

LEI COMPLEMENTAR Nº 207/2008.
(Regulamentada pelo Decreto nº 5672/2012)



DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOSÉ ALBERTO GIMENEZ, Prefeito Municipal de Sertãozinho, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, torna público que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios e exigências estabelecidos na Lei do Plano Diretor, ao disposto nas Legislações Federal e Estadual, às normas desta Lei, sendo admitido apenas nas áreas definidas na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

§ 1º A Administração Municipal emitirá diretrizes para o parcelamento do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, fundamentada nos princípios exigências estabelecidas no "caput", por intermédio da Secretaria de Obras, Transportes e Conservação Municipal, mediante prévio parecer da Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, composta por 09(nove) membros abaixo mencionados, designados pelo Prefeito Municipal, sendo que o presidente obrigatoriamente deverá ser o Secretário de Obras:

I - 06 (seis) membros da Secretaria de Obras, Transportes e conservação Municipal, neste número já incluído o Secretário Municipal;

II - 02 (dois) membros do Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Sertãozinho - SAEMAS;

III - 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Saúde. (Redação dada pela Lei Complementar nº 224/2008)

§ 2º As diretrizes expedidas pela Administração Municipal vigorarão pelo prazo máximo de

1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo do parcelamento pretendido.

§ 3º O parcelamento do solo urbano poderá ser empreendido mediante Loteamento, Desmembramento e Desdobro.

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos será aprovado somente quando contínuo e contíguo à malha urbana já existente.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica ao parcelamento de chácaras.

Capítulo II

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

SEÇÃO I

DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 3º Toda gleba a ser parcelada deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total aos seguintes usos, na proporcionalidade indicada a seguir:

I - 5% (cinco por cento) da área da gleba para áreas institucionais e de lazer;

II - 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes;

III - 20% (vinte por cento) da área da gleba para o sistema viário, com diretrizes de expansão e de seções transversais em conformidade com a Lei do Plano Viário.

§ 1º As áreas de Preservação Permanente, APP(s), poderão ser computadas como áreas verdes até o limite estabelecido no inciso I deste artigo.

§ 2º A Administração Municipal, por intermédio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do local, definirá a localização das áreas, podendo tal localização ser descontínua.

Art. 4º Não fazem parte do cômputo das áreas destinadas para o Uso Público:

I - As áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de rodovias e vicinais;

II - As áreas dos canteiros centrais de vias, rotatórias viárias ou similares e as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente, APP (s), Áreas de Proteção Ambiental, APA (s) e as faixas "non aedificandi", não serão computadas para efeitos de cálculo do Imposto

Predial e Territorial Urbano (IPTU), quando o seu reflorestamento se der com espécies nativas da região, cabendo ao proprietário implantar a referida arborização em até 1 (um) ano após requerimento, cabendo ainda a ele sua correta manutenção.

§ 2º A Administração Municipal adequará, em até 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei, o Código Tributário Municipal para atendimento ao estabelecido no parágrafo primeiro.

§ 3º A Administração Municipal poderá exigir completamente a reserva da faixa "non aedificandi", destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, de telefones e gás canalizado.

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 5º As áreas públicas de uso institucional não poderão ser menores que 1.000m² (mil metros quadrados) e sua declividade não poderá ser superior a 15% (quinze por cento).

Art. 6º As áreas públicas de uso institucional deverão ter acesso para a via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DE LAZER

Art. 7º As áreas públicas de uso de lazer não poderão ser menores que 500m² (quinhentos metros quadrados) e sua declividade não poderá ser superior a 20% (vinte por cento).

Art. 8º As áreas públicas de uso de lazer deverão ter acesso para a via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público.

Art. 9º As áreas públicas destinadas ao uso de lazer poderão constituir áreas para práticas de esporte e recreação, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação dessas características, em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

SUBSEÇÃO III DOS SISTEMAS VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

Art. 10 - Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão articular-se com o sistema viário existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada em conformidade com a Lei do Plano Viário.

Art. 11 - As vias de circulação deverão terminar nas divisas da gleba e arruar, quando seu prolongamento já estiver previsto.

