



## LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 285 DE 10 DE MAIO DE 2019

Autoria: Poder Executivo  
Prefeito Municipal

*"Dispõe sobre as normas para o parcelamento do solo e a urbanização de glebas no Município de Santa Bárbara d'Oeste e dá outras providências".*

**DENIS EDUARDO ANDIA**, Prefeito do Município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar Municipal:

### **Capítulo I** **DO PARCELAMENTO DO SOLO E DA URBANIZAÇÃO DE GLEBAS**

**Art. 1º** A presente lei disciplina a urbanização de glebas e as modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Bárbara d'Oeste, estabelecendo normas e critérios, bem como os parâmetros urbanísticos e demais condições para a sua aprovação.

**Art. 2º** A presente lei tem por objetivo:

I – disciplinar a urbanização e o parcelamento das áreas não ocupadas, de forma a orientar o crescimento urbano;

II – definir as modalidades de parcelamento de acordo com diferentes padrões de uso;

III – garantir o planejamento da infraestrutura necessária ao bem-estar público e à mobilidade urbana.

**Art. 3º** As normas de urbanização e parcelamento previstas nesta lei aplicam-se às áreas inseridas no perímetro urbano, assim definidas pelo Plano Diretor do Município, observando, no que couber o disposto na Lei Federal nº. 6766 de 16 de dezembro de 1979 e no Decreto Estadual nº. 33.499 de 10 de julho de 1991 e nas leis e decretos que se sucederem a estes e demais leis que regulamentam a matéria.

**Art. 4º** Para efeito desta lei consideram-se:

I – **GLEBA**: é a área de terra com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, quer seja para loteamento ou desmembramento;



- II – URBANIZAÇÃO:** conjunto de intervenções e benfeitorias em determinada gleba a fim de utilizá-la para fins urbanos tais como residenciais, educação, saúde, esporte e lazer ou de desenvolvimento econômico;
- III – PARCELAMENTO:** é a subdivisão de gleba em lotes para fins urbanos podendo caracterizar-se como desmembramento ou loteamento;
- IV – DESMEMBRAMENTO:** é o parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações dos já existentes;
- V – LOTEAMENTO:** é o parcelamento do solo em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;
- VI – QUADRA:** é a porção de terra delimitada por vias de circulação de veículos que define um único ou um conjunto de lotes;
- VII – LOTE:** é a porção de terra resultante de parcelamento regular, provido de infraestrutura, inserida em uma quadra devendo ter, no mínimo, uma confrontação com via pública oficial;
- VIII – DESDOBRO:** é a subdivisão de lote, oriundo de loteamento regular ou de desmembramento, em dois ou mais lotes que tenham confrontação com, pelo menos, uma via pública oficial;
- IX – UNIFICAÇÃO:** é a união de dois ou mais lotes para constituição de um único imóvel;
- X – MEIO LOTE:** é a denominação dada aos lotes resultantes de desdobro;
- XI – CONJUNTO HABITACIONAL:** é a modalidade de parcelamento do solo associado à construção de unidades habitacionais verticais ou horizontais promovidos por entes públicos ou particulares vinculados a programas sociais destinados à produção de habitação para população de baixa renda;
- XII – CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** edificação com partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos;
- XIII – CONDOMÍNIO DE LOTE:** condomínio onde as vias de circulação e outras áreas de uso coletivo são de propriedade comum dos condôminos e os lotes são de propriedade exclusiva;
- XIV – CONJUNTO EM CONDOMÍNIO:** é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade uma fração ideal inseparável do terreno, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos;



- XV – CONDOMÍNIO ESPECIAL:** é um tipo específico de urbanização de glebas caracterizado pela implantação de conjunto em condomínio de edificações térreas, verticalizadas, sobrepostas ou assobradadas, de natureza fechada, em uma única gleba, podendo ou não prever a abertura de via pública oficial;
- XVI – UNIDADE AUTÔNOMA:** compreende-se pelo espaço de uso exclusivo em uma edificação ou lotes em condomínio, caracterizada por uma unidade residencial ou não residencial;
- XVII – FRAÇÃO DE USO INDIVIDUAL:** compreende-se a porção de terreno de uso exclusivo de uma unidade autônoma;
- XVIII – FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO:** é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e do terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino;
- XIX – ÍNDICES URBANÍSTICOS:** são critérios adotados para definir os padrões de ocupação e aproveitamento do solo no município;
- XX – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** é o fator que define o potencial construtivo máximo da área, definido pela razão da área total a ser construída pela área total da gleba ou lote. ( $CA = \text{Área Construída} / \text{Área Terreno}$ );
- XXI – TAXA DE OCUPAÇÃO:** é o fator que define o limite da projeção horizontal da construção sobre o terreno, definido pela razão da área total da projeção de todos os pavimentos pela área total da gleba ou lote. ( $TO = \text{Projeção da Construção} / \text{Área Terreno}$ );
- XXII – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO ou VIÁRIO:** é o conjunto de vias de circulação de pedestres ou de veículos de qualquer natureza e que obedece à hierarquização de acordo com o porte e função;
- XXIII – VIA DE CIRCULAÇÃO:** é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres sendo pública, se de uso comum do povo e declarada como oficial pelo Município, ou particular, se de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;
- XXIV – LEITO CARROÇÁVEL:** é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XXV – EIXO DA VIA:** é a linha equidistante dos alinhamentos;
- XXVI – CALÇADA:** ou passeio é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- XXVII – ALINHAMENTO:** é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- XXVIII – EQUIPAMENTO URBANO:** são as instalações de infraestrutura que englobam os seguintes equipamentos públicos: galerias de água pluviais, sistema de coleta e tratamento de esgotos e efluentes, sistema de tratamento, distribuição e



armazenamento de água, inclusive hidrantes, guias e sarjetas, pavimentação das vias de circulação, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, rede de telefonia, duto de gás, equipamentos de transporte, outros dutos e cabeamentos em geral e outros equipamentos de interesse público;

**XXIX – EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO:** são as edificações de uso público, destinadas a abrigar os serviços de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, ação social, segurança e similares, cuja propriedade ou domínio, bem como a manutenção são dos órgãos públicos;

**XXX – ÁREA INSTITUCIONAL:** é a área pública reservada a edificação de equipamentos públicos urbanos ou comunitários;

**XXXI – ÁREA VERDE:** é a área de interesse ambiental podendo ser pública ou não;

**XXXII – CANTEIRO CENTRAL DE ACOMPANHAMENTO VIÁRIO:** é a área pública em composição ao sistema viário caracterizada por rotatórias e canteiros entre vias de circulação;

**XXXIII – SISTEMA DE LAZER OU DE RECREIO:** é a área pública destinada a praças, jardins, atividades de recreação, esportes e lazer;

**XXXIV – ÁREA PERMEÁVEL:** é a área pública ou particular destinada a garantir os índices de permeabilidade do solo sendo seu uso restrito às atividades que garantam tais condições;

**XXXV – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

**Art. 5º** As áreas a serem urbanizadas ou parceladas deverão atender às seguintes condições:

- I – ter ligação com via pública oficial;
- II – permitir interligação às redes de água e esgoto existentes ou projetadas, sendo do loteador a responsabilidade pela interligação às redes públicas;
- III – permitir adequada vazão das águas pluviais;
- IV – obedecer aos traçados definidos pelo Município quanto à reserva de áreas de interesse público;
- V – atender as diretrizes definidas pelo Município para a reserva de áreas públicas, sistema viário principal, áreas de preservação e outras;
- VI – obedecer aos traçados que visem salvaguardar florestas ou áreas de interesse ambiental, recreativo, turístico ou histórico municipal;



VII – mitigar os impactos sociais e urbanísticos gerados pelos empreendimentos através de instrumentos adequados de compensação.

**Art. 6º** Fica proibido o parcelamento e a urbanização de glebas em áreas:

I – com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências necessárias pelo interessado, para assegurar o regular escoamento das águas, cujas obras poderão compor o projeto de urbanização;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – de preservação ecológica, de recarga do aquífero subterrâneo ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção e;

VI – externas ao perímetro urbano.

**Art. 7º** As margens dos córregos, rios e lagos, naturais ou artificiais, incluídas as áreas de proteção ambiental, poderão constituir-se como área pública devendo constar nos projetos e atender as exigências da legislação específica.

## Capítulo II DAS MODALIDADES E DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 8º** A urbanização e o parcelamento de glebas com área superior a 1.000.000,00 (um milhão) de metros quadrados dependerão de exame e anuência prévia do Estado para posterior aprovação pelo Município.

**Art. 9º** O parcelamento do solo e a urbanização de glebas no Município serão permitidos mediante prévia aprovação do Poder Público, de acordo com as exigências da presente lei, do Plano Diretor, das legislações federal e estadual vigentes e das normas do DAE – Departamento de Água e Esgotos, nas seguintes modalidades:

I – loteamento de natureza aberta ou de acesso controlado;

II – condomínio de lotes;

III – condomínio especial;

IV – empreendimento isolado;



V – desmembramento;

VI – desdobro de lote.

### Seção I DA OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

**Art. 10** Os empreendimentos indicados nos itens I a IV do artigo anterior, a serem implantados em Macrozona de Expansão Urbana 2 e Macrozona de Expansão Urbana 3, ficam sujeitos a aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU) definida pelos artigos 60, §1º e 61, §1º da Lei Complementar nº 265/2017 – Plano Diretor sem prejuízo das demais condições previstas para cada empreendimento.

**Art. 11** A OOMU de que trata do artigo anterior se dará através de contrapartida ao Município que poderá constituir-se em doação de área, em investimento em obras, serviços e equipamentos, ou por compensação pecuniária.

**Art. 12** O valor da Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU) será definido proporcionalmente ao valor do empreendimento aplicando-se a seguinte fórmula:

I – para os loteamentos e condomínios de lotes:

$$\text{OOMU} = A_{\text{lote}} \times \text{R\$ } 6,00$$

Sendo:

$A_{\text{lote}}$  = área total de lotes excluídas as áreas públicas;

II – para os condomínios residenciais e não residenciais:

$$\text{OOMU} = A_{\text{unidade}} \times \text{R\$ } 45,00$$

Sendo:

$A_{\text{unidade}}$  = total da área construída das unidades, excluídas as áreas de uso comum, garagens, áreas técnicas, portaria, escada, elevador e similares.

