidade técnica de implantação e operaçãodos serviços;
VII - Documento hábil da companhia concessionária de energia elétrica comprovando a existência da rede de distribuição de iluminação pública, e em não existindo o sistema, informando da viabilidade técnica de implantação e operação dos serviços;
VIII - Outras informações que possam interessar a critério da Prefeitura Municipal.

Paragrafo Único. No caso de desmembramento onde seja necessária a implantação de obras de infra-estrutura será determinado na CERTIDÃO DE DIRETRIZES, os itens que serão obrigatórios de cumprimento conforme disposto nesta lei.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 43. Emitida a Certidão de Diretrizes poderá requerer a aprovação final do desmembramento, conforme exigências das diretrizes e apresentando os seguintesdocumentos:

I- Certidão de matrícula do imóvel em nome do proprietário atual;
II- Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
III- 03 (três) vias do projeto atendendo as diretrizes emitidas, mostrando a situação atual e a pretendida do desmembramento, com todas as informações necessárias, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional habilitado e sua ART ou RRT;
IV- 03 (três) vias do memorial descritivo dos lotes parcelados, assinadas por profissional habilitado;
V- Apresentar o Cronograma Geral de Obras, determinadas na Certidão de Diretrizes;
VI- Caucionar as garantias para cumprimento do Cronograma Geral de Obras, de acordo com as regras estabelecidas nesta lei, quando for o caso;
VII- Demais documentos constantes da Certidão de Diretrizes.

Art. 44. Nos desmembramentos e desdobros serão doadas ao Município áreas destinadas à garantia da continuação do Sistema Viário quando for o caso.

Parágrafo Único. As obras e os equipamentos urbanos com destinação específica ao sistema viário deverão ser executados, implantados e entregues ao município pelo interessado, sem nenhum ônus à municipalidade.

Art. 45. As áreas remanescentes de um imóvel parcelado deverão constituir como um lote.

Art. 46. Os lotes de esquina deverão obedecer ao raio de curvatura do loteamento ou ser previsto canto chanfrado, conforme definido em lei.

Art. 47. Não serão permitidos DESDOBROS e DESMEMBRAMENTOS:

I - Para os casos previstos no Art. 10 desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Somente serão permitidos desdobros em lotes com área igual ou superior ao estabelecido na Lei Federal 6.766/79 e, para efeitos de desmembramentos,a área mínima do lote será de 160 m2 (cento e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 8 m (oito metros).

Art. 48. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, assim como necessitarem de complementação da documentação exigida por esta Lei Complementar ou esclarecimentos, serão comunicados ao requerente ou interessado para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo Único. Os processos serão indeferidos caso não atendido o COMUNIQUE- SE em 30 (trinta) dias úteis, a contar da data do comunicado.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 49. Após a análise do processo e sua aprovação, será emitida a Certidão de Desdobro ou Desmembramento que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS GERAIS PARA APROVAÇÃO

Art. 50. Os LOTEAMENTOS de Sítios de Recreio ou CHÁCARAS DE RECREIO só serão aprovados pela Prefeitura Municipal quando:

I - Atenderem às exigências definidas nesta Lei Complementar, exceto aexecução de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
II - Com relação à drenagem, deverá ser apresentado projeto específico;
III - Obedecerem a um comprimento máximo de quadra de 500m (quinhentosmetros);
IV - A testada do lote nunca for inferior a 20m (vinte metros);
V - Obedecerem a uma área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) paraos lotes;
VI - Conterem no mínimo uma ligação com a malha viária existente.

Art. 51. O parcelamento do solo destinado à formação de Chácaras de Recreio será precedido de diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

CAPITULO V
DOS LOTEAMENTOS COM CARACTERÍSTICAS DE FECHADO

Art. 52. Será admitido loteamento com CARACTERÍSTICAS DE FECHADO desde que atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

I - Criação de Associação de Moradores;
II - Atenda aos procedimentos administrativos prescritos nesta Lei Complementar;
III - Área institucional de 3% (três por cento) e área dominial de 2% (dois por cento) no mínimo da gleba loteada, fora do muro de fechamento, não sendo necessário que a escolha recaia em área contígua ao empreendimento, desde que haja equivalência de valores da avaliação da mesma;
IV - Harmonize o sistema viário existente no entorno, se for o caso;
V - Implantar o sistema viário externo que contorna a totalidade do muro de fechamento, sendo que:

a) Caso existam restrições ambientais ou técnicas para a implantação destas vias de contorno em parte ou em sua totalidade, deverão ser comprovadas por laudo técnico ou estudo técnico de impacto ambiental, assinadas por profissional habilitado, indicando os motivos para a não implantação, sendo que o pedido será analisado e exarado o parecer, pelo GTM - Grupo Técnico Municipal.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