Parágrafo Único. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias, poderá ser adotada a forma de "cul de sac" para o arremate das vias locais e neste caso, deverão ser observados os critérios técnicos de projeto, estabelecidos na Lei do Plano Viário.

SEÇÃO II DAS RESTRIÇÕES AOS PARCELAMENTOS

Art. 12 - É vedada a implantação de parcelamentos novos nos seguintes locais:

I - Nas APA (s) e APP (s), na largura de 30m (trinta metros), exceto ao estabelecido no artigo 3º desta Lei;

II - Em faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão em geral, excetos para vias, numa largura de 15m (quinze metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se largura maior for determinada em Legislação Federal ou Estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

III - Em Áreas de Especial Interesse Ambiental, em conformidade com a Lei do Plano Diretor, bem como, em áreas, total ou parcialmente, cobertas por florestas sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observada as Legislações Federal e Estadual;

IV - Nas áreas que contornam a Zona Industrial e de expansão industrial na largura de 100 (cem) metros;

V - Nas áreas não pertencentes ao perímetro urbano;

§ 1º As áreas citadas nos incisos I e II deste artigo não poderão ser muradas, nem ter a visão bloqueada por outros dispositivos.

§ 2º Fica vedado ao parcelador executar a raspagem do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos.

§ 3º As áreas mencionadas no inciso IV deste artigo integrarão as áreas verdes, mencionadas no inciso II do artigo 3º desta Lei.

SEÇÃO III DAS DIMENSÕES DOS LOTES

Art. 13 - As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento do solo são as seguintes:

I - Lote mínimo com a metragem de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com

largura mínima de 10 (dez) metros;

II - A largura mínima dos lotes de esquina deve ter a menor dimensão igual ou maior que 12 (doze) metros;

Parágrafo Único. Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação.

SEÇÃO IV DAS DIMENSÕES DAS QUADRAS

Art. 14 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros) e a área máxima admitida será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único. O comprimento e a área das quadras somente poderão ser alterados nos casos em que:

- a) ocorra a interrupção do sistema viário existente;
- b) nos casos de interesse público.

SEÇÃO V DA INFRAESTRUTURA

Art. 15 - Todo e qualquer parcelamento do solo urbano a ser executado no Município deverá atender às exigências de infra- estrutura, obras e serviços relacionadas a seguir:

I - Abertura de vias com pavimentação, colocação de meio-fio e sarjetas e sarjetões;

II - Demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - Contenção de encostas, quando necessário;

IV - Rede de coleta de esgoto em todas as vias com derivações domiciliares, bem como sistema de tratamento de esgoto, reforço das unidades do sistema de coleta existente, como garantia das condições de coleta previstas em Normas Técnicas Pertinentes, quando necessário e definido pelo Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Sertãozinho - SAEMAS;

V - Macro e micro drenagens de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VI - Reforço nas unidades de captação, adução, tratamento, reserva e distribuição do sistema existente, como garantia das condições de abastecimento previstas em Normas Técnicas Pertinentes, quando necessário e definido pelo Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Sertãozinho - SAEMAS;

VII - Rede de abastecimento de água em todas as vias, com derivações domiciliares demarcadas;

VIII - Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente, para todas as vias do loteamento bem como praças e vielas;

IX - Sinalização de trânsito vertical e horizontal, bem como sinalização toponímica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X - Execução de pavimentação das calçadas, sendo que a largura mínima de pavimentação deverá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

XI - Arborização Urbana de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente, sendo que o plantio de árvores e o ajardinamento nos canteiros centrais de avenidas e do passeio público das áreas definidas nos incisos I e II do artigo 3º, deverão ser executados pelo loteador, antes do início do processo de venda dos lotes.

§ 1º Será obrigatório ainda a observância pelo proprietário do empreendimento, das disposições constantes do Anexo 01, Caderno Técnico para Execução de Loteamentos, parte integrante desta Lei.

§ 2º A Administração Municipal, em até 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, editará por Decreto as normas mencionadas no parágrafo 1º deste artigo.

SEÇÃO VI DA CONTRIBUIÇÃO PARA MELHORIA DA INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 16 - Fica a Administração Municipal autorizada a instituir e cobrar a taxa de reforço em infraestrutura, a qual incidirá para os novos parcelamentos, em conformidade com as disposições desta Lei.