III – para os empreendimentos isolados:

$$\text{OOMU} = A_{\text{const}} \times \text{R\$ } 45,00$$

Sendo:

$A_{\text{const}}$  = área total construída, excluídas as áreas de estacionamento coberto, portaria, casa de máquinas, reservatório.

**Parágrafo único.** Os valores definidos nos itens I, II e III serão corrigidos anualmente com base na variação do INPC ou índice equivalente que vier a substituí-lo.

**Art. 13** Exclui-se da obrigatoriedade da OOMU os loteamentos ou condomínios especiais definidos como habitacionais de interesse social, destinados, obrigatoriamente, ao atendimento de demanda indicada pelo Município. (NR)



**Art. 14** A OOMU será formalizada durante o processo de aprovação do empreendimento, através de Termo de Compromisso, no qual se definirão as condições para o seu cumprimento.

**Parágrafo único.** Durante a implantação do empreendimento, até a sua aprovação definitiva, deverão estar cumpridas todas as condições firmadas no Termo de Compromisso da OOMU, exceto quando se tratar de investimento em obras, serviços e equipamentos que poderão ocorrer durante a implantação do empreendimento cuja conclusão é condição essencial para o recebimento definitivo do loteamento ou para a expedição da certidão de "habite-se", conforme o caso. (NR)

## **Seção II (NR) DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 15** Os loteamentos abertos ou de acesso controlado poderão ter destinação par uso residencial, comercial, de prestação de serviços ou industrial.

**§1º** Os loteamentos poderão ser dos seguintes tipos: interesse social, padrão popular, padrão médio e padrão alto e industriais;

**§2º** Os diferentes tipos de loteamento serão caracterizados pelo tamanho do lote mínimo, dimensão das quadras e pelo percentual de áreas públicas a serem doadas.

**§3º** Os loteamentos que apresentem diferentes categorias deverão atender aos critérios urbanísticos específicos, proporcionais para cada uma delas.

**§4º** A finalidade de uso principal definida para o loteamento não restringe outros usos definidos pelo seu enquadramento na lei de zoneamento.

**§5º** Quando associados às edificações deverão atender as mesmas exigências previstas para os loteamentos, podendo neste caso ser de natureza aberta ou de acesso controlado.

**§6º** O enquadramento dos lotes nas categorias de uso definidas pela Lei de Zoneamento se dará por decreto do Executivo no momento da sua aprovação definitiva.

**Art. 16** Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, assim como ao longo das áreas de proteção permanente dos córregos e rios será obrigatória a reserva de faixa *non aedificandi* de 15,00 (quinze) metros de largura de cada lado, destinada a integrar o sistema de circulação marginal, a ser previsto e fixado nas diretrizes.

**§1º** Fica dispensada a definição de sistema viário ao longo das faixas de domínio, referidas no artigo anterior, quando estas se situarem internas às áreas condominiais, sem prejuízo das diretrizes viárias estabelecidas pelo Plano Diretor e pela Certidão de Diretrizes.



§2º A faixa *non aedificandi* a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser definida ao longo do sistema de lazer ou da área verde, quando estes estiverem contíguos à Áreas de Preservação Permanente – APP.

**Art. 17** As áreas de preservação de recursos naturais – Áreas Verdes, deverão ter acesso por vias públicas não podendo se confrontar com as divisas de lotes.

**Art. 18** O parcelamento por loteamento deverá reservar áreas públicas institucionais, de lazer, de sistema viário e verdes permeáveis nas proporções determinadas nesta lei conforme o tipo, finalidade e padrão do loteamento.

**Art. 19** A localização das áreas institucionais e de sistemas de lazer será determinada nas diretrizes expedidas pelo Município.

§1º Não serão aceitas como áreas institucionais destinadas a implantação de equipamentos comunitários e de sistemas de lazer aquelas destinadas à proteção de recursos naturais (APP).

§2º As áreas de domínio público sob linhas de transmissão de energia serão definidas somente como institucionais para implantação de equipamento público urbano.

§3º As áreas institucionais destinadas à instalação de equipamentos urbanos não serão computadas na composição dos percentuais mínimos exigido para fins institucionais.

§4º Os canteiros centrais de acompanhamento viário não poderão ser computadas nos percentuais das áreas de sistema de lazer ou áreas permeáveis, e comporão o sistema viário.

§5º É facultada a compensação de áreas públicas em área diversa da loteada desde que devidamente justificada ou como único meio viável, o que se dará através de formalização de termo próprio.

**Art. 20** As áreas institucionais serão destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários e urbanos e deverão:

I – estar preferencialmente isoladas pelo sistema viário ou em confrontação com outras áreas públicas;

II – ter acesso por via pública oficial;

III – configurar-se, preferencialmente, sem fracionamentos e em contiguidade às áreas públicas existentes.

IV – ter declividade inferior a 10% (dez por cento).





**Parágrafo único.** As áreas que não atendam ao inciso IV deste artigo somente serão aceitas desde que apresentado Projeto de Terraplanagem para sua adequação.

**Art. 21** As áreas destinadas ao sistema de lazer serão utilizadas para implantação de parques, jardins e equipamentos de lazer; atendendo aos seguintes critérios:

- I – não situar sob as linhas de alta-tensão;
- II – preservar a vegetação de porte existente na área, identificada através de laudo de caracterização vegetal;
- III – ter declividade inferior a 10% (dez por cento).

**Parágrafo único.** As áreas que não atendam ao inciso III deste artigo somente serão aceitas desde que apresentado Projeto de Terraplanagem para sua adequação.

**Art. 22** As áreas verdes permeáveis serão definidas conforme legislação ambiental específica vigente, configurando-se preferencialmente em bloco único.

**Parágrafo único.** Podem ser consideradas para o cálculo do percentual de área permeável:

- I – as Áreas de Preservação Permanente (APP) e de Preservação Ambiental;
- II – as áreas de Sistema de Lazer até o limite de 30% (trinta por cento) do total das áreas descritas no *caput*, exceto nos loteamentos industriais que poderão ser admitidas a sua totalidade no cálculo das áreas permeáveis.

**Art. 23** O cálculo dos percentuais de áreas destinadas a sistemas de lazer, áreas institucionais, Programa de Interesse Social e Sistema Viário terá como base a área líquida da gleba, excluindo-se, da área bruta, as Áreas de Preservação Permanente – APP ou Faixas de Servidão destinadas a equipamentos urbanos (Faixa de Linha de Alta Tensão). (NR)

**Art. 24** O sistema viário, as áreas verdes, as áreas institucionais e o sistema de lazer passarão ao domínio público com a aprovação do empreendimento. (NR)

**Art. 25** As vias do loteamento deverão se articular com vias oficiais adjacentes salvo quando diretrizes definirem soluções que melhor se adéquem ao traçado existente.

**Parágrafo único.** Caso o sistema viário proposto no projeto de loteamento não atinja o percentual mínimo previsto, área equivalente a diferença será acrescida ao Sistema de Lazer ou à Área Institucional de Equipamento Público Comunitário.



**Art. 26** O Município poderá admitir excepcionalmente quadra com extensão superior a definida nos artigos 33, 36, 38, e 40, até o limite de 10% (dez por cento), desde que devidamente justificado em benefício do traçado das vias, da acomodação da sua geometria e da continuidade das vias existentes.

**Art. 27** Os lotes de esquina e aqueles com dimensões irregulares deverão permitir a inscrição de um polígono com área mínima equivalente a 80% da área do lote conforme o tipo de loteamento, respeitando os recuos frontal, lateral e na curva. **(NR)**

### Subseção I DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 28** Serão classificados como loteamento de interesse social aqueles empreendimentos destinados à implantação de programas e projetos habitacionais de interesse social para atendimento da população de menor renda inscrita no déficit habitacional do Município.

**§1º** Quando associado à edificação de unidades habitacionais, será classificado como conjunto habitacional de interesse social, sendo que as unidades deverão ter, no máximo 60,00 (sessenta) metros quadrados.

**§2º** Nos loteamentos a que se refere o *caput* do presente artigo poderão ser previstos lotes de uso comercial e de serviços em uso misto com o residencial.

**Art. 29** Da área a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas observando especialmente o que dispõe os artigos 16 e 18 da presente Lei:

- I – 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- II – 07% (sete por cento) para áreas de sistema de lazer;
- III – 07% (sete por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

**Art. 30** O loteamento de interesse social deverá atender às seguintes dimensões mínimas:

- I – lotes com área mínima de 140,00 (cento e quarenta) metros quadrados e testada mínima de 7,00 (sete) metros;
- II – quadras com extensão máxima de 180,00 (cento e oitenta) metros e largura mínima 40,00 (quarenta) metros.

### Subseção II DO LOTEAMENTO DE PADRÃO POPULAR



**Art. 31** Serão classificados como loteamentos de padrão popular aqueles empreendimentos destinados à população de menor renda, promovidos pela iniciativa privada, pelos proprietários de áreas ou por associações e cooperativas devidamente constituídas para esse fim podendo estar associado à edificação de unidades habitacionais.

**Art. 32** Da área a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, observando especialmente o que dispõe os artigos 16 e 18 da presente Lei:

I – 20% (vinte por cento) para vias de circulação;

II – 07% (sete por cento) para áreas de sistema de lazer ou recreio;

III – 05% (cinco por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários;

IV – 03% (três por cento) para reserva de área destinada a programas de interesse social.

**Parágrafo único.** A área a que se refere o item IV do presente artigo poderá estar configurada como lote único sendo passível de posterior subdivisão pelo Município, por entes públicos ou por particulares para implantação de programas de interesse social ou para atendimento de demanda habitacional específica.

**Art. 33** O loteamento popular deverá atender às seguintes dimensões mínimas:

I – lotes com área mínima de 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados e testada mínima de 7,00 (sete) metros;

II – quadra com extensão máxima de 180,00 (cento e oitenta) metros e largura mínima de 50,00 (cinquenta) metros.

### Subseção III DO LOTEAMENTO DE PADRÃO MÉDIO

**Art. 34** São classificados como loteamento de padrão médio aqueles empreendimentos destinados à ocupação do solo urbano para uso residencial ou misto comercial, promovidos pela iniciativa privada.

**Art. 35** Da área a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, observando especialmente o que dispõe os artigos 16 e 18 da presente Lei:

I – 20% (vinte por cento) para vias de circulação;

II – 10% (dez por cento) para áreas de sistema de lazer;



III – 05% (cinco por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

**Art. 36** O loteamento de padrão médio deverá atender às seguintes dimensões mínimas:

I – lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 10,00 (dez) metros;

II – quadras com extensão máxima de 180,00 (cento e oitenta) metros e largura mínima de 40,00 (quarenta) metros.