VI - Obedecer aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na certidão de diretrizes gerais;

VII - Possuir no máximo dois acessos de entrada ou saída com controle de fluxo de usuários através de guaritas construídas em áreas próprias do loteamento, incluídos os acessos, permitindo-se a cobertura do sistema viário de acesso ao empreendimento;

VIII - As características, funções e dimensionamento do sistema viário interno ao loteamento com característica de fechado obedecerão aos limites da via carroçável mínima, conforme tabela:

1	2	3	4
Até 40	7,0	1	5
41 – 80	8,0	1	5
81 – 100	9,0	1	5
Acima de 100	7,0	2	7

a) Sendo que significam:

1. Número de unidades habitacionais a que deve servir o trechoda via;
2. Largura mínima de cada pista de rolamento (em metros);
3. Número de pistas de rolamento da via;
4. Largura do passeio e Canteiro Central, quando existir.

§1° As áreas de uso comum, áreas de recreação ou lazer e sistema viário, previstos no Projeto de Urbanismo, no Estatuto da Associação de Moradores e aprovados pelo Poder Público Municipal, não poderão ter suas destinações alteradas.

§2° As áreas públicas internas ao loteamento, incorporadas ao Domínio Público, são por força desta Lei Complementar, objeto de Concessão de Uso Especial à Associação de Moradores deste loteamento, ficando a cargo da mesma a manutenção da pavimentação asfáltica, da arborização e da iluminação pública e a organização interna da coleta de lixo.

CAPÍTULO VI
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 53 Este capítulo tem por objetivo definir regras para implantação de empreendimentos urbanísticos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes, para fins de uso residencial, comercial, misto, industrial ou de chácaras de recreio, nas zonas urbanas ou urbanizáveis passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo Único. O município, a pedido do interessado, expedirá diretrizes de uso e ocupação do solo informando a viabilidade ou não para implantação de condomínio de lotes na área proposta, bem como as condicionantes urbanísticas e as obras de infraestrutura obrigatórias.

Art. 54 Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico imobiliário cujas unidades autônomas se configuram como lotes, nos termos do §7° do artigo 2° da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do artigo 1358-A da Lei Federal n°

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

10.406, de 10 de janeiro de 2002, instituídos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, seguindo as definições constantes na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§1º Para fins de aprovação de projeto, registro de incorporação e instituição condominial, o condomínio de lotes será composto por unidades autônomas denominadas de lotes e por áreas de propriedade comum dos condôminos.

§2º O lote do condomínio de lotes é parte integrante da propriedade e sua utilização é exclusiva do condômino proprietário destinada à futura implantação da edificação privada, à qual será atribuída uma fração ideal do todo do terreno, das construções e áreas de uso comum do empreendimento, compondo assim uma unidade imobiliária, recebendo uma designação numérica para efeitos de identificação e discriminação.

§3º As áreas de propriedade comum são aquelas destinadas à composição dos espaçosde uso geral dos condôminos, correspondendo às vias privativas de circulação interna,às edificações de uso comum, às áreas verdes ou de lazer privativas ao condomínio, ou outras áreas passíveis de utilização em comum por todos os condôminos.

§4º Considera-se infraestrutura, para fins de registro imobiliário da incorporação e instituição do condomínio de lotes, nos termos do §3º do artigo 1358-A da Lei Federal nº 10.406/02, as obras de infraestrutura do empreendimento, tais como, as vias internas de circulação, galerias de água pluvial, redes de água potável, redes de esgoto, rede elétrica, equipamentos de comunicação, muros, gradis, guaritas, portarias, construções comuns, tais como, convívios, prédios de administração, áreas verdes e equipamentos de uso comunitário dos condôminos, ou seja, todas as edificações e demais obras que por sua natureza garantam a habitabilidade do empreendimento e destinem-se ao uso comum dos condôminos, sendo a responsabilidade de manutenção do próprio condomínio.

Art. 55 O condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originado de parcelamentode solo regular, bem como em gleba remanescente ou ainda não parcelada, nos termos da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e das leis municipais vigentes.