§ 1º A cobrança da taxa mencionada no "caput" deste artigo não substitui as exigências estabelecidas nas Diretrizes Gerais para o Parcelamento do Solo para fins Urbanos, em conformidade com esta Lei.

§ 2º A regulamentação da referida taxa dar-se-á por intermédio de Decreto, num prazo de até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei, a partir de parâmetros fornecidos pelo Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Sertãozinho - SAEMAS e Secretaria de Obras, Conservação e Transporte - SOCT.

Art. 17 - Os recursos provenientes da cobrança da taxa de reforço em Infra - estrutura poderão ser aplicados em projetos e obras no âmbito na macrozona urbana e de expansão urbana em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e compreenderão:

I - Abastecimento de Água: Produção, adução, reserva e distribuição de água;

II - Esgotamento Sanitário: Coleta, Destinação e Tratamento de esgoto;

III - Macro e Micro Drenagens: Reservatórios de regularização de vazão, canais e galerias;

IV - Intervenções Viárias: Implantação de trechos pertencentes às diretrizes da Lei do Plano Viário, recapeamento da malha viária urbana existente, sinalização vertical, horizontal e semafórica, implantação de ciclo faixas, construção de calçadas em áreas públicas pertencentes a parcelamentos já existentes;

V - Arborização Urbana: Recuperação e preservação de APP (s), APA (s) e Áreas de Especial Interesse Ambiental, em conformidade com o Anexo 03 da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Art. 18 - Fica criado o Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana, constituído pelos seguintes recursos:

I - Recursos próprios do Município;

II - Transferências governamentais;

III - Transferências de instituições privadas;

IV - Transferências do exterior;

V - Transferências de pessoa física;

VI - Receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

VIII - Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

IX - Taxas em reforço à infraestrutura, em conformidade com os incisos III e IV do artigo 17 desta Lei;

X - Doações;

XI - Taxas em reforço à infraestrutura, em conformidade com os incisos III e IV do art. 17 desta Lei.

Parágrafo Único. Os recursos provenientes dos incisos I, II e V do artigo 17 desta Lei serão transferidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente, em conformidade com o artigo 34 da Lei do Código Ambiental do Município.

Art. 19 - O Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana será fiscalizado pelo Conselho

Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Capítulo III
DO PROJETO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 20 - Antes da apresentação do projeto, o interessado deverá requerer à Administração Municipal a apresentação das diretrizes urbanísticas, devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada, ou seu representante legal, e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, instruído com os seguintes documentos:

I - Certidão atualizada de propriedade;

II - Planta topográfica, contendo curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro, na escala adequada;

III - As divisas da gleba a ser parcelada, devidamente cotadas e as confrontações com indicação dos usos predominantes na mesma;

IV - A localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes;

V - A indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de comunicação e a indicação do arruamento já existente interno à gleba, se houver;

VI - A localização das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII - Os usos do solo previstos, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a que parcelamento se destina;

Art. 21 - As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pela Administração Municipal, compreendem:

I - Parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;

II - Localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

III - Os traçados básicos:

- a) Do sistema vário;
- b) Da localização das vias de interligação do loteamento à área ocupada mais próxima;
- c) Das áreas definidas nos incisos I e II, do art. 3º desta Lei;
- d) Das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi";
- e) De restrições ao zoneamento;

SEÇÃO II DO PROJETO DEFINITIVO

Art. 22 - O projeto, ao ser apresentado à Administração Municipal, deverá estar assinado pelo proprietário ou por seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, inclusive com recolhimento das ART(s) pertinentes.