#### **Subseção IV DO LOTEAMENTO DE PADRÃO ALTO**

**Art. 37** O parcelamento do solo para loteamento de padrão alto deverá atender as seguintes dimensões mínimas observando especialmente o que dispõe os artigos 16 e 18 da presente Lei:

I – 15% (quinze por cento) para vias de circulação;

II – 03% (três por cento) para áreas de sistema de lazer;

III – 03% (três por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

**Art. 38** O parcelamento do solo para loteamento de padrão alto deverá atender às seguintes dimensões mínimas:

I – lotes com área mínima de 450,00 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 15,00 (quinze) metros;

II – quadras com extensão máxima de 220,00 (duzentos e vinte) metros e largura mínima de 50,00 (cinquenta) metros.

#### **Subseção V DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL**

**Art. 39** Da área a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, observando especialmente o que dispõe os artigos 16 e 18 da presente Lei:

I – 15% (quinze por cento) para vias de circulação

II – 05% (cinco por cento) para áreas de sistema de lazer;



III – 03% (três por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos públicos.

**Art. 40** O parcelamento do solo para loteamento industrial deverá atender às seguintes dimensões mínimas:

I – lotes com área mínima de 750,00 (setecentos e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 20,00 (vinte) metros;

II – extensão máxima de 300,00 (trezentos) metros e largura mínima de 50,00 (cinquenta) metros.

### Seção III DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

**Art. 41** Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, de qualquer tipo ou padrão definido nos termos da presente lei, cujo controle de acesso será regulamentado por decreto do poder Executivo, podendo ter o seu fechamento parcial.

**Art. 42** O Plano Diretor definirá as macrozonas onde serão permitidos os loteamentos de acesso controlado assim como os demais parâmetros e condicionantes urbanísticas gerais a serem observadas no projeto.

**Art. 43** Aos loteamentos de acesso controlado é obrigatória a constituição de Associação de Adquirentes com personalidade jurídica devidamente registrada nos órgão competentes.

**Parágrafo único.** O loteador deverá apresentar ao serviço de Registro de Imóveis o pertinente Termo de Cessão de Uso das Áreas Públicas firmado junto ao Município nos termos desta lei, assim como a minuta do Regulamento de Uso das Áreas Públicas pelos adquirentes, além dos documentos previstos na Lei Federal n.º 6766/79.

**Art. 44** Após a aprovação do loteamento, o Poder Público cederá o direito de uso das áreas públicas ao loteador mediante Termo de Cessão de Uso das Áreas Públicas o qual, concluídas as obras de infraestrutura e demais obras decorrentes do fechamento, deverá ceder tal direito a Associação de Adquirentes legalmente constituída.

**Art. 45** Os contratos padrão de promessa de venda de lotes a prazo deverão conter, além dos requisitos do artigo 26 da Lei Federal n.º 6766/79, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações decorrentes da cessão de uso das áreas públicas.



**Art. 46** A Associação de Adquirentes terá responsabilidade administrativa pela execução das obras e dos serviços urbanos na área, assim como o custeio de sua conservação.

**Art. 47** O Termo de Cessão de Uso das Áreas Públicas deverá prever, obrigatoriamente, cláusulas destinadas:

I – ao controle do acesso, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

II – à responsabilidade quanto aos serviços de limpeza e conservação das áreas cedidas e da sinalização interna, respeitadas as legislações específicas compreendendo:

a) poda e manutenção das árvores;

b) manutenção das áreas verdes e de lazer;

c) remoção de lixo e demais resíduos sólidos;

d) limpeza e conservação das vias de circulação;

e) execução dos serviços de segurança dentro dos limites do fechamento;

f) manutenção da sinalização viária bem com as sinalizações informativas e de identificação dos próprios municipais.

§1º Excluem-se das responsabilidades da Associação de Adquirentes as manutenções decorrentes de vícios de execução e o recapeamento ou recuperação das vias decorrentes de seu desgaste natural ou uso normal.

§2º Havendo omissão da Associação de Adquirentes, a prestação dos serviços será feita pelo Município, com as seguintes consequências:

I – revogação do Termo de Cessão de Uso das Áreas Públicas;

II – extinção da natureza de loteamento de acesso controlado;

III – imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, referente a totalidade dos lotes situados na área interna ao fechamento;

IV – repasse dos custos pela execução dos serviços de manutenção aos proprietários através de contribuição de melhoria.

§3º O Município é responsável pela fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos.



**Art. 48** A Associação dos Adquirentes poderá executar benfeitorias nas áreas públicas sendo que as respectivas obras precedem de autorização e aprovação do Município.

**Art. 49** Todos os investimentos, obras e benfeitorias executados nas áreas públicas cedidas ao uso do loteamento integram, automaticamente, o patrimônio público, não gerando à Associação de Adquirentes qualquer direito indenizatório.

**Art. 50** Nos empreendimentos de que trata a presente Subseção, implantados a partir da presente lei, deverão ser observadas a continuidade dos principais eixos viários definidos no Plano Diretor do Município sendo vedado o fechamento de via que comprometa a mobilidade e os principais eixos de circulação.

**Art. 51** As áreas públicas destinadas ao sistema de lazer poderão ser distribuídas dentro e/ou fora da área a ser fechada atendendo às diretrizes estabelecidas pelo Município.

**Art. 52** As áreas destinadas a fins institucionais terão frente para a via pública, sendo vedado seu fechamento e serão utilizadas pelo Município para a implantação de equipamentos públicos comunitários.

**Art. 53** O projeto do fechamento, incluindo detalhamentos dos muros de fechamento, guarita e demais equipamentos de lazer internos a serem implantados, deverão ser apresentados para aprovação do Município na etapa final de aprovação do empreendimento.

**Art. 54** As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos receberão tratamento paisagístico proposto pelo loteador ou pela Associação dos Adquirentes e deverão ser previamente aprovados pelo Município.

**Art. 55** O enquadramento do empreendimento de que trata a presente Seção às categorias da Lei de Zoneamento será definido no respectivo decreto de aprovação.

**Art. 56** Nos loteamentos de acesso controlado, independente de seu zoneamento, serão admitidas a implantação de portaria, sede de associação de adquirentes, equipamentos de lazer e outros equipamentos de uso exclusivo da referida associação, sobre lotes particulares os quais deverão estar identificados no projeto urbanístico proposto.

**Art. 57** Será permitida a construção de guarita sobre a via pública cuja localização e dimensão deverão constar do projeto de sinalização viária do loteamento, podendo ser implantada em canteiro central desde que respeitadas as dimensões do passeio e do leito carroçável.



**Art. 58** Nos loteamentos com mais de 400 lotes em situação de fechamento deverá ser previsto, obrigatoriamente, acesso de serviço independente do acesso principal.

#### Seção IV DOS CONDOMÍNIOS ESPECIAIS E DOS EMPREENDIMENTOS ISOLADOS

**Art. 59** A urbanização de glebas para a implantação de empreendimentos em sistema de condomínio denominada por esta Lei como "Condomínio Especial", será classificada como:

- I – de interesse social;
- II – residencial ou;
- III – não residencial;
- IV – de lotes.

§ 1º Nas modalidades de condomínio definidas nos incisos I, II e III do presente artigo poderão ainda ser horizontais ou verticais.

§ 2º Os empreendimentos isolados a se instalarem em glebas não urbanizadas estão sujeitos as imposições da presente lei sem prejuízo da aplicação de outras normas pertinentes.

**Art. 60** Admite-se em uma mesma gleba a implantação de condomínios especiais residenciais, condomínios especiais não residenciais e empreendimento isolado observando, para cada tipo, as normas específicas.

**Art. 61** Os projetos de condomínios especiais e empreendimentos isolados em áreas líquidas maior ou igual a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e os condomínios especiais com 200 unidades ou mais, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, atendendo o disposto no Plano Diretor do Município.

**Art. 62** A acessibilidade para deficientes físicos deve estar garantida em todas as áreas comuns dos condomínios e nas áreas externas dos empreendimentos isolados.

**Art. 63** Não serão contabilizadas no Coeficiente de Aproveitamento as áreas construídas destinadas à:





- I – guarita;
- II – portaria;
- III – reservatórios;
- IV – lixeira;
- V – central de GLP ou similares;
- VI – áticos;
- VII – vagas de estacionamento cobertas no térreo em atendimento ao mínimo exigido, desde que respeitados os recuos mínimos obrigatórios;
- VIII – lazer condominial coberto.

**Art. 64** Os subsolos destinados a estacionamento não serão computados nos índices urbanísticos.

### Subseção I CONDOMÍNIO ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 65** Configuram-se como conjuntos de condomínios especiais residenciais de interesse social as edificações isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente que dispõem, obrigatoriamente, de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínios destinados à moradia, vinculados a programas habitacionais e políticas de atendimento à população de baixa renda, inscrita no déficit habitacional do município, promovidos pelo Poder Público, pela iniciativa privada ou por entidades ou associações para este fim.

**Art. 66** Os condomínios com mais de 200 (duzentas) unidades ou área da gleba superior a 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados deverão ser submetidos à análise do GRAPROHAB, nos termos do Decreto Estadual nº 52.053/2007 ou legislação posterior que vier a sucedê-lo.

**Art. 67** Admite-se, em uma mesma gleba, a implantação de conjunto de condomínios especiais residenciais de interesse social anexos a outros tipos de condomínios desde que se configurem empreendimentos distintos.

**Art. 68** Da área total objeto do projeto, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, conforme dispõe os artigos 16, 18 e 23 da presente lei, é obrigatória a reserva de percentuais mínimos para sistema de lazer e áreas institucionais para a instalação de equipamento público urbano ou comunitário na seguinte conformidade:



I – 05% (cinco por cento) da área líquida da gleba para sistema de lazer público;

II – 07% (sete por cento) da área líquida da gleba para implantação de equipamento público comunitário externo ao condomínio;

III – 03% (três por cento) de área líquida de terreno a ser destinada aos usos comerciais e de serviços conforme previstos no zoneamento a ser definido para o empreendimento.

**Parágrafo único.** As áreas de que trata o inciso I do presente artigo poderão ser computadas para atendimento do percentual de área permeável, exigido por legislação específica, somente até o limite de 50% (cinquenta por cento).

