"A CAMÂRA MUNICIPAL DE IGARAPAVA REJEITOU O VETO PARCIAL AO §5º DO ART. 17 DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008 DE 2021, QUE ESTABELECE NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO MUNICÍPIO DE IGARAPAVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

DR. JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR, Prefeito Municipal de Igarapava, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais.

FAZ SABER que a Câmara Municipal rejeitou o VETO PARCIAL oposto ao §5º do art. 17, do proejto de lei complementar nº 008 de 2021 e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

Art.1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre a instituição, implantação e regulamentação de loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes no Município de Igarapava, respeitando-se os parâmetros urbanísticos e critérios previstos nesta lei, na Lei Complementar nº 056/2018 (Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo), no Código de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal, e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 2º. Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se loteamento fechado, como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6.766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

§ 1º. Os loteamentos fechados serão destinados aos usos conforme os incisos II, III, V e VI do artigo 126 da Lei Complementar nº 056/2018, Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo, desde que aprovado pela instituição responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

§ 2º. O controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados.

§ 3º. Eventuais faixas vegetadas para compor as medidas de redução de impacto urbano negativo (fachadas ativas), causadas pelo isolamento do empreendimento por muros, poderão ser computadas para compor os 10% (dez por cento) do sistema de lazer interno, até o limite de 20% (vinte por cento) do total.

Art. 3º A modalidade de loteamento fechado somente será aceita nas áreas compreendidas pelas Zona Especial de Interesse Turístico, Zona de Expansão Urbana Geral, Zona Residencial, Área Especial de Interesse Turístico e Zona de Expansão Urbana de Interesse Ambiental e Turístico e Zona de Urbanização Específica.

CAPÍTULO II
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

Art. 4º. Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358A do Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo e partes que são comuns dos condôminos.

§ 1º. Os condomínios horizontais de lotes serão destinados aos usos conforme os artigos 201, 202 e 204 da Lei Complementar nº 056/2018, Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo, desde que aprovado pela instituição responsável pela administração do condomínio, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

§ 2º. Os condomínios horizontais de lotes deverão dispor de percentual de áreas públicas conforme o artigo 174 da Lei Complementar nº 056/2018, Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo.

Art. 5º. O Condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e no Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município, em gleba remanescente de parcelamento de solo ou em gleba ainda não parcelada.

§ 1º. No caso de ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, em que já ocorreram as doações de áreas públicas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79 e no Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município, o empreendedor ficará isento de doação de áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§ 2º. Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar a compensação por meio de contrapartidas conforme o art. 17 desta Lei.

Art. 6º. Os empreendimentos já aprovados nos termos da lei federal n. 6766/76 e do plano diretor de desenvolvimento participativo, poderão requerer junto a prefeitura municipal a transformação em condomínio de lotes, atendidos os requisitos legais, bem como expressa autorização legislativa para fins de desafetação dos bens e posterior concessão real de uso para a associação de moradores/proprietários.

Art. 7º. A modalidade de condomínio horizontal de lotes fechado somente será aceita nas áreas compreendidas pelas Zona Especial de Interesse Turístico, Zona de Expansão Urbana Geral, Área Especial de Interesse Turístico e Zona de Urbanização Específica.

CAPÍTULO III
DA CERTIDÃO DE ESTUDO E VIABILIDADE

Art. 8º. Antes da elaboração do projeto de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Estudo de Viabilidade do empreendimento (CEV), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I. Comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento.

II. Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além da planta de situação;

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
f) benfeitorias existentes;
g) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
h) arruamentos adjacentes ou próximos em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
i) cálculo da área total da gleba;
j) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

§ 1º. A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não do empreendimento.

§ 2º. Após preenchidos os requisitos legais e formais e expedição da Certidão de Estudo de Viabilidade, será emitido as diretrizes a serem seguidas pelo Loteador(es)/ Empreendedor(es).