§ 1º Para a aprovação, o projeto de loteamento deverá conter:

I - Plantas na escala máxima de 1:1.000, das exigências do artigo 3º, da Lei Federal nº 6.766/79 e do Caderno Técnico para Execução de Loteamentos;

II - Desenho da divisão das quadras com os respectivos lotes, representando a numeração, dimensões e curvas de nível de metro em metro;

III - Indicação dos afastamentos exigidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, devidamente cotados (detalhes):

IV - O nivelamento, que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

V - Indicação do norte verdadeiro e norte magnético;

VI - Quadro geral indicando o número total de lotes e a distribuição das seguintes áreas:

- a) De lotes;
- b) De vias;
- c) Institucionais ou verdes;
- d) Destinadas ou sistema de lazer;
- e) Total do terreno;

VII - Outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura exigidos aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o disposto nesta Lei;

VIII - Cronograma físico-financeiro de execução das obras;

IX - Memorial Descritivo do Parcelamento;

§ 2º Todos os projetos, memoriais e demais documentos mencionados nesta Lei deverão ser entregues em arquivos no formato digital, em conformidade com o especificado pela Comissão Municipal de Emissão de Diretrizes.

§ 3º A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, será feita por meios de números ou letras.

Capítulo IV

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E GARANTIAS

Art. 23 - A aprovação de projetos de parcelamentos de terrenos pela Administração Municipal é condicionada ao exame de anuência prévia do Estado e da União, quando exigido pelas Legislações Federal, Estadual ou Municipal.

§ 1º A aprovação final pela Administração Municipal do parcelamento, anterior ao seu registro em cartório, condicionar-se-á a edição de Decreto pela Administração Municipal.

§ 2º De posse do Decreto de Aprovação do parcelamento, o requerente deverá promover o registro do referido parcelamento no cartório competente, observando as disposições da Legislação Federal pertinente.

Art. 24 - A Administração Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Administração Municipal.

Parágrafo Único. O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for julgada necessária consulta a órgão dos demais níveis de Governo ou entidades técnicas a fim de proceder à sua aprovação definitiva.

Art. 25 - O parcelador dará em garantia da execução das obras e serviços exigidos em lei municipal, por escolha do Executivo, um dos seguintes bens:

I - Carta de fiança com previsão de correção monetária;

II - Imóvel de sua propriedade;

III - Lote ou lotes da gleba a ser parcelada;

IV - Instrumento de seguro para a execução das obras.

§ 1º O bem, posto em garantia, deve ter valor não inferior a 150% (cento e cinquenta por cento) do custo, previsto pela Administração Municipal, da realização das obras e serviços legalmente exigidos.

§ 2º Os imóveis constantes dos incisos II e III deste artigo deverão ser outorgados para garantia hipotecária da execução das obras de infraestrutura, mediante instrumento público e às expensas do parcelador.

§ 3º A Administração Municipal poderá liberar parte do valor da carta de fiança ou da garantia hipotecária proporcional à execução dos serviços de infraestrutura, no mínimo em 50% (cinquenta por cento) dos serviços a serem executados, a requerimento do parcelador e após as competentes vistorias.

Art. 26 - Uma vez realizado a totalidade das obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará a carta de fiança ou garantia hipotecária.

Art. 27 - Antes da expedição do ato de aprovação do parcelamento, deverá o parcelador ser comunicado para que num prazo máximo de 15 (quinze) dias, o mesmo apresente, à Administração Municipal, a carta de fiança ou registro dos imóveis hipotecados solicitados, em conformidade com o artigo 25 desta Lei.

Parágrafo Único. Quando a garantia hipotecária mencionada neste artigo for dada em lotes, será apresentada apenas a escritura deles para registro, tão logo ocorra o registro do parcelamento.

Art. 28 - Aprovado o processo de parcelamento, a Administração Municipal expedirá o Decreto de Aprovação.

Parágrafo Único. Registrado o parcelamento, a Administração Municipal expedirá autorização para a execução das obras.

Art. 29 - É vedado ao parcelador o início de execução de toda e qualquer obra implantada anteriormente ao competente registro do parcelamento.

Art. 30 - O parcelador deverá fazer constar de todos os documentos relativos e decorrentes da aprovação do projeto de parcelamento, especialmente dos contratos de compromissos de compra e venda de lotes, além das exigências previstas nas Legislações Federal, Estadual e Municipal, a relação das obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade e o cronograma de execução.

Art. 31 - O cronograma de que trata o artigo 30 terá duração máxima de 2 (dois) anos, a contar de sua aprovação pela Administração Municipal, e será acompanhado do instrumento de garantia a que se refere o artigo 25 desta Lei.