**Art. 69** Para as glebas com área líquida menor que 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados fica dispensada, a critério do Município:

I – área destinada ao sistema de lazer público de que trata o inciso I do artigo anterior, desde que área equivalente seja garantida em acréscimo à área de lazer condominial;

II – área destinada a equipamento público de que trata o inciso II do artigo anterior, desde que a demanda para os serviços de educação, saúde, segurança e promoção social, gerada pelo empreendimento, possa ser absorvida pelos equipamentos públicos ou particulares existentes num raio de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) metros;

III – área destinada ao uso comercial e de serviços de que trata o inciso III do artigo anterior.

**Art. 70** As áreas comerciais dispostas no inciso III do artigo 68 da presente lei poderão configurar-se como condomínios comerciais e de serviços ou como lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e com testada mínima de 10,00 (dez) metros e não poderão ter uso exclusivamente residencial.

**Art. 71** A destinação de área para a abertura de vias públicas será definida em diretrizes com base nas características da inserção da gleba na malha urbana, do sistema viário existente em seu entorno observando as definições do Plano Diretor.

**Art. 72** Fica dispensada a reserva de faixa não edificante ao longo das áreas de preservação permanente quando internas ao condomínio, sem prejuízo das exigências legais superiores.

**Art. 73** Em cada lote residencial destinado à implantação de condomínio de interesse social, deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos:

I – máximo de 300 (trezentas) unidades por lote;



II – quota mínima de terreno de 4,00 (quatro) metros quadrados por unidade habitacional para implantação de equipamentos de lazer condominial, tais como: salão de festas, salão de jogos, quadras e outros, a critério do projeto;

III – quota mínima de terreno total de 60,00 (sessenta) metros quadrados por habitação;

IV – mínimo de 01 (uma) vaga de estacionamento por unidade, admitindo-se 30% (trinta por cento) do total como vagas para motocicletas;

V – vagas de estacionamento acessíveis conforme legislação específica;

VI – mínimo de 01 (uma) vaga para carga e descarga;

VII – mínimo 10% (dez por cento) do total de vagas de estacionamento para uso exclusivo dos visitantes podendo ter acesso direto pela via pública;

VIII – vias internas com largura mínima de 9,00 (nove) metros sendo 6,00 (seis) metros de leito carroçável e 1,50 (um e meio) metros para vias de, até, 300,00 (trezentos) metros de extensão;

IX – vias internas de circulação de pedestres com largura mínima de 1,50 (um e meio) metros;

X – recuo mínimo obrigatório das edificações de:

a) 3,00 (três metros) em relação às vias internas de circulação de pedestres nas faces onde houver aberturas para fins de iluminação e ventilação no térreo;

b) 5,00 (cinco) metros em relação às vias de circulação de veículos;

c) 5,00 (cinco) metros do alinhamento do terreno com via pública;

d) 3,00 (três) metros das divisas com lotes.

XI – o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um) considerando a área total construída de cada lote em condomínio;

XII – a taxa de ocupação máxima igual a 35% (trinta e cinco por cento) para condomínios verticais e 70% (setenta por cento) para condomínios horizontais considerando a área total ocupada de cada lote em condomínio.

§1º As áreas de lazer condominiais deverão possuir dimensão mínima que permita circunscrever círculo de raio mínimo de 2,50 (dois e meio) metros considerando recuo de, no mínimo, 1,50 (um e meio) metros das edificações.

§2º Nos condomínios especiais horizontais de interesse social, a unidade habitacional poderá ter, no máximo, 01 (um) pavimento acima do térreo.

§3º Nos condomínios especiais verticais com no máximo 04 (quatro) pavimentos acima do térreo e altura máxima de 11,00 (onze) metros entre o nível do



piso do pavimento térreo e o nível do piso do último pavimento, fica dispensada a instalação de elevador, devendo, entretanto, estar previsto, no projeto, o espaço necessário para eventual instalação.

**Art. 74** Os índices urbanísticos para os lotes destinados a usos comerciais obedecerão aos parâmetros definidos pela Lei de Zoneamento conforme o seu enquadramento.

## Subseção II CONDOMÍNIO ESPECIAL RESIDENCIAL

**Art. 75** Os condomínios residenciais com mais de 200 unidades ou área da gleba superior a 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados deverão ser submetidos à análise do GRAPROHAB, nos termos do Decreto Estadual nº 52.053/2007 ou legislação posterior que vier a sucedê-lo.

**Art. 76** Da área total objeto do projeto, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, conforme dispões os artigos 18 e 23 da presente lei, é obrigatória a reserva de percentuais mínimos para sistema de lazer e áreas institucionais para a instalação de equipamento público urbano ou comunitário na seguinte conformidade:

I – 07% da área líquida da gleba para sistema de lazer público externo ao condomínio;

II – 12% da área líquida da gleba para implantação de equipamento público urbano e comunitário externo ao condomínio.

§1º As áreas de que trata o inciso I do presente artigo não poderão ser computadas para atendimento do percentual de área permeável exigido por legislação específica.

§2º É facultada a dispensa de área de que trata o inciso II do presente artigo desde que em uma distância de 100,00 (cem) metros dos limites do empreendimento, o total de unidades existentes em empreendimentos residenciais multifamiliares não exceda a 300 (trezentas) unidades, incluindo as unidades pretendidas.

**Art. 77** Para as glebas com área líquida menor que 20.000 (vinte mil) metros quadrados, a reserva de área de que trata o inciso II do artigo 76 poderá ser compensada através de execução de obras serviços de interesse público ou compensação pecuniária mínima equivalente ao valor de mercado referente a área mínima a ser reservada.

**Parágrafo único.** A compensação será definida pelo Município e será formalizada através de termo de compromisso a ser firmado durante ao processo de aprovação do empreendimento, o qual definirá as condições para o seu cumprimento.



**Art. 78** Para glebas com área líquida menor que 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados, fica dispensada a reserva de área de que trata o inciso I do artigo 76, desde que a área equivalente seja garantida internamente em acréscimo à área de lazer condominial.

**Art. 79** A destinação de área para a abertura de vias públicas será definida em diretrizes com base nas características da inserção da gleba na malha urbana e do sistema viário existente em seu entorno, observando as definições do Plano Diretor.

**Art. 80** Ao longo das Áreas de Preservação Permanente, nos condomínios residenciais de que trata esta Subseção, deverá ser obedecido recuo mínimo das edificações de 5,00 (cinco) metros.

**Art. 81** Para cada lote destinado à implantação de condomínios residenciais deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos:

I – mínimo de 01 (uma) vaga de estacionamento por unidade, interna ao condomínio;

II – mínimo de 10% (dez por cento) do total de vagas para de estacionamento de uso exclusivo dos visitantes, podendo ter acesso direto pela via pública;

III – vagas de estacionamento acessíveis conforme legislação específica;

IV – mínimo de 01 (uma) de carga e descarga;

V – vias internas de circulação de veículos de largura mínima de 9,00 (nove) metros, sendo 6,00 (seis) metros de leito carroçável e 1,50 (um e meio) metros de passeio de ambos os lados;

VI – vias internas de circulação de pedestres de, no mínimo, 1,50 (um e meio) metros de largura;

VII – recuo mínimo obrigatório das edificações de:

a) 3,00 (três) metros em relação às vias internas de circulação de pedestres nas faces onde houver aberturas para fins de iluminação e ventilação no térreo;

b) 5,00 (cinco) metros em relação às vias de circulação de veículos;

c) 2,00 (dois) metros entre corpos edificados para condomínios horizontais;

d) 3,00 (três) metros entre corpos edificados para condomínios verticais;

e) 5,00 (cinco) metros do alinhamento do terreno com via pública;

f) 3,00 (três) metros das divisas com lotes.



§1º As áreas de lazer condominiais deverão possuir dimensão mínima que permita circunscrever círculo de raio mínimo de 2,50 (dois e meio) metros considerando recuo de, no mínimo, 1,50 (um e meio) metros das edificações;

§2º Para os empreendimentos verticais deverão ser também observados os seguintes requisitos:

I – quota de terreno condominial mínima igual a 45,00 (quarenta e cinco) metros quadrados por habitação;

II – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5 (um e meio);

III – taxa de ocupação máxima igual a 50% (cinquenta por cento) para o pavimento tipo, admitindo-se ocupação de 70% (setenta por cento) para o pavimento térreo;

IV – quota de terreno condominial para equipamentos de lazer interno tais como: salão de festas, salão de jogos, quadras e outros de 8,00 (oito) metros quadrados por unidade habitacional;

V – onde não for obrigatória a instalação de elevador, deverá ser previsto em projeto o espaço necessário para eventual instalação, conforme dispõe a legislação pertinente.

§3º Para os empreendimentos horizontais deverão ser também observados os seguintes requisitos:

I – quota de terreno condominial mínima igual a 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados por habitação;

II – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,7 (sete décimos);

III – taxa de ocupação máxima igual a 70% (setenta por cento);

IV – quota de terreno condominial para equipamentos de lazer interno, tais como: salão de festas, salão de jogos, quadras e outros de 12,00 (doze) metros quadrados por unidade habitacional;

V – máximo de 01 (um) pavimento acima do térreo para a unidade habitacional.

### Subseção III CONDOMÍNIO ESPECIAL NÃO RESIDENCIAL E EMPREENDIMENTO ISOLADO

**Art. 82** Configuram-se como condomínio especial não residencial as edificações isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente que disponham, obrigatoriamente, de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínios destinados a atividades comerciais, de serviços ou industriais a se instalar em glebas ou em áreas que não foram submetidas a processo de loteamento.



**Art. 83** Configuram-se como empreendimento isolado as edificações destinadas a comércio, serviços ou indústrias que não disponham de espaços e instalações de uso comum, a instalarem-se em glebas ou em áreas que não foram submetidas a processo de loteamento.

**Art. 84** Da área total objeto do projeto, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, conforme dispões os artigos 18 e 23 da presente lei, é obrigatória a reserva de percentuais mínimos para sistema de lazer e áreas institucionais para a instalação de equipamento público urbano ou comunitário na seguinte conformidade:

I – 05% da área líquida da gleba para sistema de lazer público externo ao empreendimento;

II – 05% da área líquida da gleba para implantação de equipamento público urbano e comunitário externo ao empreendimento;

§1º A área de Sistema de Lazer, de que trata o inciso I do presente artigo, poderá ser dispensada, a critério do Município, desde que seja destinada área equivalente interna ao empreendimento a ser destinada a recreação e lazer do empreendimento, podendo compor o percentual de permeabilidade exigido por legislação específica.