CAPÍTULO IV
DAS DIRETRIZES PARA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 9º. Os requisitos urbanísticos relativos à edificação no loteamento fechado e condomínio horizontal de lote deverão obedecer às disposições da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município de Igarapava, sem prejuízo das disposições constantes desta Lei Complementar e da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 10. O loteamento fechado somente poderá ter acesso controlado mediante apresentação do CEV e aprovação pela Prefeitura Municipal, sendo vedada a aprovação se ocorrer impedimento ou tornar difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária ou a prestação de algum serviço público.

Art. 11. A implantação de controle de acesso dos empreendimentos deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias arteriais e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município, e, em nenhum caso, poderão prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.
§ 1º. No caso de loteamento já existente, o qual pretenda a implantação de acesso controlado, deverá ser firmado o requerimento pela Associação dos Moradores/ Proprietários com a concordância expressa de todos os proprietários de lotes.

§ 2º. O controle de acesso se fará por meio de cadastro mantido pela associação ou empreendedor/ loteador ou, ainda, mediante a apresentação de documento de identificação, com foto, do visitante.

§ 3º. A Associação de Moradores/ Proprietários ou loteador(es)/ Empreendedor(es) deverá afixar, na portaria de visitantes, uma placa com dimensões de 0,50m x 0,50m, informando sobre o controle de acesso e a necessidade de apresentação de documento de identificação com foto, conforme o estabelecido no parágrafo anterior.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

Art. 12. A área máxima, com acesso controlado, permitida para a implantação de empreendimentos na modalidade de loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes é de 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 13. Os loteamentos fechados e condomínios horizontais de lote deverão seguir os parâmetros urbanísticos, como área mínima de lote, vagas de estacionamento, gabarito, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento e outros, conforme disposto no Título VIII, Dos Parâmetros para o parcelamento e edificação, da Lei Complementar nº 056/2018 (Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo).

Art. 14. Nos loteamentos fechados e condomínios horizontais de lote é vedado o fracionamento de lotes, sendo permitido, entretanto, a unificação dos mesmos, devendo ser observadas as regras estabelecidas no plano diretor.

Parágrafo único. Lotes resultantes de processo de unificação poderão ser fracionados, desde que respeitadas às medidas originárias.

Art. 15. Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade independente.

Art. 16. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no loteamento fechado e no condomínio horizontal de lote deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente da Prefeitura Municipal, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina a Lei do Plano Diretor e legislações pertinentes.

§ 1º. Na implantação destes empreendimentos, é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas comuns, ficando sob exclusiva responsabilidade da Associação dos Moradores/ Proprietários ou empreendedor(es)/ loteador(es) a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área do loteamento.

§ 2º. Os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário poderão, tão logo concluída sua construção, ser doados à Sabesp (Companhia de Saneamento Básico de São Paulo), cabendo a esta, dentro de suas atribuições, executar as interligações das redes do empreendimento às dos sistemas existentes.

§ 3º. Os pontos de lançamento da rede de drenagem pluvial, constará em projeto apresentado na Prefeitura Municipal, que deverá ser avaliado pelo setor técnico, emitindo-se parecer e aprovação.

§ 4º. Os empreendimentos citados no caput poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 3,00 m (três metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da região (fachada ativa) no lado externo do empreendimento.

CAPÍTULO V
DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

Art. 17. Os loteadores/empreendedores ou associação de moradores/proprietários deverão apresentar uma contrapartida social ao município referente à concessão de direito real de uso das áreas

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

de equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como mitigar eventuais impactos decorrentes da construção ou implantação dos empreendimentos. O valor da contrapartida social ao município será mensurado da seguinte forma:

I. Doação de área ou terreno na área urbana do município;

II. Construção ou reforma de equipamentos públicos em área própria, conforme projeto e diretrizes definidas pelo departamento de engenharia;

III. Construção ou reforma de equipamentos públicos em área pública ou execução de obras e serviços de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidas pelo departamento de engenharia.

