



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

PROJETO DE LEI N.º 48 /2023

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA, Prefeito Municipal de Engenheiro Coelho, Estado de São Paulo,

USANDO das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Código de Parcelamento estabelece normas disciplinadoras em seus aspectos técnicos, a serem obedecidas na elaboração de projetos de parcelamento do solo urbano, observadas as diretrizes de desenvolvimento, de acordo com o Título III, Seção IV do Plano Diretor, Lei Complementar nº 10, de 03 de maio de 2022.

Parágrafo único. A aplicação deste Código dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante desmembramento, unificação, desdobro e loteamento.

Art. 3º Os planos de arruamento e loteamento poderão ser destinados às seguintes finalidades:

residencial;

CÂMARA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO
COELHO

Protocolo: 0605 / 2023
Data: 25/08/2023
Hora: 17:16

Autor: ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA

Assunto: DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE
PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE
ENGENHEIRO COELHO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

industrial;

chacreamento.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

loteamento: a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

Parágrafo único. O loteamento, conforme o uso poderá ser:

residencial - aqueles destinados ao uso residencial, onde a implantação de atividades comerciais e de serviços são permitidas conforme Código de Zoneamento e Uso do Solo;

industrial - aqueles destinados exclusivamente ao uso industrial e/ou suas atividades complementares, também conforme Código de Zoneamento e Uso do Solo;

chacreamento – aqueles destinados a divisão de gleba em chácaras de recreio sob regime de condomínio;

desmembramento: a divisão ou subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, respeitando a metragem mínima estabelecida no Código de Zoneamento, uso e Ocupação do Solo e, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

unificação e/ou unificação: ato ou efeito de somar medidas ou áreas em título de propriedade;

desdobro: é a divisão física de um lote urbano, dotado de infraestrutura básica, em dois ou mais lotes menores, respeitado os índices estabelecidos no código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

loteamento fechado: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, onde as áreas públicas de lazer e as vias de circulação serão objeto de permissão de uso;

áreas destinadas a uso público: aqueles referentes ao sistema de circulação e outros logradouros públicos e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

áreas verdes: aquelas onde há predomínio de vegetação arbórea que exercem apenas funções estéticas e ecológicas;

equipamentos comunitários: destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e similares;

Equipamento urbano, dividido em:

a) infraestrutura básica - os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, sistema de manejo de águas pluviais, iluminação e pavimentação pública, arborização, sinalização vertical e horizontal, acessibilidade de acordo com normas federais e distribuição de energia elétrica;

b) infraestrutura complementar - rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

empreendedor: o proprietário do imóvel ou pessoa por ele designada na forma da lei, responsável pela implantação do parcelamento do solo.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente no perímetro urbano e/ou no zoneamento urbano.

Art. 6º O parcelamento do solo de imóveis localizados fora do perímetro urbano deve atender a legislação do INCRA.

CAPÍTULO III

DA DIRETRIZ GERAL PARA PARCELAMENTO

Art. 7º O parcelamento deverá ser projetado objetivando o desenvolvimento urbano integrado, de modo a se obter conjuntos urbanos incorporados ao sistema de circulação e aos logradouros, em função da sua localização, destino e uso, harmonizando-se com a topografia local.

Parágrafo único. As informações necessárias para a incorporação do parcelamento ao sistema de circulação e logradouros públicos serão fornecidas pelo órgão municipal competente, quando da solicitação da Certidão de Diretrizes.

Art. 8º As áreas úteis mínimas dos lotes e dimensões das testadas permitidas nos parcelamentos para fins de edificação estão dispostas no Anexo II do Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento poderão ser admitidas parcelas com testadas mínimas de sete (07) metros, conforme Anexo II do Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 9º Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas:

- I - onde as condições geotécnicas não aconselhem a edificação;
- II - localizadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgoto, devendo assim atender as exigências estabelecidas na Certidão de Viabilidade Técnica do SAEEC;
- III - de monumentos arqueológicos e unidades de conservação;
- IV - onde a poluição impeça condições ambientais adequadas, comprovadas mediante laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente;
- V - em terrenos alagadiços ou pantanosos.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO

Seção I

Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica

Art. 10. Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo o interessado deverá solicitar ao órgão municipal competente Consulta de Prévia de Viabilidade técnica contendo:

- I – Requerimento Padrão;
- II - certidão de inteiro teor do imóvel atualizada;
- III – ITR (imposto territorial rural) atualizado, se for o caso;
- IV – CCIR (certidão de cadastro de imóvel rural), se for caso;
- V – CAR (cadastro ambiental rural) atualizado;
- VI - croquis da situação do imóvel a ser parcelado com dimensões e confrontantes, com geolocalização;
- VII – documento de identificação dos proprietários;
- VIII – dados de contato do proprietário e do responsável técnico;
- IX - certidão de viabilidade, pelo órgão competente pelo abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Art. 11. O órgão municipal competente, quando a consulta for positiva, expedirá a Certidão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, contendo:

- I - a zona a que pertence o imóvel e seus coeficientes;
- II - dimensões mínimas dos lotes permitidos;
- III - indicações do sistema viário;
- IV – área institucional;
- V – gabarito da quadra;



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

VI – reservas de áreas públicas.

Parágrafo único. O prazo de validade da Certidão de Diretrizes para Parcelamento do Solo será de 180 (dias) a contar da data de sua expedição.

Seção II
Do projeto pré-aprovado

Art. 12. Orientado pelas informações oficiais, consubstanciadas na Certidão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, deverá o interessado encaminhar ao órgão municipal competente o projeto para ser pré-aprovado, de acordo com a orientação para aprovação de projetos habitacionais no Estado de São Paulo do manual em vigor do GRAPROHAB.

§ 1º - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, a localização das áreas verdes e institucionais, de acordo com o planejamento municipal.

§ 2º - A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, o traçado básico do sistema viário principal, em continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias, e, ainda, a exigência, se necessária, da realização de obras de galerias pluviais.

§ 3º - Deverá ser previsto a implantação de ciclovia e/ou ciclofaixa para glebas confrontantes com estradas municipais e ao longo das faixas de domínio estadual, sendo que as ciclovias deverão ser acrescidas ao leito carroçável mínimo.

Art. 13. O órgão municipal competente com base nos documentos requisitados fornecerá diretrizes básicas para parcelamento indicando na planta apresentada:

I - as vias de circulação do Sistema de Circulação do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento com o sistema existente e o proposto;

II - faixa para escoamento de águas pluviais;

III - especificação e posição aproximada das áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 14. Deverá o empreendedor apresentar estudo para avaliar a necessidade de tanque de retardo de águas pluviais, que será devidamente aprovado no Conselho do Meio Ambiente COMDEMA.

Art. 15. O projeto será exclusivamente analisado, pré-aprovado e aprovado por servidor público efetivo, engenheiro civil ou arquiteto, inscrito em seus respectivos conselhos (CREA ou CAU).



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

CAPÍTULO V DO PROJETO FINALIZADO

Art. 16. O projeto final do loteamento será submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas às diretrizes básicas fornecidas pelo setor responsável, e deverá estar acompanhado de:

certificado do GRAPROHAB com carimbo de Aprovado (original ou cópia autenticada);

termo de compromisso expedido pela Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo;

termo de compromisso de Recuperação Ambiental TCRA (se for o caso);

planta urbanística aprovada pelo GRAPROHAB em 3 (três) cópias;

memorial de lotes em 3 (três) cópias;

cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura, quantitativo de cada item das obras, em 03 (três) cópias;

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do autor do projeto e do responsável pela execução das obras;

Projetos em arquivo digital em formato DWG.

§ 1º - O prazo para aprovação do projeto de loteamento após retorno do GRAPROHAB será de até 30 (trinta) dias, incluída a expedição do Decreto de Aprovação, prorrogáveis por igual período se necessário.

§ 2º - Na hipótese de a documentação estar incompleta, ou se fizer necessária qualquer diligência, justificada, será notificado o interessado, uma única vez, para apresentar a documentação complementar, sendo que, sanadas as exigências da Prefeitura Municipal, a mesma terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovação do projeto de loteamento, após entrega da documentação exigida.

§ 3º - O Decreto de Aprovação terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação federal em vigor.

§ 4º - Expedido o Decreto de Aprovação, fica o loteador obrigado a ingressar junto ao Cartório de Registro de Imóveis para que seja registrado o seu empreendimento num prazo máximo de 30 (trinta) dias.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art.17. Para aprovação dos projetos de loteamentos, condomínios e empreendimentos, situados em locais não servidos pelo sistema público, será exigido do interessado a instalação de sistema próprio de abastecimento de água e/ou tratamento de esgoto, que será definido na Certidão de Viabilidade Técnica emitida pelo SAEEC.