§2º A área Institucional, de que trata o inciso II do presente artigo, poderá ser dispensada, a critério do Município desde que seja revertido valor equivalente à área a ser doada em obras públicas de interesse do Município a qual será formalizada através de termo de compromisso a ser firmado na aprovação final do empreendimento, que definirá os prazos e demais condições para o seu cumprimento.

**Art. 85** Será exigido a abertura de vias públicas, quando necessário e com base nas características da inserção da gleba na malha urbana e da infraestrutura existente em seu entorno, observando as diretrizes do Plano Diretor e demais normas pertinentes.

**Art. 86** Nas áreas destinadas à implantação de condomínios especiais, não residenciais ou empreendimentos isolados, deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos:

I – vias internas de circulação deverão ter largura mínima de 10,00(dez) metros sendo 7,00 (sete) metros de leito carroçável e 1,50 (um e meio) metro de passeio de ambos os lados;

II – as vias internas de circulação de pedestres, quando separadas das vias de circulação de veículos, deverão ter largura mínima de 1,50 (um e meio) metro;

III – mínimo de 01 (uma) vaga de estacionamento privativo para cada unidade;



**IV** – mínimo de 01 (uma) vaga de estacionamento de uso coletivo para cada:

**a)** 50,00 (cinquenta) metros quadrados de área construída destinada a comércio e serviço;

**b)** 200,00 (duzentos) metros quadrados de área construída de galpões industriais, depósitos e similares.

**V** – vagas de estacionamento acessíveis conforme legislação específica;

**VI** – vaga de carga e descarga compatível com a atividade.

**§1º** Para os empreendimentos verticais deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

**I** – taxa de ocupação máxima igual a 50% (cinquenta por cento) podendo ser de 70% (setenta por cento) no pavimento térreo;

**II** – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 03 (três).

**§2º** Para os empreendimentos horizontais deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

**I** – taxa de ocupação máxima igual a 70% (setenta por cento);

**II** – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5 (um e meio).

**Art. 87** As edificações deverão obedecer recuo mínimo de 5,00 (cinco) metros das divisas.

**Art. 88** Em atendimento a legislação ambiental deverá ser destinada 20% (vinte por cento) da área total da gleba como permeável.

#### **Subseção IV CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 89** Configuram-se como condomínio de lotes os empreendimentos, a se instalar em glebas, que apresentem partes designadas de lotes de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum, caracterizados como bens em condomínio.

**§1º** Os condomínios de lotes poderão ser destinados ao uso residencial ou às atividades comerciais, de serviços ou industriais.

**§2º** Os lotes em condomínio deverão ter acesso por via interna de uso comum e serem providos de infraestrutura.





**Art. 90** Da área total objeto do empreendimento, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, é obrigatória a reserva de percentuais mínimos para áreas institucionais para a instalação de equipamento público urbano ou comunitário de, no mínimo, 05% (cinco por cento).

§1º Para as glebas com área líquida menor que 20.000 (vinte mil) metros quadrados, a reserva de área de que trata o caput do artigo poderá ser compensada através de execução de obras serviços de interesse público ou compensação pecuniária mínima equivalente ao valor de mercado da área mínima a ser reservada.

§2º A compensação será definida pelo Município e será formalizada através de termo de compromisso a ser firmado durante o processo de aprovação do empreendimento, o qual definirá as condições para o seu cumprimento.

§3º A área institucional de que trata o caput será desmembrada da área total do empreendimento concomitantemente à aprovação do projeto do condomínio e será doada ao Município, por escritura pública, de forma pura, simples e sem ônus, devendo ser afetada à sua destinação por meio de Decreto. **(NR)**

**Art. 91** Será exigida a abertura de vias públicas, quando necessário e com base nas características da inserção da gleba na malha urbana e da infraestrutura existente em seu entorno, observando as diretrizes do Plano Diretor e demais normas pertinentes.

§1º A dimensão mínima das vias internas ao condomínio de lotes deverá observar os parâmetros para loteamentos definidos nesta lei,

§2º Para fins de transferência das áreas previstas no caput ao Município, aplicar-se-á a regra estabelecida no §3º do artigo 90 desta lei. **(NR)**

**Art. 92** Da área líquida total da gleba, deverá ser reservado o mínimo de 5% para sistema de lazer condominial.

**Art. 93** As edificações de uso comum internas ao condomínio farão parte do projeto a ser aprovado obedecendo os seguintes requisitos urbanísticos:

- I – recuo mínimo de 5,00 (cinco) metros das divisas do condomínio;
- II – taxa de ocupação máxima de 70% da área condominial destinada a cada equipamento, descontada as vias de circulação de veículos;
- III – atender às normas de acessibilidade.

**Parágrafo único.** As edificações a que se refere o caput deste artigo estarão sujeitas às disposições do código de obras do Município no que couber.



**Art. 94** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

**Parágrafo único.** A área de cada unidade autônoma não poderá ser inferior a:

- I – cento e setenta e cinco (175,00) metros quadrados para o uso residencial;
- II – duzentos e cinquenta (250,00) metros quadrados para os usos de comércio e serviços;
- III – setecentos e cinquenta (750,00) metros quadrados para os usos industriais.

**Art. 95** O potencial construtivo de cada unidade autônoma poderá ser definido na instituição do condomínio e não poderá exceder ao coeficiente de aproveitamento de 1,5 e taxa de ocupação máxima de 80% de sua área.

**Parágrafo único.** As edificações sobre as unidades autônomas estão sujeitas às disposições do código de obras do Município no que couber.

**Art. 96** Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, quando a área condominial abranger eixos de diretrizes viárias específicas.

### **Capítulo III DO DESMEMBRAMENTO**

**Art. 97** As glebas internas ao perímetro urbano poderão ser desmembradas em áreas menores devendo, para tanto, ser precedido de pedido de diretrizes para a definição das interferências viárias, ambientais e demais disposições do Plano Diretor.

**Art. 98** Para o desmembramento de glebas a que se refere o artigo anterior as áreas resultantes deverão destinar-se ao uso urbano, observados os seguintes critérios:

- I – dimensões mínimas:
  - a) 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e testada de 10,00 (dez) metros para uso residencial e/ou comercial;
  - b) 750,00 (setecentos e cinquenta) metros quadrados e testada de 20,00 (vinte) metros, para uso industrial.
- II – possuir acesso para logradouro público oficial;



III – quando edificados, deverão atender aos índices urbanísticos para o uso existente;

IV – não comprometa a circulação urbana existente ou prevista para o local.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade do proprietário e as suas expensas, a execução das obras necessárias para adequação da infraestrutura a ser definida nas diretrizes.

**Art. 99** Os desmembramentos que resultem em mais de 10 (dez) áreas e que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública deverão ser submetidos ao GRAPROHAB, ou CETESB, conforme o caso, para posterior aprovação no Município.

**§1º** No caso previsto no *caput* do presente artigo, o Município fará a aprovação prévia do desmembramento para o devido encaminhamento ao órgão licenciador no âmbito Estadual.

**§2º** Os desmembramentos que resultem em menos de 10 (dez) áreas servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias, sarjetas, energia e iluminação pública estão dispensados da etapa de aprovação prévia, exceto quando vinculado à implantação de Condomínios Especiais ou Empreendimentos Isolados. (NR)

#### Capítulo IV DO DESDOBRO

**Art. 100** Lei de Zoneamento definirá os locais onde o desdobro de lote será permitido.

**Art. 101** Os lotes resultantes de desdobros deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

- I – área mínima de 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados;
- II – testada mínima de 5,00 (cinco) metros.

**§1º** Os lotes de esquina deverão obedecer testada mínima de 10,00 (dez) metros para cada lote resultante.

**§2º** Os lotes resultantes ficam restritos aos usos definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pelos demais critérios definidos pelo Código de Obras do Município.

**Art. 102** Os desdobros nos loteamentos de chácara de recreio já existentes, quando permitidos pelo Zoneamento, deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

- I – área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados,



II – testada mínima de 10,00 (dez) metros.

## Capítulo V DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 103** O sistema viário a ser implantado nos novos loteamentos ou definidos nos projetos de condomínios especiais deverá adequar-se ao viário existente obedecendo hierarquização de forma a atender os seguintes objetivos:

I – estruturar e equilibrar os fluxos de tráfego em conformidade com o uso do solo existente ou a se configurar;

II – preservar a característica das diferentes zonas de uso do Município;

III – assegurar a continuidade do arruamento existente, nos novos parcelamentos do Município;

IV – disciplinar o tráfego de cargas, passageiros e demais modos de transporte proporcionando conforto e segurança ao tráfego de motoristas, pedestres e ciclistas;

V – estimular a criação de ciclovias ou ciclofaixas como alternativa de locomoção e lazer.

**Art. 104** A hierarquia viária estabelecida em função da capacidade de tráfego, da integração com a mobilidade e da compatibilidade com os usos definidos pela presente lei assim como pela Lei de Zoneamento do Município de Santa Bárbara d'Oeste, compõe-se de:

I – via local: têm como função básica permitir o acesso às propriedades privadas ou áreas e atividades específicas implicando em pequeno volume de tráfego;

II – via coletora: caracteriza-se por via com extensão média e integrada ao sistema viário principal, que concentram o tráfego local para acesso aos comércios e serviços de médio porte de atendimento à região;

III – via arterial: caracteriza-se como corredor de grande volume de tráfego, nas quais os parâmetros de uso e ocupação do solo proporcionam fluidez do tráfego;

IV – via de trânsito rápido: caracteriza-se por vias de acessos especiais com trânsito livre e com restrição de acesso direto aos lotes lindeiros;

V – via marginal: caracteriza-se por vias às margens das faixas de servidão de energia, rodovia, ferrovia e ao longo das Áreas de Proteção Permanente ou paralelas às vias de trânsito rápido, para acesso local aos lotes;

VI – ciclovia: são as vias destinadas exclusivamente ao tráfego de meios de transporte de propulsão humana, separadas das vias destinadas ao tráfego motorizado;



**VII – ciclofaixa:** são faixas destinadas exclusivamente ao uso de meios de transporte de propulsão humana, contíguas às faixas de tráfego motorizado;

**VIII – vias de pedestre:** são vias destinadas exclusivamente à circulação de pedestres com segurança e conforto, mobiliário urbano e paisagismo;

**IX – via interna condominial:** são aquelas internas ao empreendimento condominiais de caráter particular e destinada ao acesso às vagas de estacionamento e demais equipamentos internos ao empreendimento.