§1º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba remanescente ou ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar o parcelamento e a doação das áreas públicas nos termos das legislações vigentes, localizadas externamente à área do condomínio, contíguas ou não à área do empreendimento, observadas ainda as porcentagens mínimas já estabelecidas nesta Lei Complementar e as condições estabelecidas nas diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, emitidas pelo município.

§2º A doação de áreas públicas de que trata o parágrafo anterior poderá ser total ou parcialmente transferida ou compensada, nos termos desta Lei Complementar.

§3º Se a implantação do empreendimento ocorrer em lote originado de parcelamento de solo regular anteriormente aprovado como loteamento, o mesmo fica isento da destinação das áreas públicas, ficando sujeito, entretanto, às demais exigências urbanísticas e edilícias da legislação vigente.

Art. 56 O projeto do condomínio de lotes obedecerá aos parâmetros urbanísticos definidos pelas leis vigentes.

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

§1° Nos condomínios de lotes, o número máximo de unidades imobiliárias (lotes) será igual à divisão da área urbanizável total do empreendimento pela área do lote mínimo atribuído para a região onde se situa o empreendimento, perante os órgãos competentesdo município.

§2° Os índices urbanísticos serão aplicados tanto sobre o conjunto da área urbanizável do empreendimento, no momento da aprovação do mesmo, bem como sobre cada lote da propriedade no momento da aprovação de cada edificação privada específica.

§3° As vias privativas de circulação internas aos condomínios de lotes deverão seguir o estipulado nas Leis vigentes e nas diretrizes emitidas pelo Município.

§4° A critério dos órgãos públicos competentes, poderão ser exigidos no projeto do condomínio de lotes que se demarque "faixas de servidão" ou "áreas não edificantes".

Art. 57 Todas as obras que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, tanto nas áreas de uso comum ou em cada lote, deverão ser previamente submetidas à aprovaçãodo condomínio e, após, pelo Município, aplicando-se a elas as normas vigentes.

§1° Para condomínios que prevejam padrão de ocupação misto entre tipologias horizontais e verticais deverão ser demarcados, no momento da aprovação do condomínio, os lotes onde cada tipologia será permitida.

§2° Para os lotes definidos como residenciais unifamiliares no momento da aprovação do condomínio, deverá atender as normas vigentes.

§3° Para condomínios destinados aos usos mistos deverão ser observados, além das regras desta Lei Complementar, também os parâmetros de incomodidade e regrasespecíficas de licenciamento estabelecidas pela legislação vigente.

§4° Serão admitidos unificação e desdobro de lotes internos aos condomínios de lotes, desde que atendidas às normas vigentes e concordância expressa do condomínio.

Art. 58 Após a emissão das Diretrizes, o processo para aprovação do condomínio de lotes será composto de, no mínimo:

I - Planta urbanística de implantação dos lotes, sistema viário interno, áreas livres ou de lazer internas e demais espaços e edificações de uso comum;
II - Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição dos lotes de propriedade exclusiva, áreas comuns e área total, bem como a fração ideal correspondente a cada lote;
III - Projetos arquitetônicos e paisagísticos das edificações e demais espaços de uso comum do condomínio;
IV - Projetos e memoriais descritivos das obras de infraestrutura obrigatória;
V - Quadro de áreas do empreendimento devidamente separado para fins de lançamento e cadastramento de cada imóvel, perante o setor tributário do município;
VI - Planilha de custos e cronograma físico-financeiro para realização do condomínio e sua infraestrutura;
VII - Minuta de Convenção de Condomínio e do contrato padrão de compra e venda do lote, onde constem no mínimo, as regras urbanísticas e edilícias

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

municipais aplicadas ao local e, se for o caso, outros parâmetros e padrões construtivos que cada edificação poderá apresentar;

VIII - Estudos Integrados de Impacto de Vizinhança (EIV) e Trânsito (RIT);

IX - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

X - Cópia das diretrizes emitidas;

XI - Manifestação favorável da CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - frente ao urbanístico ambiental;

XII - Manifestação favorável do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - quando for o caso, solicitado nas diretrizes municipal;

XIII - Certidão Negativa de Débitos Municipais;

XIV - Comprovante de recolhimento de taxas estabelecidas nesta Lei Complementar;

XV - Apresentação das garantias para execução do empreendimento, conforme descrito nesta Lei Complementar;

XVI - Outros documentos e projetos exigidos pela legislação vigente, pelas diretrizes ou pelos órgãos públicos.

Parágrafo Único. Nos casos de compensação de doação de áreas públicas através da implantação de equipamentos públicos, os projetos dos equipamentos deverão compor o arcabouço de projetos para aprovação do empreendimento.