§ 1º - Existindo viabilidade para interligação da rede de esgoto e abastecimento de água no sistema público, esta Certidão de Viabilidade Técnica deverá ser autorizada pelo responsável técnico devidamente inscrito e registrado no conselho de sua profissão (CREA), e existência de laudo técnico do Departamento competente da autarquia, comprovando a sua viabilidade e, ainda, desde que seja realizada às exclusivas expensas do empreendedor.

§ 2º - O projeto, a instalação e a operação dos sistemas referidos neste artigo, bem como da interligação à rede pública de que trata o parágrafo anterior, observarão as normas do SAEEC e deverão ser submetidos à sua aprovação.

Art.18. Qualquer modificação em plano de loteamento deverá ser submetida à prévia aprovação da Prefeitura e SAEEC, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

requerimento solicitando a modificação;

memorial descritivo das modificações;

5 (cinco) vias de cópias do projeto referente às modificações;

uma via do projeto aprovado;

justificativa técnica das alterações.

§ 1º - Qualquer alteração das características físicas do loteamento registrado dependerá de aprovação pela Prefeitura Municipal segundo diretrizes que deverão ser fornecidas pelo profissional efetivo e devidamente inscrito em seu respectivo conselho (CREA ou CAU), e dependerá da anuência entre todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração e o loteador.

§ 2º - Aprovado o projeto de modificação, que seguirá as mesmas exigências do projeto original, analisado pelo GRAPROHAB, se for o caso, será expedido o respectivo decreto de aprovação, o interessado deverá proceder a sua averbação no Registro Imobiliário e encaminhar ao órgão competente da Prefeitura cópia da certidão da referida averbação.

Seção I
Da Área Pública



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 19. Será reservada e entregue ao Município, sem ônus para este, até 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 20. Em loteamentos para todos os usos, exceto os de uso industrial:

no mínimo 10% (dez por cento) da área da gleba a ser loteada para sistema de lazer (área verde), escolhida esta área pela municipalidade;

no mínimo 5% (cinco por cento) da área da gleba a ser loteada para equipamentos comunitários (área institucional), escolhida esta área pela municipalidade;

no mínimo 20% (vinte por cento) da área da gleba a ser loteada para as vias de circulação.

Parágrafo único. As áreas verdes serão estabelecidas na forma da Lei Federal 12.651/2012 e resolução SIMA/SP n.80 de 16 de outubro de 2020, ou lei que vier a substituí-las.

Art. 21. Em loteamentos de Uso Industrial:

Mínimo de 20% (vinte por cento) para Sistema Viário;

Mínimo de 5% (cinco por cento) para Sistema de Lazer;

Mínimo de 5% (cinco por cento) para Área Institucional (destinadas a equipamentos comunitários).

§1º Os percentuais estabelecidos neste artigo serão sempre aplicados sobre a área total da gleba a ser parcelada, incluídas as Áreas de Preservação Permanente, se houver.

§2º Nos casos em que, obedecidos todos os parâmetros, for à área de projeto a ser ocupada pelo Sistema Viário inferior a 20 % (vinte por cento) do total da gleba a subdividir, a diferença percentual até atingir este valor será convertida em Área Verde, Sistema de Lazer e/ou Institucional.

§3º As áreas destinadas aos Sistemas de Lazer e/ou Áreas Institucionais nos loteamentos destinados a quaisquer usos terão os valores percentuais aumentados em 50% (cinquenta por cento) quando a sua declividade média for superior a 15 % (quinze por cento), não se aceitando terrenos com declividade média superior a 30% (trinta por cento).

§4º As áreas destinadas aos Sistemas de Lazer ou Áreas Institucionais não poderão ter área inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), e o interior do



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

seu polígono deverá permitir a inscrição de um quadrado com lados de, no mínimo 20,00m (vinte metros).

§ 5º As áreas reservadas para os equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a cobertura vegetal existente até que o Município lhes dê destinação, salvo determinação expressa do órgão municipal competente.

§ 6º A localização da área a ser reservada para equipamento comunitário será determinada pelo órgão municipal competente de modo a integrá-la harmonicamente à estrutura urbana.

Art. 22. A critério do órgão municipal competente, a área loteável inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) poderá ter área pública com percentual inferior a 35% (trinta e cinco por cento), desde que o loteamento esteja em região que já possua equipamentos comunitários próximos.

Art. 23. Havendo interesse público e com anuência do proprietário do empreendimento, fica autorizada a Prefeitura Municipal a permutar a área institucional do referido projeto com outra área de propriedade do empreendedor, desde que esteja dentro do zoneamento urbano, regulamentado mediante Decreto Municipal e dentro do Zoneamento Municipal. Parágrafo único. Se o terreno a ser permutado não for inteiramente de propriedade do empreendedor, deverá haver anuência dos outros proprietários da sessão desta área.