**Art. 105** Para a elaboração de projetos de pavimentação as vias deverão ser classificadas quanto ao volume de tráfego.

**Art. 106** O sistema viário a ser implantado nos loteamentos e externo aos condomínios deverá obedecer aos seguintes dimensionamentos mínimos:

**I – via local:**

- a) largura de 14,00 (quatorze) metros;
- b) passeio com 2,50 (dois e meio) metros;
- c) faixa carroçável com 9,00 (nove) metros.

**II – via coletora:**

- a) largura de 17,00 (dezessete) metros;
- b) passeio com 2,50 (dois e meio) metros;
- c) faixa carroçável com 12,00 (doze) metros.

**III – via arterial:**

- a) largura de 26,00 (vinte e seis) metros;
- b) passeio público com 2,50 (dois e meio) metros de cada lado;
- c) faixas carroçáveis com duas pistas de 9,00 (nove) metros;
- d) canteiro central com 3,00 (três) metros.

**IV – via de trânsito rápido:**

- a) largura de 22,00 (vinte e dois) metros;
- b) passeio com 1,50 (um e meio) metros de cada lado;



c) faixa carroçável com duas pistas de 9,00 (nove) metros.

d) canteiro central com 1,00m (um) metro.

V – via marginal:

a) largura de 15,00 (quinze) metros;

b) passeio com 2,00 (dois) metros do lado da servidão e 2,50 (dois e meio) metros do lado dos lotes;

c) faixa carroçável com 10,50 (dez e meio) metros.

VI – via local interna a condomínio:

a) largura de 9,00 (nove) metros;

b) passeio com 1,50 (um e meio) metros, de cada lado;

c) faixa carroçável com 6,00 (seis) metros.

VII – via principal interna a condomínio:

a) largura de 16,00 (dezesseis) metros;

b) passeio com 1,50 (um e meio) metros de cada lado;

c) faixa carroçável com duas pistas de 6,00 (seis) metros;

d) canteiro central com 1,00 (um) metro.

VIII – ciclovia: faixa carroçável mínima de 1,50m (um e meio) metros de sentido único ou de 2,40m (dois e quarenta) metros de sentido duplo.

IX – ciclofaixa: faixa carroçável mínima de 1,50 de sentido único ou de 2,40 de sentido duplo segregada da faixa motorizada com elementos sinalizadores de acordo com as normas de trânsito.

X – via de pedestre com, no mínimo, 1,50 (um e meio) metros ou conforme a disponibilidade da via.

§1º Ao longo das vias de trânsito rápido deverá obrigatoriamente ser prevista via marginal de acesso aos lotes.

§2º Os canteiros centrais de acompanhamento viário com largura inferior a 3,00 (três) metros são integrantes do sistema viário e não poderão compor os percentuais de área verde permeável ou sistema de lazer.



**Art. 107** O dimensionamento mínimo das vias nos loteamentos industriais será de 17,00 (dezessete) metros de largura, conforme definido no item II do artigo anterior.

**Art. 108** Os cruzamentos das vias públicas deverão concordar obedecendo arco de raio mínimo de 9,00 (nove) metros na confrontação com os lotes.

**Parágrafo único.** Nos cruzamentos não perpendiculares e em ângulos menores que 90° (noventa graus) será admitido, a critério do Município raio de concordância menor ao definido no *caput* do presente artigo e desde que não inferior a 6,00 (seis) metros.

**Art. 109** A declividade e "*greide*" das ruas deverão ser definidos conforme orientação do Município, de acordo com a natureza das mesmas e com as condições topográficas de cada caso, de maneira a satisfazer as necessidades técnicas da via e escoamento de águas servidas e pluviais.

**Art. 110** As ruas de "*cul-de-sac*" terminarão em uma área que permita a inscrição de um círculo de 20,00 (vinte) metros de diâmetro e não poderão ter comprimento superior a 150,00 (cento e cinquenta) metros.

**Art. 111** Caberá ao Município a determinação da largura das vias quando estas forem prolongamentos e complementação das existentes.

§1º A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior a esta.

§2º As vias existentes de largura inferior a 14,00m (quatorze metros) somente serão prolongadas quando houver conveniência para o traçado geral das ruas, a critério do Município.

§3º As vias públicas existentes com dimensões inferiores às definidas nesta Lei, ao longo das quais houver confrontação com glebas, deverão ser complementadas na sua largura quando da implantação de novos empreendimentos.

**Art. 112** O traçado de vias preferenciais de circulação será determinado pelo Município, na definição das diretrizes dos projetos de arruamento e loteamento.

### Seção I DAS CALÇADAS

**Art. 113** As calçadas existente e aquelas a serem definidas nos novos loteamento deverão observar faixa de circulação e faixa de serviço e faixa de acomodação.



**Art. 114** A faixa de circulação deverá ter, no mínimo, 1,20 (um e vinte) metros de largura admitindo-se, excepcionalmente, dimensões menores não inferiores a 80 (oitenta) centímetros para calçadas com menos de 2,50 (dois e cinquenta) metros.

**Art. 115** A faixa de circulação destina-se exclusivamente ao trânsito de pedestres, não podendo ser atribuído outro uso, mesmo que temporário, e deverá ter inclinação transversal máxima de 02% (dois por cento), superfície regular, firme, estável e antiderrapante sob qualquer condição e deverá evitar trepidação que prejudique a livre circulação.

**§1º** Consideram-se materiais adequados para acabamento de faixas de circulação:

- I – cimentado áspero;
- II – cimentado estampado;
- III – ladrilho hidráulico;
- IV – bloco intertravado;
- V – placa pré-moldada de concreto.

**§2º** As juntas, ranhuras ou sulcos não poderão ter espessuras e profundidades superiores a 05 (cinco) milímetros.

**§3º** A faixa de circulação deve ser completamente desobstruída e isenta de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, rebaixamentos para acesso de veículos, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre.

**§4º** Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,50 (dois e meio) metros.

**§5º** São vedados os usos dos seguintes materiais na faixa de circulação: pintura resinada, ardósia polida, granito polido, mármore, marmorite, pastilhas, cerâmica lisa e cimento liso ou similares.

**Art. 116** A faixa de serviço se destina-se a implantação de infraestrutura, mobiliário urbano e arborização e é a faixa contígua ao meio-fio.

**Art. 117** A faixa de acomodação é caracterizada pela porção entre o alinhamento de lote e a faixa de circulação destinada a acomodar os níveis de acesso ao lote, tais como portões e garagens sendo permitido canteiros ou outros elementos decorativos.





**Art. 118** No planejamento e execução das calçadas nas vias públicas, bem como na reforma das já existentes, deverão ser cumpridas as exigências dispostas nesta Lei e na Norma Brasileira de Acessibilidade NBR 9050/2015 ou norma posterior que lhe altere.

**Art. 119** Nos novos loteamentos deverão ser previstas as rotas acessíveis e as respectivas adequações para acessibilidade através de rampas ou de lombo-faixas a serem definidas no projeto de sinalização viária.

**Art. 120** A implantação do rebaixamento de meio-fio e execução de rampa de acesso de veículos somente serão permitidas dentro da faixa de serviço e na faixa de acomodação.

## **Capítulo VI DAS FASES DE APROVAÇÃO**

**Art. 121** A execução de projetos de parcelamento, loteamento e demais modalidades de urbanização de que trata a presente lei, dependerá de prévia autorização do Município, que será concedida ao proprietário do imóvel a ser urbanizado ou parcelado, em consonância com as exigências desta lei e de acordo com as seguintes etapas:

I – análise de viabilidade: consiste na análise preliminar para enquadramento do empreendimento aos dispositivos da presente lei e do Plano Diretor;

II – diretrizes: são as orientações técnicas e definições das condicionantes para a elaboração de projetos de urbanização e parcelamento do solo de acordo com os parâmetros legais vigentes;

III – aprovação prévia: consiste na etapa intermediária de aprovação do empreendimento na qual o Município verifica o atendimento do projeto às diretrizes emitidas anteriormente, para posterior encaminhamento aos demais órgãos licenciadores no âmbito do Estado;

IV – aprovação final: aprovação definitiva do empreendimento e dos projetos executivos das benfeitorias a serem realizadas para a implantação do empreendimento, estando condicionada à obtenção das licenças específicas nos demais órgãos licenciadores no âmbito do Estado.

**§1º** A solicitação da Análise de Viabilidade não é obrigatória, sendo facultado ao empreendedor formalizar consulta preliminar ao Município quanto à viabilidade legal do empreendimento.

**§2º** A Análise de Viabilidade, a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser solicitada mediante requerimento protocolado pelo interessado, acompanhado de *croqui* de localização e descrição do empreendimento pretendido.



§3º A aprovação dos projetos de urbanização e de parcelamento dependerá de análise quanto a oportunidade e conveniência, a critério do Município em consonância com as demais normativas vigentes.

### Seção I DAS DIRETRIZES

**Art. 122** Para a expedição de certidão de diretrizes para implantação de parcelamento do solo ou urbanização de glebas, o interessado deverá instruir processo administrativo juntando os seguintes documentos:

I – requerimento de solicitação de Diretrizes, assinado pelo proprietário ou pelo seu representante legal;

II – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

III – Certidão Negativa de Débitos (CND) da área;

IV – certidão de viabilidade de abastecimento de água e esgotamento sanitário fornecida pelo Departamento de Água e Esgoto – DAE;

V – levantamento planialtimétrico da área, em escala 1:1000 georreferenciado aos marcos e coordenadas do município, incluindo faixa de 50 metros no entorno do perímetro com localização dos cursos d'água, fragmentos de vegetação, árvores isoladas, construções existentes, acidente físico, canalizações ou linhas de alta-tensão, acompanhado de respectivo comprovante de responsabilidade técnica (ART) ou equivalente;

**Art. 123** O pedido de diretrizes para o desmembramento de áreas deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal;

II – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

III – levantamento planimétrico indicando as dimensões da área, as construções existentes e as suas confrontações, em escala adequada;

IV – ART/RRT e comprovante de recolhimento;

V – projeto preliminar do desmembramento pretendido constando de planta com indicação da situação atual e da situação pretendida, em escala adequada.

**Art. 124** Para os casos previstos nos artigos 122 e 123 da presente lei, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano fará análise dos documentos e do projeto preliminar com base nos dispositivos definidos no Plano Diretor, especialmente quanto ao macrozoneamento, as diretrizes viárias e diretrizes de preservação ambiental e



considerando ainda, a sua inserção no perímetro urbano e consultará, conforme cada caso os seguintes órgãos:

- I – Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- II – Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito;
- III – Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
- IV – Departamento de Água e Esgoto.