Parágrafo Único. Quando o período necessário à conclusão das obras e serviços de infraestrutura demandar tempo superior ao previsto no cronograma do projeto, poderá ser deferida a respectiva execução, de acordo com o novo cronograma proposto pelo parcelador, a ser aprovado pela Secretária de Obras, Conservação e Transporte.

Art. 32 - A execução das obras e serviços a cargo do parcelador e a qualidade dos materiais empregados, serão objeto de fiscalização pela Administração Municipal, devendo o interessado facilitar a tarefa dos agentes públicos e comunicar o início dos trabalhos.

Art. 33 - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, a Administração Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceitação a eles relativos, o qual deverá constar:

I - Indicação precisa das divisas de área do imóvel;

II - Planta na escala máxima de 1:1000 (um para mil), com as situações anterior e posterior ao desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;

III - Memorial descritivo completo;

IV - Quadro geral indicando com número total de lotes, com suas respectivas áreas e área total da gleba;

V - Indicação do norte magnético da planta.

Art. 34 - Os lotes resultantes de desmembramento devem atender às dimensões e áreas definidas para a zona em que se situarem, de acordo com a Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 35 - As disposições deste Capítulo aplicam-se, no que couber, à implantação do condomínio horizontal e a aglutinação.

Capítulo V

DOS PARCELAMENTOS ESPECÍFICOS

SEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 36 - Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial, para fins de constituição de Condomínios Verticais ou Horizontais, deverão atender as condições estabelecidas nesta seção.

Art. 37 - Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do solo urbano, deverão destinar 40% (quarenta por cento) de sua área total aos seguintes usos, na proporcionalidade indicada a seguir:

I - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, fora do muro de fechamento do condomínio;

II - 15% (quinze por cento) para área de lazer, dos quais 10% (dez por cento) localizados para fora do muro de fechamento do condomínio e 5% (cinco por cento) internamente ao

condomínio;

III - 20% (vinte por cento) da área total da gleba destinados ao sistema viário;

§ 1º A fração de 5% (cinco por cento) de área de lazer de localização interna ao condomínio, de que trata o inciso II do artigo 37, deverá ter Coeficiente de Permeabilidade, mencionado na Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 50% (cinquenta por cento), para a finalidade de atuar no sistema de drenagem, sendo autorizado o seu uso como área de lazer.

§ 2º Os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 (cinco) metros ao longo das vias de seu entorno, para a implantação de jardins voltados para as vias públicas, de forma a atenuar a presença de seus muros.

§ 3º Essas faixas serão computadas como área de lazer.

§ 4º Não entrarão no cômputo das áreas muradas dos empreendimentos condominiais as áreas de reserva legal averbadas e as áreas de preservação permanente que forem destinadas para a sua composição.

Art. 38 - Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamento regulares já aprovados estarão isentos das condições estabelecidas no "caput" do art. 37.

Art. 39 - Os empreendimentos Imobiliários para fins de constituição de condomínios verticais ou horizontais deverão atender:

I - A área murada do empreendimento não poderá ser maior que 242.000,00m² (duzentos e quarenta e dois mil metros quadrados);

II - As quadras que contém os condomínios não poderão exceder a 300 (trezentos) metros, na sua maior dimensão;

III - Os empreendimentos não poderão impor discontinuidades ao sistema viário existente e projetado, conforme Lei do Plano Viário;

IV - Lote mínimo de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

Art. 40 - Compete exclusivamente aos condomínios com relação às suas áreas internas:

I - Manutenção da infraestrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns, desde que situados no perímetro interno do empreendimento;

II - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado previamente pelo Corpo de Bombeiros;

Parágrafo Único. A infraestrutura urbana a ser instalada nos condomínios atenderá ao disposto no artigo 15 desta Lei.

Art. 41 - Em condomínios horizontais o IPTU Incidirá sobre o total da área do empreendimento.

SEÇÃO II DOS PARCELAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 42 - No parcelamento de imóveis para fins industriais, os lotes terão, no mínimo, 1.000m² (mil metros quadrados) de área e 20m (vinte metros) de testada.

Art. 43 - No parcelamento para fins industriais, é obrigatória a reserva de áreas públicas previstas no artigo 3º desta Lei.