Seção II Dos Prazos e Especificações do Projeto

Art. 24. O interessado deverá atender, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, os pedidos de esclarecimentos ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo órgão competente, no curso do processo, salvo prorrogação concedida por motivo justificado.

Parágrafo único. O não atendimento do pedido importará no arquivamento do processo por abandono, sem ressarcimento das taxas ou reabertura do processo.

Art. 25. Na aprovação do projeto de parcelamento, o requerente deverá apresentar um total de 3 (três) vias da planta de divisão dos lotes e dos projetos complementares.

Art. 26. O projeto de parcelamento deverá ser apresentado sem rasuras ou ressalvas, com prancha de tamanho máximo "A1 - Padrão ABNT".
Parágrafo Único - No projeto de loteamento será anexado planialométrico de divisão dos lotes e 3 (três) vias do memorial descritivo.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Seção III Do Alvará Para Implantação

Art. 27. O Alvará para Implantação do Loteamento somente será emitido por servidor público municipal efetivo, engenheiro civil e/ou arquiteto devidamente registrados nos seus respectivos conselhos e após o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, com a entrega da matrícula "lote a lote" e ficha auxiliar do loteamento.

Art. 28. Após aprovação do projeto de loteamento, o órgão municipal competente, emitirá Alvará para início das obras de infraestrutura que deverá estar concluída no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da expedição do Alvará, prorrogável por igual período mediante de justificativa e emissão de novo decreto pelo executivo municipal.

Seção IV Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 29. Os loteamentos com 250 (duzentos e cinquenta) lotes ou mais por unidade de gleba deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 30. Os critérios e disposições para a elaboração e análise do EIV estarão determinados em lei própria a ser regulamentada em prazo máximo de 18 (dezoito) meses.

Parágrafo único. Enquanto a lei específica não estiver em vigência fica dispensada a apresentação do EIV.

CAPÍTULO VI DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 31. O loteador, após o recebimento do Alvará para implantação de infraestrutura deverá executar as obras constantes do projeto aprovado, no prazo estabelecido no artigo 26, com:

I - a demarcação dos lotes com marcos de concreto ou pedra nas dimensões de 10 (dez) x 10 (dez) x 60cm (sessenta centímetros);

II - a abertura de todas as vias de circulação que deverão ser pavimentadas da seguinte forma:

a) para as vias pavimentadas com lajotas, paralelepípedos ou similares além da sub-base será executada base de areia de 15cm (quinze centímetros) de espessura, possuindo travejamento a cada 20,00m (vinte metros) para vias com mais de 15% (quinze por cento) de declividade;



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

b) para as vias pavimentadas com asfalto, além da sub-base será executada base de brita corrida de 15cm (quinze centímetros), no mínimo, e um revestimento asfáltico do tipo tratamento superficial duplo ou similar;

III - os meios fios em concreto pré-moldado rejuntados com argamassa de cimento, ou moldados "in loco", em concreto, na espessura mínima de 10cm (dez centímetros), com 30cm (trinta centímetros) de altura, aterrados internamente em toda a largura da calçada, nivelado pelo bordo superior do meio fio;

IV - as obras de consolidação e arrimo e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas, tendo em vista as condições viárias e sanitárias dos terrenos a lotear;

V - o sistema completo de distribuição de água tratada, de acordo com especificação técnica da ABNT e do órgão municipal competente;

VI - a rede de eletrificação e iluminação pública, conforme normas do órgão competente;

VII - a rede de águas pluviais que deverão ter:

as canalizações recobertas e devidamente compactadas;

a tubulação de águas pluviais assentada em berço de brita, conforme determinação do órgão municipal competente;

as bocas de lobo executadas de tijolo de concreto e/ou pré-moldado, com grelha de ferro fundido ou concreto armado e com espaçamento conforme projeto, com rebaixo e base de concreto;

é vedado a queda d'água diretamente no tubo da galeria, devendo ser realizado a base de concreto para escoamento da água em queda ao tubo;

VIII - a recomposição vegetal de todos os taludes, conforme diretrizes do órgão ambiental competente;

IX - a implantação da rede de esgotos sanitários para futura ligação com a rede pública municipal, de acordo com especificações técnicas da ABNT e órgão municipal competente;

X - a implantação dos hidrantes de coluna, conforme norma de segurança contra incêndios do Estado de São Paulo.