§ 1º. As áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários deverão obedecer ao percentual disposto na Seção I, do Capítulo I, Título VIII Dos Parâmetros para Parcelamento e Edificação, constantes na Lei Complementar nº 056/2018 (Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo).

§ 2º. A área correspondente ao percentual de áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários poderão ser utilizados para fins de parcelamento e não serão objetos de construção de equipamentos comunitários e/ou urbanos.

§ 3º. O valor das áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários mencionado no caput deste artigo será aferido mediante avaliação a ser realizada por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo 3 (três) avaliações, visando ser apurado o valor médio real das áreas, onde:

I. 1 (um) profissional a ser definido pelo Departamento de Engenharia;

II. 1 (um) profissional a ser definido pelo(s) Loteador(es)/ Empreendedor(es) ou a Associação de Moradores/ Proprietários;

III. 1 (um) profissional a ser definido por ambas as partes, em comum acordo.

§ 4º. No caso de contrapartida social definida pelos incisos I deste artigo, a área ou terreno doado será caracterizado como bem dominial do Município, conforme o Código Civil Brasileiro.

§ 5º. A Prefeitura Municipal poderá permutar até 5% (cinco por cento) da área institucional do empreendimento, impondo ao empreendedor:

I - a doação de imóvel na área urbana do município;

II - a construção ou reforma de equipamentos públicos em área pública**;**

III - a execução de obras e serviços de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidas pelo departamento de engenharia.

§ 6º. Fica facultado ao loteador/empreendedor propor ao executivo municipal a realização de permuta de até 10% (dez por cento) da área do sistema de lazer.

Art. 18. No caso de contrapartida social definida pelo inciso IV do artigo 17 poderá ser paga parcelado com 50% (cinquenta por cento), no mínimo, no momento da aprovação do projeto e o restante em parcelas iguais anualmente até a entrega do Termo de Verificação de Execução de Obras, aplicando-se correções monetárias devidas, ou ainda, em uma única parcela no ato da aprovação do projeto.

CAPÍTULO VI

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

Art. 19. O Poder Executivo municipal concederá via Concessão do Direito Real de Uso, mediante Lei específica, o uso das áreas verdes, espaços livres de uso público e vias públicas de circulação do empreendimento de loteamento, que passarem do domínio público por força do artigo 22, da Lei Federal n° 6.766/79.

Art. 20. As áreas verdes, espaços livres de uso público e vias públicas de circulação dos empreendimentos que serão objetos de Concessão do Direito Real de Uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação destes, de acordo com as exigências da Lei Federal 6.766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

Parágrafo único. Na aprovação do loteamento fechado, as áreas públicas, passarão para o domínio do Município, devendo o uso em favor do(s) empreendedor(es)/ loteador(es) ou Associação de Proprietários devidamente instituída, ser outorgado por concessão de direito real de uso.

Art. 21. A Concessão do Direito Real de Uso das áreas públicas (áreas verdes, espaços livres de uso público e vias públicas de circulação) do empreendimento será formalizada pelo(s) empreendedor(es)/ loteador(es) ou Associação de Moradores/Proprietários perante a administração pública, devendo especificar que os cuidados das mesmas serão exercidos pelo(s) empreendedor(es)/ loteador(es) ou Associação de Moradores/Proprietários, sem fins lucrativos, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explicita definição de responsabilidade em arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços do loteamento.

§ 1º. Fica o(s) empreendedor(es)/ loteador(es) ou Associação de Moradores/ Proprietários autorizado(s) a conceder à empresas privadas, mediante contrato de prestação de serviços, a exploração de serviço, administração, manutenção, conservação e requalificações, precedida de planejamento, construção e reformas das áreas públicas da Concessão.

§ 2º. Para o caso citado no parágrafo anterior, todos os investimentos e despesas, diretos e indiretos, realizados por meio da concessão, deverão constar em contrato, ficando assim o Executivo isento de quaisquer responsabilidades.