Art. 59 Todas as obras de infraestrutura estabelecidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos públicos licenciadores, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e por custo total do empreendedor.

§1° O empreendedor deverá apresentar para aprovação, o cronograma de execução de todas as obras com prazos já estabelecidos nesta Lei Complementar.

§2° Para fins de garantia da execução de obras de infraestrutura internas e externas, o empreendedor deverá atender as regras estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 60 É de responsabilidade do empreendedor, requerer ao Município a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO ou documento equivalente ao final das obras do condomínio, instrumento necessário para efetuar baixa das garantias dadas à Prefeitura junto ao Cartório.

§1° O Município, para emissão do TERMO DE RECCEBIMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO, observará os devidos pareceres técnicos e das concessionárias, conforme já descrito no artigo 28 e seus incisos.

§2° O início de obras nos lotes e as Licenças de Execução de Obras individuais só poderão ser emitidas após o recebimento total das obras do Condomínio pelo Município e respectiva emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO, prazo para o qual também serão conferidas as eventuais obrigações de fazer, assumidas pelo empreendedor perante a municipalidade.

Art. 61. A instituição do condomínio com a devida Convenção Condominial, bem como a averbação das edificações de uso comum e as áreas destinadas ao município, no

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Registro Geral de Imóveis, são de responsabilidade e custas exclusivas do empreendedor.

§1º Nos condomínios de lotes a fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou lote.

§2º A aprovação dos projetos individuais e a averbação no Registro Geral de Imóveis, de cada edificação privada nos lotes, são de responsabilidade de cada um dos condôminos proprietários de lotes, com a devida anuência do condomínio para análise do pedido perante a municipalidade, quando for o caso.

Art. 62. Os casos omissos ou dúvidas na interpretação deste capítulo serão analisadose exarados pareceres pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, instituído por esta Lei Complementar, podendo emitir pareceres e propor emissão de decretos que foremnecessários.

CAPÍTULO VII
DOS SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO SANITÁRIO.

Art. 63. Para todos os empreendimentos que forem analisados por esta Lei Complementar, o interessado deverá buscar junto à concessionária de água e esgoto o documento hábil informado ao município sobre a viabilidade técnica para implantação dos serviços de água e esgoto e, posterior, a execução das operações dos serviços pelaconcessionária.

§1º No caso de a concessionária dos serviços públicos emitir documento informando quenão tem interesse em operar o sistema de água e esgoto, fica facultado ao município, sefor o caso, emitir decreto para permissão de implantação, uso e manutenção dos serviços pelo loteador e posterior, se for o caso, para associação de moradores.

§2º Neste caso o empreendedor deverá manifestar por escrito o interesse em operar e manter os serviços e, para tanto, deverá ser constado no contrato de compra e venda a ser depositado em cartório, que os futuros compradores estão cientes e serão solidários nesta obrigação.

§3º Para efetivação da permissão de uso, ficará o proprietário do empreendimento obrigado a apresentar todos os projetos para atender as normas técnicas, ambientais e urbanísticas da implantação dos serviços de água e esgoto sanitário, devidamente assinado pelo mesmo e por profissional legalmente habilitado e seu respectivo documento de responsabilidade técnica, na fase de aprovação final do empreendimento junto ao município.

Parágrafo Único. O decreto será o documento hábil para fins de análise do empreendimento junto à CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, com relação ao sistema isolado de abastecimento de água e ou esgotamento sanitário, devendo o empreendedor cumprir todas as normas e regras vigentes,

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 64. A Prefeitura somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 65. Não serão concedidas licenças para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pela Prefeitura, em conformidade com esta Lei Complementar.

Art. 66. As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos do solo existentes ficarão sujeitos às exigências desta Lei Complementar.

Art. 67. Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou as construções realizadas em LOTES ou LOTEAMENTOS irregulares.

Art. 68. Fica sujeito à cassação de Alvará, embargo administrativo da obra ou dos serviços e aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de aplicação desta Lei Complementar:

I - Der início de qualquer modo, tempo e lugar e fins a que se destina, ao parcelamento do solo sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;
II - Der início de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destina, ao parcelamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
III - Der início ao Plano de Urbanização sem comunicar os órgãos responsáveis do início de cada obra;
IV - Durante a implantação do parcelamento do solo, colocar em risco os pedestres, transeuntes, imóveis vizinhos, causar prejuízos ambientais e ao trajeto de veículos no entorno, bem como deslizamento de terra e buracos na via pública.