§ 1º Os parcelamentos para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou ferrovias poderão utilizar, para o cálculo de áreas verdes, parte da área "non aedificandi" mencionada no inciso II do artigo 12 desta Lei, respeitada a largura mínima de 15m (quinze metros).

§ 2º No parcelamento para fins industriais, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas, previstas nos incisos I e II, do art. 3º desta Lei, poderá ser reduzida pela metade.

§ 3º Nos parcelamentos industriais deverá ser observada a Lei Estadual nº 5.650, de 28.04.1987, que restringe as atividades industriais nas áreas de drenagem da Bacia do Rio Mogi Guaçu, bem como a Lei Estadual nº 5.597 de 06.02.87, que classifica as mencionadas áreas conforme o grau de risco ambiental.

§ 4º A infraestrutura urbana a ser instalada nos parcelamentos industriais atenderá ao disposto no artigo 15 desta Lei.

Art. 44 - Será obrigatório, nos parcelamentos para fins industriais, a reserva de faixa de 100 (cem) metros de largura, como mecanismo de proteção às demais zonas urbanas.

Parágrafo Único. A arborização e a manutenção desta faixa, serão de responsabilidade do proprietário.

SEÇÃO III DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 45 - As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários e devem conter as seguintes características:

I - Usos em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - Localização na macrozona de expansão urbana;

III - Apresentar lotes com área maior ou igual a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV - Não admitem desdobros com área inferior à definida no inciso III deste artigo;

V - Cumprimento às demais normas e exigências da presente Lei;

VI - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros);

Parágrafo Único. A infraestrutura urbana a ser instalada nos parcelamentos destinados a chácaras de recreio atenderá ao disposto no artigo 15 desta Lei.

SEÇÃO IV EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 46 - Considera-se empreendimento habitacional de interesse social aquele caracterizado como de interesse público e vinculado à política habitacional municipal, destinado a assegurar a moradia à população de baixa renda, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei e em legislação específica.

Art. 47 - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e elaborados, desenvolvidos e implantados, por entidades públicas ou privadas e agentes promotores aprovados por Lei.

Art. 48 - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser implementados em loteamentos, em lotes urbanizados, em conjuntos habitacionais, em áreas públicas ou privadas e em Áreas de Especial Interesse Social.

Parágrafo Único. A execução de moradias pelo processo de autoconstrução e mutirão deverá ser assessorada pela Administração Municipal, ou entidade por ela indicada, e aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação, fundo este a ser criado em conformidade com a Lei do Plano Diretor.

Art. 49 - Poderão ser construídos nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social unidades familiares ou multifamiliares, uma vez atendidos os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 50 - As unidades dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social terão áreas mínima e máxima de 36m² (trinta e seis metros quadrados) e 69m² (sessenta e nove metros quadrados) respectivamente.

Art. 51 - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social serão destinados às famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas ou aquelas

devidamente cadastradas pela Administração Municipal.

Art. 52 - As dimensões dos lotes resultantes de parcelamentos destinados a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada de 10m (dez metros), sendo que a testada para os lotes de esquina deverá ter no mínimo 12m (doze metros);

II - Não permissão para desdobro do lote mínimo;

Art. 53 - À Administração Municipal é facultado proceder ao parcelamento de áreas destinadas à implantação de programa Habitacional de Interesse Social.

§ 1º Os lotes a que se refere o "caput" deste artigo poderão ser revendidos a particulares a preços subsidiados, observada a legislação pertinente, desde que tais preços permitam ressarcir os custos totais relativos a:

I - Aquisição de terra, quando houver;

II - Terraplanagem;

III - Implantação da rede de distribuição de água;

IV - Implantação da rede de energia elétrica;

V - Implantação da rede de esgotos.

VI - Drenagem;

VII - Pavimentação.

§ 2º O processo de revenda dos lotes destinados à habitação de interesse social só poderá ser iniciado após a conclusão de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos serviços referidos no § 1º.

§ 3º O Poder Executivo se encarregará do cadastramento dos interessados, do estabelecimento de contratos de promessa de compra e venda dos imóveis e de controle das aquisições.