**Art. 125** Concluídas as análises e definidos os parâmetros técnicos específicos a serem exigidos, a Secretaria de Planejamento emitirá pertinente Certidão de Diretrizes a qual deverá conter, no mínimo, a identificação do empreendedor, do proprietário e da área, assim como as legislações a serem observadas e, conforme o caso, a localização das áreas a serem destinadas ao uso público, bem como as indicações para a continuidade do sistema viário básico a ser observado no projeto e as obras a serem executadas pelo empreendedor em atendimento à presente lei.

§1º A Certidão de Diretrizes para loteamento e urbanização de glebas para os diversos fins previstos nesta lei deverá ser acompanhada de cópia do levantamento da área com indicação do traçado viário básico a ser respeitado no projeto, da localização das áreas públicas destinadas a equipamento urbano e equipamento comunitário, das áreas de sistema de lazer e verde, das áreas de preservação ambiental e das faixas de *non aedificandi* e demais condicionantes específicas, conforme o caso.

§2º A Certidão de Diretrizes terá validade de 06 (seis) meses, a contar da data de sua emissão, após o que, a mesma deverá ser novamente submetida à nova apreciação.

## Seção II DA APROVAÇÃO PRÉVIA

**Art. 126** Para a aprovação prévia de projetos de desmembramento, parcelamento de solo e urbanização de glebas o interessado deverá instruir o processo administrativo apresentando os seguintes documentos:

- I – requerimento de solicitação de aprovação prévia, assinado pelo proprietário ou pelo seu representante legal;
- II – levantamento planialtimétrico;
- III – projeto urbanístico em atendimento às diretrizes expedidas ou projeto de desmembramento se for o caso;
- IV – memorial descritivo e justificativo do empreendimento;
- V – planta de implantação e projeto do pavimento tipo e térreo, no caso de condomínios especiais e empreendimentos isolados;



VI – documentos específicos solicitados na certidão de diretrizes, se for o caso;

VII – laudo de caracterização vegetal conforme disposto nas Resoluções CONAMA, acompanhado de respectivo comprovante de responsabilidade técnica (ART) ou equivalente;

VIII – laudo geológico elaborado por profissional habilitado, acompanhado de respectivo comprovante de responsabilidade técnica (ART) ou equivalente;

IX – estudo de impacto de vizinhança (EIV) conforme disposto no Plano Diretor do Município – Lei Complementar nº 265/2017.

**Parágrafo único.** Para os desmembramentos, o projeto a ser apresentado para análise prévia deverá apresentar a situação atual e a situação pretendida assim como conter memorial com as descrições das áreas conforme matrícula e conforme o desmembramento pretendido.

**Art. 127** Serão também submetidos, no que couber, à verificação prévia das Secretarias competentes os seguintes projetos complementares, acompanhados de memoriais e ART:

I – Projeto de Terraplenagem com perfis longitudinais das vias;

II – Projeto do Sistema de Drenagem de Águas Pluviais;

III – Planta Urbanística Ambiental;

IV – Projeto de Arborização das Vias Públicas;

V – Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes.

**Art. 128** Concluídas as análises das Secretarias afins, o Município fará a aprovação prévia do empreendimento e emitirá pertinente Certidão de Conformidade com as diretrizes para o encaminhamento aos demais órgãos licenciadores e formalizará, conforme o caso, Termo de Compromisso para a Outorga Onerosa de Mudança de Uso - OOMU definida na Seção I do Capítulo II da presente Lei.

**Parágrafo único.** A certidão de conformidade terá validade de 12 (doze) meses após o que, o projeto deverá ser submetido à nova análise do Município.

### Seção III DA APROVAÇÃO FINAL

**Art. 129** Para a aprovação final de projetos de parcelamento de solo e urbanização de glebas, o interessado deverá instruir o processo administrativo apresentando os seguintes documentos:



- I – requerimento de solicitação de aprovação final e respectivo alvará, assinado pelo proprietário ou pelo seu representante legal;
- II – cópia da certidão de diretrizes expedida pelo DAE;
- III – certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- IV – certidão negativa de débitos (CND) da área;
- V – projeto urbanístico de parcelamento do solo contemplando o traçado das vias, as quadras com indicação dos lotes e das áreas públicas;
- VI – memorial descritivo e justificativo do empreendimento;
- VII – certificado do GRAPROHAB, ou Licença de Instalação (LI) expedida pela CETESB, conforme o caso;
- VIII – laudo de caracterização vegetal;
- IX – projeto do sistema de abastecimento de água, inclusive hidrantes conforme regulamentos e padrão do Departamento de água e Esgoto do Município – DAE;
- X – projeto do sistema de coleta e afastamento do esgoto sanitário conforme regulamentos e padrão do Departamento de água e Esgoto do Município – DAE;
- XI – projeto do sistema de tratamento de esgoto conforme regulamentos e padrão do Departamento de água e Esgoto do Município – DAE;
- XII – projeto de terraplenagem das quadras e do sistema viário indicando os perfis longitudinais das vias, guias e sarjetas;
- XIII – projeto do sistema de drenagem de águas pluviais;
- XIV – projeto de pavimentação das vias e calçamento das áreas públicas conforme padrão do Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
- XV – planta urbanística ambiental;
- XVI – projeto de arborização das áreas públicas, paisagismo das áreas de lazer e áreas verdes conforme definido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente observando sua compatibilidade com os projetos complementares de infraestrutura;
- XVII – projeto de revegetação e implantação das áreas verdes;
- XVIII – projeto de sinalização viária horizontal e vertical bem como a identificação das vias públicas conforme padrão definido pela Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito;



XIX – projeto de rede de energia e iluminação pública com a indicação das luminárias em todas as vias projetadas conforme padrão definido pela concessionária de energia e pelo Município;

XX – declaração de viabilidade da CPFL;

XXI – memorial descritivo de quadras e lotes;

XXII – memorial descritivo de áreas públicas;

XXIII – planta e memorial descritivo de vias;

XXIV – cronograma de execução das obras;

XXV – planta e memorial de caucionamento, se for o caso;

XXVI – plano de gerenciamento de resíduos de construção civil;

XXVII – cronograma de cumprimento da OOMU, se for o caso;

XXVIII – arquivos digitais tipo ".doc" e ".dwg", compatíveis com WORD e AUTOCAD, em CD de todos os projetos e memoriais; **(NR)**

XXIX – demais documentos exigidos na Certidão de Diretrizes, quando houver.

§1º O projeto de sinalização viária deverá contemplar as rotas acessíveis para portadores de necessidades especiais nos passeios públicos.

§2º Todos os projetos deverão estar acompanhados de memoriais e respectivo documento de responsabilidade técnica ART/RRT.

§3º Deverá ser apresentada uma via de todos os documentos a que se refere o presente artigo, para verificação e conferência após a qual será autorizada a apresentação das demais vias para aprovação final, em número mínimo de 07 (sete), sendo 03 vias retidas no Município para devido arquivo e acompanhamento das obras.

**Art. 130** Para aprovação definitiva de empreendimentos do tipo condomínio especial, deverão ser apresentados, no que couber, os documentos indicados para loteamento referente às obras para as áreas externas ao condomínio, além dos projetos preliminares de todas as edificações internas ao condomínio.

**Parágrafo único.** A emissão do alvará para a construção das edificações, de acordo com o projeto preliminar aprovado no plano de urbanização, deverá ser precedida de aprovação de projeto específico para cada lote resultante do plano de urbanização aprovado e de acordo com os procedimentos e parâmetros definidos no Código de Edificações do Município.



**Art. 131** Os projetos de loteamento, desmembramento e condomínio especial deverão ser apresentados com todos os elementos técnicos necessários para o completo esclarecimento do plano apresentado.

**Art. 132** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano fará a análise dos documentos encaminhando os projetos complementares às Secretarias competentes para respectiva aprovação das peças técnicas do empreendimento.

**Parágrafo único.** A análise e aprovação dos projetos é de competência das secretarias afins sendo:

I – os projetos de terraplanagem, galerias de águas pluviais, iluminação pública e pavimentação é de competência da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;

II – os projetos ambientais, de arborização e revegetação das áreas verdes é de competência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III – os projetos de sinalização viária é de competência da Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito;

IV – os projetos urbanístico é de competência da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

V – os projetos de água e esgoto é de competência do Departamento de Água e Esgoto do Município – DAE.

**Art. 133** A aprovação definitiva dos loteamentos e dos planos de urbanização que impliquem na abertura de viário ocorrerá por Decreto do Executivo onde deverá constar os seguintes elementos:

I – classificação do empreendimento;

II – enquadramento ao zoneamento;

III – melhoramentos obrigatórios;

IV – instrumento de garantia de execução das obras;

V – prazo de execução;

VI – condições especiais conforme o caso.

**Parágrafo único.** Os condomínios especiais, os empreendimentos isolados ou as modalidades de parcelamento do solo que não impliquem em abertura de viário, serão aprovados através de ato administrativo pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano sendo dispensada a edição de Decreto.



**Art. 134** Qualquer alteração no projeto após a sua aprovação dependerá de prévia autorização e aceitação do Município, respeitadas as disposições federal, estadual e municipal e com anuência expressa dos eventuais adquirentes de lotes.

**Parágrafo único.** As alterações que impliquem na mudança do quadro de áreas deverão ser submetidas previamente à análise do GRAPROHAB ou CETESB para o devido licenciamento e posterior aprovação do Município.

**Art. 135** O proprietário ou interessado terá 180 (cento e oitenta) dias, após a aprovação definitiva do loteamento, para efetuar o respectivo registro do empreendimento sob pena de caducidade desta.

**Art. 136** O Município não aprovará projetos de construção sobre os lotes sem ter recebido, no mínimo, as obras de rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de água e rede de esgoto, inclusive as ligações prediais, sistema de tratamento de esgoto exceto nos casos de condomínios especiais ou conjuntos habitacionais cuja aprovação das edificações, previstas no projeto, poderá ser feita imediatamente após o registro do parcelamento.

**Parágrafo único.** A emissão do "Habite-se" das construções, somente serão concedidos após a emissão da Licença de Operação – LO emitida pela CETESB para o empreendimento inclusive para as exceções previstas no *caput* do presente artigo.