§ 1º A vias com declividade superior a 15% (quinze por cento) terão suas bocas de lobo com espaçamento máximo de 20,00m (vinte metros).



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

§ 2º Quando a rede de água pluvial tiver que desaguar em terreno de confrontante de forma a alterar as condições originais de qualidade e quantidade de efluentes, o órgão municipal competente, em comum acordo com o confrontante, indicará a solução a ser executada pelo loteador, às expensas deste.

Seção I
Da Ferramenta de Comunicação

Art. 32. É obrigatório conter no loteamento duas placas.

§1º A primeira placa deverá conter:

nome do empreendimento;

nome do proprietário do empreendimento;

nome da empresa responsável pela execução das obras;

endereço da empresa responsável pela execução das obras;

número de registro no CREA da Empresa responsável pela execução das obras;

número da ART referente à execução das obras;

nome do engenheiro responsável pela execução das obras;

número do CREA do profissional responsável pela obra.

§2º A segunda placa deverá conter:

nome do loteamento;

nome do proprietário do loteamento;

número do CNPJ;

endereço da empresa proprietária;

número do certificado GRAPROHAB;

número do Decreto Municipal;

QR Code para download do Certificado da CETESB;



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Documentos Municipais, autorizações, TCRA;

número da matrícula do imóvel no C.R.I. de Mogi Mirim;

prazo de implantação do loteamento;

número de lotes caucionados;

identificação dos lotes caucionados;

entre outros em que esta Diretoria Municipal de Obras assim julgar necessário, a fim de, apresentar o máximo de transparência e lisura do empreendimento.

Parágrafo único. Na ferramenta de comunicação deverá conter o seguinte texto: "Este empreendimento está autorizado para a implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes caucionados conforme dispõe a legislação federal e municipal. Consulte sempre a Prefeitura antes de comprar um lote".

Seção II

Do termo de verificação, conclusão e recebimento das obras

Art. 33. Após a realização das obras de infraestrutura, para fins de licença de operação, o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente:

requerimento informando à municipalidade acerca do cumprimento das obras;
certidão de conclusão e recebimento de obras da rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto emitida pelo SAEEC;

certidão ambiental emitida pelo departamento municipal de meio ambiente.

Art. 34. Depois de cumpridas todas as exigências desta lei o órgão municipal competente emitirá o Termo de Verificação, Conclusão e Recebimento das obras.

Parágrafo único. É obrigatório o empreendedor, após o recebimento da licença de operação da CETESB, informar à Diretoria Municipal de Obras num prazo máximo de 150 (cento e cinquenta dias), sob pena de multa de 200 UFESP.

Art. 35. O loteador fica responsável pelas obras executadas em seu loteamento pelo prazo de 3 (três) anos, contados da data entrega da Licença de Operação da CETESB, devendo essa garantia ser mencionada nos contratos de compra e venda dos lotes.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Seção III **Do sistema de garantia**

Art. 36. Para garantia da perfeita execução das obras de infraestrutura do loteamento, constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovado, o Município deverá caucionar importância, em conformidade com o parágrafo primeiro, cujo valor corresponda ao orçamento aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - A garantia a que se refere este artigo, será oferecida pelo proprietário dentre as especificadas nos incisos adiante, sem ordem de preferência: dinheiro;

fiança bancária;

seguro garantia;

bens imóveis no Município, devidamente registrados no cartório competente, e avaliados por técnicos da Prefeitura;

vincular à Prefeitura lotes do empreendimento, mediante instrumento público de caução devidamente registrado.

§ 2º - Se o valor da garantia for insuficiente, o loteador deverá complementá-lo através das demais modalidades de garantia citadas neste artigo, não podendo o complemento exceder a 100% (cem por cento) de uma modalidade de garantia já ofertada.

§ 3º - Se, durante a execução das obras, for constatado que o valor da garantia é insuficiente para a execução das obras e serviços restantes, a Prefeitura notificará o loteador para complementar a diferença apurada, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, sob pena de, se não recolhida, ser o valor lançado e inscrito em dívida ativa para cobrança judicial, acrescido de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

§ 4º - A caução depositada na forma do inciso I, do § 1º, deste artigo, ou seja, em dinheiro, vencerá juros e atualização monetária de conta poupança, sendo que o valor depositado deverá ser aplicado pela Prefeitura Municipal em instituição oficial.