Art. 22. No Termo de Concessão do Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de Igarapava e a Associação dos Moradores/Proprietários ou loteador(es)/ empreendedor(es) deverão constar todas as responsabilidades da Concessão do Direito Real de Uso, relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades em caso de descumprimento, além das seguintes obrigações:

I. Manutenção de arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário;

II. Manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer correspondentes à Concessão;

III. Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas;

IV. Pela remoção de lixo e resíduos sólidos em geral até a parte externa do fechamento autorizado, em local estabelecido no projeto;

V. Manutenção da Rede de Iluminação Pública através de empresa autorizada ou da concessionária responsável;

VI. Execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento;

VII. Implantação e Manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento;

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

VIII. Manutenção da rede de água e esgoto, que poderá ser realizada pela concessionária, cuja cobrança constará em boleto emitido pela mesma;

IX. Acesso livre para os órgãos de fiscalização Municipal, Estadual e Federal;

X. Manutenção, tratamento e coleta do esgoto dos sistemas individuais de tratamento, quando for o caso;

XI. Outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 23. A Concessão do Direito Real de Uso terá um prazo de validade de 60 (sessenta) anos, podendo ser renovado por igual período, mediante notificação ao Poder Executivo municipal com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

Art. 24. A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da Concessão de Uso será de inteira responsabilidade da concessionária.

§ 1. Na hipótese de os descumprimentos mencionados no caput causarem prejuízos ao poder público, ao meio ambiente ou a população do Município, o Poder Executivo municipal aplicará multa, no valor correspondente a 50 (cinquenta) UFMs (Unidade Fiscal do Município) mensais até o momento da regularização.

§ 2º. A Prefeitura fica isenta de quaisquer prejuízos decorrentes da extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários.

Art. 25. Outorgada a Concessão do Direito Real de Uso, será de inteira responsabilidade da associação de moradores ou concessionária:

I. O registro da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis nas respectivas matrículas, desde que concluídas as obras de infraestrutura, arcando para tanto com todos os custos de tal ato.

II. Constar no seu estatuto cláusula expressa das obrigações pela execução das obras, dos serviços e o custeio com a manutenção das áreas internas do loteamento.

III. Obrigação solidária, nos limites de seus imóveis no empreendimento, dos associados da pessoa jurídica.

Art. 26. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de Concessão do Direito Real de Uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

CAPÍTULO VII
DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art. 27. Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Federal 6.766/79, poderão requerer a implantação de acesso controlado e Concessão do Direito Real de Uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei Complementar e anuência dos órgãos públicos municipais e autarquias.

§ 1º. O procedimento de que trata o caput somente será aceito nas áreas compreendidas pelas Zona Especiais de Interesse Turístico, Zona de Expansão Urbana Geral e Zona Residencial.

§ 2º. Não será admitido junção de loteamentos fechados, resultantes de implantação de acesso controlado em loteamentos já existentes.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

Art. 28. A viabilidade para a implantação de acesso controlado de um loteamento já existente, nos termos desta Lei Complementar, deverá ser solicitada em requerimento próprio à Prefeitura Municipal, que decidirá pelo Poder Executivo e as áreas técnicas.

Art. 29. Para que ocorra a transformação de loteamento aberto para loteamento fechado, o pedido deverá ser formulado pela Associação de Moradores/ Proprietários devidamente estabelecida.

§ 1º. Fica a Associação de Moradores/ Proprietários autorizada a conceder a empresas privadas, mediante contrato de prestação de serviços, a exploração de serviço, administração, manutenção, conservação e requalificações, precedida de planejamento, construção e reformas das áreas públicas da Concessão.

§ 2º. Para o caso citado no parágrafo anterior, todos os investimentos e despesas, diretos e indiretos, realizados por meio da concessão, deverão constar em contrato, ficando assim o Executivo isento de quaisquer responsabilidades.

§ 3º. A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da Concessão de Uso será de inteira responsabilidade da concessionária.