**Art. 137** Para a aprovação final de projetos de desmembramento o interessado deverá instruir o processo administrativo apresentando os seguintes documentos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal;
- II – certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- III – certidão negativa de débitos (CND) da área;
- IV – projeto de desmembramento constando de planta da situação atual e situação pretendida em escala adequada;
- V – memorial descritivo da área conforme matrícula e dos lotes resultantes;
- VI – ART/RRT e comprovante de recolhimento;
- VII – cópia da certidão de conformidade válida, referente à aprovação prévia;
- VIII – certificado ou dispensa do GRAPROHAB, ou Licença de Instalação (LI) expedida pela CETESB, conforme o caso.

**Art. 138** Os pedidos de desmembramento serão submetidas ao parecer do Departamento de Água e Esgotos – DAE antes de sua aprovação definitiva pelo





Município, que ocorrerá por ato administrativo da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

**Art. 139** Para a aprovação final de projetos de desdobro, o interessado deverá instruir o processo administrativo apresentando os seguintes documentos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal;
- II – certidão da matrícula do imóvel atualizada;
- III – projeto do desdobro indicando a situação atual e pretendida;
- IV – memorial descritivo do lote e dos lotes resultantes;
- V – ART/RRT e comprovante de recolhimento.

**Parágrafo único.** Os projetos e memoriais deverão ser apresentados em uma via para análise e conferência após a qual será autorizada pelo setor competente a apresentação das demais vias para aprovação final, em número mínimo de 05 (cinco), sendo 02 (duas) vias retidas no Município para o devido arquivo.

**Art. 140** Os pedidos de desdobro de lotes serão submetidas ao parecer do Departamento de Água e Esgotos – DAE antes de sua aprovação definitiva pelo Município, que ocorrerá por ato administrativo da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

**Art. 141** Para a retirada das certidões assim como dos projetos devidamente aprovados pelo Município, o interessado deverá recolher aos cofres públicos as respectivas taxas.

## CAPÍTULO VII DAS OBRIGAÇÕES E GARANTIAS

**Art. 142** É obrigação do empreendedor a elaboração de todos os projetos técnicos indicados no artigo 129 necessários para garantir o adequado funcionamento do empreendimento assim como a sua execução, nos termos aprovados e de acordo com as especificações das Secretarias competentes, sem ônus ao Município.

**Parágrafo único.** Poderão ser exigidos outros projetos ou documentos que forem julgados necessários à implantação do empreendimento sendo também de responsabilidade do empreendedor a obtenção das licenças e outorgas que se fizerem necessárias.

**Art. 143** O empreendedor deverá informar antecipadamente através de ofício, ao Município, a data de início das obras.



**Art. 144** O prazo para a execução das obras de infraestrutura não poderá exceder à 24 (vinte e quatro) meses contados a partir do registro do empreendimento, podendo ser prorrogada por igual período desde que devidamente justificada.

§1º Vencido o prazo de execução sem que tenham sido realizados todos os serviços e obras definidos no cronograma, o Município executará o serviço não realizado valendo-se da garantia correspondente.

§2º O Município, através das secretarias afins a cada projeto, fiscalizará a execução de todas as obras e não receberá quaisquer obras que não estejam de acordo com as especificações constantes dos projetos aprovados.

**Art. 145** O Município exigirá a garantia da execução de todas as obras definidas no Decreto de Aprovação cujo valor cubra os custos das obrigações do empreendedor.

§1º A garantia efetuada no capítulo do presente artigo, poderá ser feita por meio de caução de lotes no próprio empreendimento registrado na matrícula do imóvel, por fiança bancária, seguro-garantia de execução da obra ou hipoteca de bens imóveis situados no Município. (NR)

§2º Para a análise da garantia de execução das obras deverá ser apresentado pelo loteador:

I – 03 (três) orçamentos do custo das obras a serem garantidas;

II – 03 (três) laudos de avaliação do imóvel, objeto da garantia.

§3º O valor a ser caucionado deverá corresponder a média dos valores orçados acrescidos de 20% (vinte por cento).

§4º Após finalizadas as obras de infraestrutura do loteamento, o empreendedor deverá solicitar ao Município o recebimento das mesmas o qual deverá ser feito através requerimento específico, cabendo a cada secretaria emitir o respectivo Termo de Recebimento de Obras, atestando que as mesmas foram executadas em conformidade com os projetos aprovados.

§5º Somente após o recebimento das obras é que o Município, através da Secretaria de Negócios Jurídicos poderá emitir o pertinente Termo de Liberação de Garantia.

§6º O Município poderá permitir a substituição da garantia, desde que formalizado em comum acordo com o empreendedor. (NR)

## Capítulo VIII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art. 146** A Regularização Fundiária Urbana – Reurb, a ser aplicada em núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, até dezembro de 2016, no



Município de Santa Bárbara d'Oeste, obedecerá as normas gerais e procedimentos aplicáveis instituídos através da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas alterações complementados, no que couber, pela presente Lei.

**Parágrafo único.** A Reurb abrange os casos inseridos no Programa Cidade Legal, podendo ser de interesse social ou de interesse específico.

**Art. 147** O Município fará a classificação da modalidade da Reurb como sendo de interesse social ou de interesse específico, assim como o enquadramento do parcelamento em uma das tipologias previstas nesta lei.

**§1º** Os parcelamentos objeto de Reurb de interesse social serão classificadas, automaticamente, como Loteamento de Interesse Social.

**§2º** Os parcelamentos objeto de Reurb de interesse específico poderão ser classificados como sendo de padrão popular, médio ou alto.

**Art. 148** A Reurb de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

I – em terras particulares ou públicas dominiais, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 05 (cinco) anos; ou

II – em imóveis situados em Macrozona de Interesse Social – MIS definida pelo Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº 365/2017 ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, pelo Estado ou pelo Município.

**Art. 149** A regularização fundiária poderá ser promovida pelos seguintes agentes:

I – União, Estado, Município ou por entidade de administração pública direta;  
II – seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária; e

IV – responsáveis pelo parcelamento do solo.

**Parágrafo único.** Os legitimados previstos neste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

**Art. 150** Fica dispensada do atendimento aos percentuais mínimos de áreas institucionais e de sistema de lazer, a regularização fundiária em áreas particulares,



públicas ou promovidas pela Municipalidade, caso não haja área disponível no núcleo a ser regularizado.

**Art. 151** O percentual de área destinado ao sistema viário será aceito conforme as metragens existentes "in loco"; não podendo apresentar largura inferior a 4,00 (quatro) metros.

**Art. 152** A dimensão dos lotes será admitida conforme a situação existente "in loco"; não podendo ter área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco) para a Reurb de interesse social e de 175,00 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco) para a Reurb de interesse específico.

**Parágrafo único.** Os lotes oriundos de projeto de regularização somente poderão ser subdivididos, posteriormente, se os lotes resultantes tiverem área mínima definida para a tipologia a qual o parcelamento for enquadrado.

**Art. 153** O projeto de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;



X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**Parágrafo único.** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 154** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – de eventuais áreas já usucapidas;

VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**Parágrafo único.** Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – rede de energia elétrica domiciliar;

IV – soluções de drenagem, quando necessário;

V – outros equipamentos a serem indicados pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.



**Art. 155** A regularização jurídica do parcelamento do solo, que compreende a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município e pelo órgão ambiental competente, o devido registro no Ofício de Registro de Imóveis e os demais atos atinentes a situações dominiais, independe da regularização urbanística do parcelamento, entendida está como a implantação, de fato, dos índices e requisitos urbanísticos.

**Art. 156** Para os fins do disposto desta Lei Complementar, a autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infraestrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e
- IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas, inclusive em pecúnia.

**§1º** A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 02 (dois) aspectos:

- I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

**§2º** As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garante força de título executivo extrajudicial.

**§3º** A aprovação do projeto de regularização fundiária nos termos desta Lei não exime o Município de promover o devido procedimento administrativo para apuração dos responsáveis pelo parcelamento irregular do solo, a fim de se exigir a compensação pecuniária ou "in natura" pelas áreas destinadas ao domínio público, nos termos desta lei, assim como o cumprimento das responsabilidades previstas neste artigo.

**§4º** A aprovação prevista no "caput" deste artigo não exime os responsáveis pelo parcelamento irregular do solo de suas responsabilidades penais, civis e administrativas, ainda, da compensação pecuniária ou "in natura" pelas áreas destinadas ao domínio público, nos termos desta Lei, assim como do cumprimento das responsabilidades previstas neste artigo.



**Art. 157** Após obtidas as licenças ambientais e urbanísticas, o Poder Executivo emitirá Decreto de aprovação definitiva da Reurb, atribuindo ao parcelamento um dos zoneamentos previstos na lei de zoneamento e uso do solo.

### **Capítulo IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 158** Os empreendimentos com certidão de conformidade válida até o início da vigência da presente Lei, assim como os empreendimentos em fase de aprovação final, poderão ser concluídas de acordo com os parâmetros e normas de legislação anterior.

**§1º** Somente serão prorrogadas as certidões de Conformidade desde que estejam válidas até a data de vigência da presente lei ou cujos projetos já tenham sido encaminhados ao licenciamento dos órgão estaduais.

**§2º** Será permitida a eventual substituição de projeto prévio aprovado antes da data de vigência desta Lei, desde que a alteração pretendida não implique na criação de situações que infrinjam a presente lei, resguardando-se os casos de exigência técnica de órgão superiores.

**§3º** As diretrizes de loteamento ou condomínios especiais emitidas antes da vigência desta lei não poderão ser prorrogadas, mesmo se solicitadas dentro da sua validade, devendo o projeto ser submetido a nova análise em adequação às normas vigentes.

**Art. 159** Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

**Art. 160** Revogam-se as disposições em contrário, em especial os artigos 238 à 255 e 256 à 302 da Lei Municipal nº 2.402, de 07 de janeiro de 1999 "*Código de Obras e Urbanismo*", Lei Municipal nº 2.635, de 14 de dezembro de 2001 "*Lei de Loteamento de Interesse Social*", Lei Municipal nº 2.682, de 12 de julho de 2002 "*Lei de Loteamento Fechado*", Lei Municipal nº 2.987, de 22 de novembro de 2006, Lei Municipal nº 3.460, de 16 de abril de 2013 e a Lei Complementar Municipal nº 164, de 18 de outubro de 2013 e demais alterações.

Santa Bárbara d'Oeste, 10 de maio de 2019.

  
**DÊNIS EDUARDO ANDIA**  
Prefeito Municipal