§ 5º - Preferencialmente, o Município optará pela garantia prevista no inciso V, do § 1º, deste artigo, sendo que a hipoteca não poderá incidir sobre mais de 40% (quarenta por cento) dos lotes do projeto de loteamento, vedada a alienação destes sem prévia anuência do Executivo.

§ 6º - O Município priorizará as garantias em sua preferência, cuja renúncia em favor de outra garantia, deverá ser devidamente justificada.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 37. Decorrido o prazo fixado no Artigo 28, o loteador perderá, em favor do Município, a importância total caucionada correspondente às obras não executadas constantes do cronograma físico-financeiro aprovado, na hipótese de não ter realizado as obras de infraestrutura constantes daquele cronograma, sem prejuízo da aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da garantia, salvo em casos que o prazo tenha sido prorrogado por meio de novo decreto.

Parágrafo único. Sendo a garantia insuficiente para suportar as despesas de execução das obras e a multa aplicável, proceder-se-á na forma do § 3º do Artigo 36, quanto ao saldo remanescente, caso em que não se aplicará a multa prevista no dispositivo mencionado aplicando-se apenas a multa prevista no caput deste artigo.

Art. 38. Constituído e formalizado o instrumento de caução, os projetos e demais documentos serão submetidos à aprovação do órgão municipal por meio de servidor municipal efetivo devidamente registrado no Conselho de Arquitetura ou Engenharia (CAU ou CREA), para seu posterior registro.

§ 1º - Do instrumento de caução constarão, obrigatoriamente, todas as exigências legais quanto à execução da obra do projeto aprovado.

§ 2º - Constituem pressupostos para a aprovação do projeto de loteamento os pareceres dos responsáveis técnicos efetivos e Departamento Jurídico, quando for o caso.

§ 3º - Quando se tratar de garantia oferecida na forma prevista nos incisos IV e V, do § 1º, do Artigo 36, o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro do empreendimento, prorrogáveis por igual período e desde que devidamente justificado, o instrumento público de hipoteca, devidamente registrado, sob pena de imediata aplicação do disposto no § 3º, do Artigo 36.

Seção IV **Dos tipos de loteamentos**

Art. 39. Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta Lei, poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

loteamento residencial;

loteamento residencial fechado;

loteamento industrial;



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

loteamento de chaceamento de sítios de recreio.

Art. 40. Todos os loteamentos deverão atender a área mínima dos lotes conforme Anexo II da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, salvo chaceamento de sítios de recreio.

Art. 41. Ficam vedadas quaisquer alterações de destinação de uso, originalmente aprovada, salvo determinação contrária prevista no Plano Diretor do Município.

Subseção I
Dos loteamentos residenciais

Art. 42. Conforme definição do artigo 4º desta lei, os loteamentos residenciais deverão permitir a instalação de comércios e serviços de pequeno porte conforme a Lei de Zoneamento, Uso e ocupação do solo.

Art. 43. Sugere-se que os lotes lindeiros às vias coletoras sejam prioritariamente destinados à implantação de usos comerciais e de serviços.

Art. 44. Os loteamentos poderão ser destinados à implantação de programas habitacionais e governamentais, instituições congêneres e pela iniciativa privada desde que esta tenha área de sua propriedade para este fim e:

não ultrapassem a 30% do número total de lotes;

loteamentos exclusivos para este fim não ultrapassem o número máximo de 50 lotes.

Subseção II
Dos loteamentos industriais

Art. 45. Considera-se loteamento industrial o parcelamento do solo destinado à concentração de atividades industriais e suas complementares, elaborado e executado por iniciativa privada.

Art. 46. O loteamento industrial somente poderá ser implantado em zonas de uso industrial e, admitindo-se em vazios urbanos, mediante plano integrado de parcelamento.

Art. 47. O loteamento industrial deverá seguir os critérios para destinação de área pública determinados no artigo 21.

Art. 48. As áreas verdes do loteamento industrial deverão estar localizadas no entorno do loteamento, em dimensões suficientes a proteger as áreas



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais, permitindo assim um isolamento com as demais funções urbanas.

Art. 49. As características técnicas, declividade, dimensões mínimas e máximas exigidas para vias de circulação em projeto de loteamento deverão obedecer às normas técnicas nacionais.

Art. 50. Nos loteamentos industriais deverão ser reservados 10% (dez por cento) do total da área parcelada, destinados à implantação de Centro Empresarial para usos industriais e comerciais, sendo escolas industriais, feiras, restaurantes, ambulatórios, centros de convenções e terminais de carga e descarga.