§ 4º. Na hipótese de os descumprimentos mencionados no caput causarem prejuízos ao poder público, ao meio ambiente ou a população do Município, o Poder Executivo municipal aplicará multa, no valor correspondente a 50 (cinquenta) UFMs (Unidade Fiscal do Município) mensais até o momento da regularização.

§ 5º. A Prefeitura fica isenta de quaisquer prejuízos decorrentes da extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários.

Art. 30. Para viabilizar a implantação de acesso controlado do loteamento existente, o interessado deverá apresentar requerimento contendo:

I. Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento fechado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

II. Planta do sistema de acesso controlado do loteamento.

III. Planta da portaria.

IV. Estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos.

CAPÍTULO VIII
DA GARANTIA PARA EXECUÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTE

Art. 31. Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I. O valor total dos lotes caucionados ou da garantia hipotecária oferecida dever ser, na época da aprovação definitiva do projeto, igual a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura;

II. A caução dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

Parágrafo único. Poderão ser oferecidos em garantia outros bens imóveis, localizados fora ou no próprio loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes e que tenham valor equivalente a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura, devendo ser obedecida a condição prevista no inciso II deste artigo.

Art. 32. Para a aprovação do empreendimento, o Departamento de Engenharia deverá efetuar os seguintes procedimentos:

I. Encaminhamento do projeto aprovado ao órgão ou setor do Município responsável pelo cálculo e avaliação das garantias hipotecárias;

II. Encaminhamento do projeto aprovado e laudo de avaliação das garantias hipotecárias para a Procuradoria do Município, para que sejam lavradas as escrituras públicas quando a área oferecida em garantia estiver fora do empreendimento.

Parágrafo único. O órgão ou setor municipal competente formulará planilha de custo da obra de infraestrutura e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

Art. 33. O Município fica autorizado a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços de infraestrutura no empreendimento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do empreendedor.

Art. 34. No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante cobrança do proprietário, por meios administrativos ou judiciais do valor correspondente às obras e serviços de infraestrutura, acrescido de 50 (cinquenta) UFMs a título de administração.

Parágrafo único. Os lotes ou o imóvel, ou parte deste, recebidos nos termos previstos no artigo 31 desta lei, poderão ser vendidos para custear a realização das obras.

Art. 35. A garantia prestada será retida definitivamente no caso da não execução das obras por falta do empreendedor, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 36. Os lotes caucionados serão liberados mediante solicitação expressa do empreendedor após a aceitação do parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano.

Parágrafo único. O Município de Igarapava poderá autorizar a liberação parcial da garantia, nos casos de obras executadas em etapas, desde que seja respeitado o cronograma de obras e as entregas parciais, podendo liberar parte dos lotes caucionados, proporcionalmente à execução dos serviços de infraestrutura executados, mediante requerimento do empreendedor, após as competentes vistorias, devendo estar assegurada a independência entre as etapas e o perfeito funcionamento de todos os serviços previstos.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Os Contratos-padrão de promessa de venda e compra de lotes deverão conter além dos requisitos do art. 26 da Lei Federal 6.766/79, cláusula especifica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

Art. 38. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado pela prefeitura realizar-se-á vistoria a fim de emitir o termo de verificação de execução de obras e termo de liberação de hipoteca dos lotes caucionados, observados o prazo de 90 dias para liberação de 50% (cinquenta por cento) e de 180 dias para liberação integral dos lotes caucionados.

§ 1º. O Termo de Verificação de Execução de Obras é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º. A falta do documento constante no caput do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio e outras sanções cabíveis.

Art. 39. Todos os projetos de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes deverão seguir, além do disposto nesta lei complementar, os parâmetros para parcelamento e edificação estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo e legislações pertinentes.

§ 1º. Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio, no loteamento ou nos lotes destes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as mesmas normas daquela zona.