§ 4º O custo dos imóveis poderá ser pago em prestações mensais, corrigidas monetariamente por índices oficiais estabelecidos pelo Governo Federal.

§ 5º Em caso de inadimplência dos adquirentes, a Administração Municipal os acionará judicialmente, no sentido de reaver o imóvel.

§ 6º As escrituras definitivas serão concedidas aos adquirentes após a efetiva ocupação do lote e a quitação total das prestações referentes ao imóvel.

§ 7º A revenda de lotes a particulares pelo Município, nos termos deste artigo, será isenta do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

§ 8º O Poder Público, ao invés de promover a venda de lotes, pode proceder à concessão do direito real de uso, observada a legislação aplicável.

Art. 54 - A implantação de parcelamento para edificação de conjuntos habitacionais ou urbanização específica, de relevante interesse social, por órgão de qualquer nível de Governo, será objeto de apreciação por parte da Administração Municipal, podendo ser definidos critérios especiais para sua execução, desde que previamente aprovados pelo órgão municipal competente.

Capítulo VI

DAS EXIGÊNCIAS DE DESMEMBRAMENTO E DESDOBROS

SEÇÃO I

DAS EXIGÊNCIAS AOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 55 - Desmembramentos em áreas já parceladas e que já cumpriram as exigências dos artigos 3º e 15 desta Lei, com áreas inferiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), serão dispensados de reserva das áreas definidas no artigo 3º.

Art. 56 - Os desmembramentos nas macrozonas de expansão urbana e rural obedecerão ainda, ao disposto no Decreto Federal 62.504, de 8 de abril de 1.968, e normas pertinentes.

SEÇÃO II

DAS EXIGÊNCIAS DOS DESDOBROS

Art. 57 - Será permitido o desdobro em lotes desde que a área resultante de ambas as partes não seja inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

Parágrafo Único. Não serão permitidos os desdobros em parcelamentos que vincularam, para sua aprovação, a proibição de desdobros.

Art. 58 - Todas as funções referentes à aplicação das disposições desta Lei serão exercidas por órgãos da Administração Municipal, cuja competência estiver definida em lei.

Art. 59 - Nos casos omissos, a decisão caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Capítulo VII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 60 - Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na Legislação Federal.

Capítulo VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (REDAÇÃO ACRESCIDA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 236/2009)

Art. 61 Em caráter excepcional, aplicam-se as disposições urbanísticas previstas nas leis em vigor na data das aprovações prévias ou definitivas dos projetos de loteamentos e condomínios ou da data da expedição das respectivas certidões de diretrizes de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único. As disposições deste artigo somente poderão ser aplicadas nos casos de expedição de certidão de uso e ocupação do solo e aprovações prévias ou definitivas vinculadas pedidos de diretrizes que tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal até 10 de janeiro de 2008, data que passou a vigorara presente Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 236/2009)

Art. 62 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nº 34, de 20 de maio de 1994, nº 44, de 28 de dezembro de 1995 e nº 120, de 04 de dezembro de 2.001, e, ainda, as Leis nº 057, de 22.05.97, nº 060, de 06.10.1997, nº 062, de 05.11.97, nº 063, de 05.11.97, nº 076, de 05.11.98, nº 078, de 20.11.98, nº 096, de 20.12.99, nº 097, de 28.12.99, nº 099, de 09.02.00, nº 103, de 01.06.00, nº 104, de 28.06.00, nº 106, de 12.12.00, nº 107, de 12.12.00, nº 109, de 08.06.01, nº 111, de 29.06.01, nº 124, de 0104.02, nº 126, de 10.05.02, nº 149, de 06.11.03, nº 155, de 16.04.04 e nº 165 de 26.11.04. (Renumerado de 61 para 62 pela Lei Complementar nº 236/2009)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO, aos 10 de janeiro de 2008, 111 anos de Emancipação Político-Administrativa.

José Alberto Gimenez
Prefeito Municipal

LUIZ GALVÃO CHAIM
Procurador Geral do Município

Alberto Domingues Canovas
Secretário de Transporte e Conservação

José Manoel Rodriguez Braz
Secretária de Governo

Os anexos encontram-se disponíveis, ainda, no Paço Municipal