Parágrafo único. A área descrita neste Artigo continuará a pertencer ao loteador, que somente poderá aliená-la para os fins previstos no “caput” deste artigo, sendo vedada a autorização de atividade diversa na área especificada.

Subseção III
Dos loteamentos fechados

Art. 51. Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro e com controle de acesso (portaria).

Art. 52. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento fechado, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Art. 53. A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem as mesmas à administração da Associação dos Proprietários constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 54. As áreas verdes e sistemas de lazer, definidas por ocasião do projeto de loteamento, poderão ser objeto de permissão de uso em até 100% (cem por cento) das áreas, podendo estas estar internamente ao perímetro fechado do loteamento, devendo estas serem mantidas sob a responsabilidade da Associação de Proprietários que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a prefeitura venha exercer plenamente esta função, se for o caso.

Art. 55. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto de loteamento, e deverão estar situadas externamente



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

ao perímetro fechado do loteamento, contiguas ao mesmo, com exceção das que forem usadas para implantação de equipamento ou infraestrutura necessárias para o próprio loteamento e que necessitem ser locadas no seu interior, e serão mantidas sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a prefeitura exerça plenamente esta função.

Parágrafo único. Se caso a Associação ou o empreendedor optar por não manter a área institucional anexada ao seu empreendimento, o mesmo poderá utilizar o artigo 23 desta lei.

Art. 56. A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e Código de Zoneamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento fechado.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, se for o caso.

§ 3º - Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 5,00m (cinco metros) de faixa não edificante, sendo que as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Comissão Permanente de Urbanismo deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 57. Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias deverão estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 58. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada mediante demonstração técnica da revogação, sem implicar em qualquer tipo de ressarcimento.

Parágrafo único. As permissões de uso a título precário, referidas nesta seção, serão outorgadas à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 59. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo antecedente, nos seguintes termos:

a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas no Decreto de Aprovação do empreendimento;

a outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

no decreto de Aprovação do empreendimento de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal.

Art. 60. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou dos proprietários, solidariamente, a obrigação de desempenhar:

os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito horizontal e vertical;

a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

limpeza das vias públicas;

prevenção de sinistros;

manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

manutenção das galerias de águas pluviais;

outros serviços que se fizerem necessários;

garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Parágrafo único. A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 61. Caberá à Prefeitura Municipal a determinação, aprovação e fiscalização de obras de manutenção dos bens públicos, não sendo de sua responsabilidade o ônus financeiro para sua manutenção.

Art. 62. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, mediante laudos comprobatórios e não havendo a regularização após a devida notificação, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte:

dissolução da Associação;

pagamento de multa correspondente a R\$ 2,00 (dois reais) por m² (metro quadrado) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado;

em último caso, será determinado a abertura do acesso, tornando-o público.

Parágrafo único. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários ou da Associação, se não executados nos prazos determinados através da competente notificação, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários e aos proprietários solidariamente, rateado por metro quadrado de propriedade, arcar com o ressarcimento de seus custos, acrescidos de taxa de administração de 15% (quinze por cento) e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

Art. 63. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Art. 64. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, inclusive a sinalização de trânsito, serão de responsabilidade dos proprietários e ou da respectiva Associação.

Art. 65. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pela presente Lei, Código de Zoneamento, uso e Ocupação do Solo e Código de Obras.

Parágrafo único. O condomínio, através de Regimento Interno, poderá definir normas construtivas mais restritivas que as dispostas no código municipal de Zoneamento, uso e ocupação do solo e Código de Obras.

Art. 66. Após a publicação do Decreto Aprovação do empreendimento, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 67. Ocorrendo a descaracterização do loteamento fechado, nos termos desta Lei, com a conseqüente abertura, ao uso público, das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas reintegrarão normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao Município, inexistindo quaisquer direitos de indenização aos proprietários ou à respectiva Associação, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes, será dos proprietários ou da respectiva Associação.

Parágrafo único. Se, por razões urbanísticas, for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso de que trata esta Lei, não caberá aos proprietários nem à respectiva Associação, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 68. O fechamento e a permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação em loteamentos já existentes, poderá ser total ou parcial, desde que seja requerido pela Associação de Moradores, apresentando os seguintes documentos:

Requerimento solicitando e justificando o fechamento;

anuência de, no mínimo, $2/3$ (dois terços) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

cópia autenticada da ata da formação da Associação devidamente registrada em cartório;

apresentar projeto justificando que o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

as exigências constantes desta Lei sejam obedecidas, no que couber.