§1° A partir do ato de comunicação da Prefeitura o infrator terá 10 (dez) dias para o cumprimento das obrigações constantes desta Lei Complementar.

§2° A multa será imposta nos termos do disposto desta Lei Complementar.

§3° A multa será de 1000 (um mil) vezes o valor da Unidade Fiscal do Município - UFM –para infrações, sendo o valor dobrado na reincidência.

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

Art. 69. Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se infrator o proprietário ou o empreendedor, devendo para tanto ser mantido no setor tributário do município um lote em nome do mesmo, para efeito de lançamento da multa até o recebimento final do loteamento pelo município.

Art. 70. Os Conjuntos Habitacionais e loteamentos de Interesse Social, promovidos pelainiciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação desta Lei Complementar.

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Art. 71. A Prefeitura Municipal poderá recusar a aprovação de qualquer forma deparcelamento ou utilização do solo, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestruturae equipamentos sociais.

Parágrafo Único. Em todo e qualquer empreendimento, em área parcelada ou não parcelada, que após análise técnica realizada pela Prefeitura Municipal, identificar necessidade de investimentos em obras de infraestrutura incidentes e/ou não incidentes em equipamentos sociais, o empreendedor deverá participar parcial ou integralmente, dos custos de implantação das obras necessárias ao desenvolvimento local, conforme orientações do setor competente da municipalidade.

Art. 72. Regularizações de loteamentos serão definidas pelo GTM – Grupo Técnico Municipal, podendo o município expedir decretos para atender as necessidades de legalização fundiária e a função social da propriedade.

Paragrafo Único. O município evidenciará esforços necessários visando atender às regularizações fundiárias nas áreas definidas como área de interesse urbanístico especial passível de regularização, e também, nas áreas de interesse especial atendido pelo REURB.

Art. 73. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelo GTM - Grupo Técnico Municipal, ao qual é atribuída também a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 74. Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata essa Lei, ficam obrigados à observância das regras urbanísticas constantes do memorial e no contrato padrão.

Art. 75. Após aprovação final, o setor competente da municipalidade encaminhará o respectivo projeto ao setor de tributação para os lançamentos tributários devidos e a individualização dos lotes do empreendimento.

Art. 76. A tabela de taxa e ou emolumentos para análise dos processos constantes desta Lei Complementar serão devidos conforme estipulado no parágrafo único, sendo que a referida obrigação deverá ser quitada à fazenda pública no ato de protocolamento do pedido perante o município.

Parágrafo Único. Para desmembramento, desdobro, loteamentos e afins, será cobrado o valor equivalente a 20 (vinte) U.F.M. (unidade fiscal do município) para cada mil metros de área total do imóvel objeto da análise.

CAPÍTULO IX
DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 78. A retificação de área é o procedimento por meio do qual é feita a adequação constante do texto do Registro de Imóveis com a realidade do terreno, sempre respeitando as áreas públicas e os limites dos imóveis confrontantes; em suma, é o

8

@gov.alvaresmachado
www.alvaresmachado.sp.gov.br
Praça da Bandeira, S/N - (18)3273-9300
19160.000 - Álvares Machado, SP

Lei Ordinária Nº 2.169/00.
Lei Ordinária Nº 2.377/05.
Lei Ordinária Nº 2.381/05.
Lei Ordinária Nº 2.004/96.
Lei Ordinária Nº 2.508/07.
Lei Ordinária Nº 2.580/08.
Lei Ordinária Nº 2.594/09.
Lei Ordinária Nº 2.669/10.
Lei Ordinária Nº 2.669/10.
Lei Ordinária Nº 2.700/11.
Lei Ordinária Nº 2.727/11.
Lei Ordinária Nº 2.809/14.
Lei Ordinária Nº 2.075/97.
Lei Ordinária Nº 2.467/06.
Lei nº 2579/08;
Lei nº 1665/89;
Lei nº 1789/91;
Lei nº 2727/11;
Lei nº 2941/16;
Lei nº 001/15;
Lei nº 2638/09;
Lei nº 0022/19;
Lei nº 2467/06;

Álvares Machado em 26 de Outubro de 2022

ROGER FERNANDES GASQUES
Prefeito Municipal

SORAIA DE OLIVEIRA SILVA
Diretora de Administração

Registrado e publicado na Secretaria da Prefeitura na data supra.

MARIA ELZA SANT'ANA
Oficial de Gabinete