§ 2º. Os coeficientes urbanísticos previstos para a zona em que se situem o condomínio horizontal de lotes ou loteamento fechado serão aplicados apenas sobre porção da área de propriedade exclusiva do lote.

§ 3º. Para condomínios ou loteamentos fechados residenciais será admitida apenas a construção de uma única unidade habitacional por lote, admitida sua unificação para construção de uma única residência na unidade formada pela unificação das unidades de lotes.

Art. 40. As infrações à presente lei darão direito a revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, a demolição da obra, quando for o caso, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura.

Art. 41. Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes, não aprovado pela Prefeitura.

Art. 42. Na hipótese do descumprimento de qualquer disposto desta lei, o Poder Executivo municipal aplicará notificação prévia aos responsáveis pessoalmente, ou por envio postal, com aviso de recebimento.

§ 1º. Após notificação, os responsáveis terão prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, para regularização da situação.

§ 2º. Sendo desconhecido ou incerto o endereço do Autuado, será o mesmo comunicado por meio de edital público.

§ 3º. A não regularização dentro do prazo mencionado no caput acarretará na cobrança de multa conforme os dispostos nesta lei.

Art. 43. Em caso de reincidência de quaisquer infrações constantes nesta lei complementar, o valor das multas previstas será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

§ 1°. Para fins desta lei, considera-se reincidência:

I. O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II. A persistência no descumprimento da lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2°. O pagamento da multa não implica regularização da situação nem impede nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3°. A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 44. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos loteados sem previa licença da Prefeitura.

Art. 45. Os condomínios de lotes ou loteamentos fechados deverão executar o arruamento da via principal de acesso, até o encontro da via mais próxima, que terá largura mínima conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo, salvo os casos em que o sistema viário não permita.

Parágrafo único. A área referida no "caput" deste artigo corresponde à via frontal e externa ao empreendimento e após a execução das obras e serviços de pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, deverão ser doadas ao município.

Art. 46. O condomínio horizontal de lotes e o loteamento fechado deverá satisfazer, entre outros requisitos já mencionados nesta lei, o seguinte:

I. As pistas de rolamento dos acessos deverão ter, no mínimo, a largura exigida na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo;

II. Todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

III. Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 05 (cinco) lotes.

Art. 47. Os condomínios de lotes e loteamentos fechados, cujas áreas sejam de até 20.000m2 (vinte mil metros quadrados), estarão limitados ao tamanho da quadra existente, em áreas já parceladas, e, em caso de implantação em glebas remanescentes não contíguas à malha viária do município, poderá ser previsto um sistema viário em seu entorno, conforme diretrizes dadas pela equipe técnica da prefeitura.

§ 1º. A junção de vários condomínios de lotes ou loteamentos fechados não poderá ultrapassar a metragem de 1.000.000m2 (um milhão de metros quadrados).

§ 2º. Será admitido junção de condomínios ou loteamentos fechados nos empreendimentos situados nas Zona de Urbanização Específica.

Art. 48. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Art. 49. Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para implantação de condomínio de lotes e loteamento fechado, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e sistema de lazer, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

Art. 50. Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência do Departamento de Engenharia da Prefeitura.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 51. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 52. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGARAPAVA
Aos dezenove de abril de 2022.

JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
PREFEITO MUNICIPAL DE IGARAPAVA

REGISTRADA. Publicada e arquivada em livro próprio, na forma da Lei.

GILCÉLIO DE SOUZA SIMÕES
CHEFE DE GABINETE

*** Republicação da Lei Complementar nº 076, de 19 de abril de 2022, por ter sido rejeitado o veto parcial ao §5º do art. 17, conforme publicado na edição nº 574 do Diário Oficial do Município, do dia 20 de abril de 2022 .**

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A e informe o código CF45-21A2-DBBB-040A

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: CF45-21A2-DBBB-040A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR (CPF 162.XXX.XXX-60) em 12/05/2022 17:43:05 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC CONSULTI BRASIL RFB << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/CF45-21A2-DBBB-040A