§ 1º - Após apresentada a documentação acima e atendido todos os critérios estabelecidos na presente lei, será emitido pela Comissão Permanente de Urbanismo um parecer acerca do pedido formulado.

§ 2º - O parecer emitido pela Comissão Permanente de Urbanismo será encaminhado ao departamento jurídico a fim de elaboração de Projeto de Lei concedendo o direito ao fechamento do condomínio, sendo este apreciado e deliberado na Câmara Municipal de Vereadores.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

§ 3º - Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e se encontrarem em situação irregular quanto ao fechamento, deverão enquadrar-se nas exigências constantes desta Lei.

§ 4º - Os loteamentos que se enquadrem no parágrafo anterior, terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, contados da data de publicação da presente Lei, sob pena de aplicação de multa 0,5 UFESP por m² (metro quadrado) de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento.

§ 5º - Ao fim do prazo estabelecido no inciso anterior, caso a situação não tenha sido regularizada, será aplicado multa de 1 UFESP por m² (metro quadrado) de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento e novo prazo de 120 (cento e vinte) dias para sua regularização. O não cumprimento acarretará a abertura do loteamento e utilização das ruas e áreas de lazer como públicas.

§ 6º - Para efeito do disposto acima, o Executivo deverá dar ampla publicidade das mencionadas exigências, através de meios de comunicação local, logo após a publicação da presente Lei.

Art. 69. As penalidades previstas nesta seção serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

data da lavratura;

nome e localização do loteamento;

descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

dispositivo legal infringido;

penalidade aplicável;

determinação do prazo para retirada das benfeitorias;

assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o(s) infrator(es), providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a intimação pessoal do(s) mesmo(s), por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial de imprensa do Município.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 70. Caberá impugnação do A.I.I.M (Auto de Infração e Imposição de Multa) a ser apresentada junto ao serviço de protocolado da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da ciência, pelo(s) autuado(s), da lavratura do A.I.I.M., sob pena de revelia.

Art. 71. A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias, sem prejuízo do disposto nos incisos 4º e 5º do Artigo 68.

Art. 72. As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

a "denominação do loteamento";

"PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO LEI MUNICIPAL (nº e data) NOS TERMOS), OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ e Inscrição Municipal)".

Subseção IV
Dos loteamentos chacreamento de sítios de recreio

Art. 73. Cada chácara com seus acessórios corresponderá a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas serão de uso comum do condomínio, cabendo a cada condômino uma fração ideal dessas áreas comuns.

Art. 74. A aprovação do projeto de parcelamento para fins de chacreamento deverá seguir o mesmo trâmite que os demais loteamentos, conforme estabelecido nesta lei.

Parágrafo único. O loteamento de chacreamento somente será aceito por meio de condomínio.

Art. 75. Não será permitido o chacreamento:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas onde não haja condições adequadas de acesso;

VII – em área rural, conforme estabelecido na Lei Federal 6766/79.

Art. 76. Os projetos de chacreamento, além dos critérios já estabelecidos nesta lei, deverão atender aos seguintes requisitos:

chácaras com área mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e testada de no mínimo 15m (quinze metros);

percentual de 5% da gleba deverá ser destinada à área verde;

percentual de 5% da gleba destinada à área institucional, sendo localizada na parte externa do condomínio;

dispensando o percentual mínimo para o sistema viário e sistema de lazer;
reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

muro de fechamento em todo o perímetro do empreendimento;

sistema de fossa séptica conforme NBR 7229, quando não houver atendimento da rede coletora e afastamento de esgoto;

leito carroçável de no mínimo 8m (oito) metros, com abertura de caixa, preparação de leito e sub-leito e cascalho rolado e/ou bica corrida, com laudo de corpo de prova;

calçada de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta), podendo ser em material permeável;

o sistema de drenagem será solicitado mediante análise e necessidade do local.

Art. 77. Os parcelamentos do solo para fins de chacreamento irregularmente implantados após a data de instituição desta lei, terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização nos termos desta Lei, sendo que anterior a data supra, ou seja, 22 de dezembro de 2.016, deverá sujeitar-se a Lei Federal 13.465/17 (Lei da Re-urb) em decorrência da consolidação que dispõe dita lei (13.465/17).



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 78. O Departamento Municipal do Meio Ambiente e o Departamento Municipal de Obras, deverão fiscalizar o cumprimento do presente Lei, encaminhando ao Departamento Jurídico do Município relatórios, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis.

CAPÍTULO VII
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E ADITAMENTO

Art. 79. Considera-se desmembramento, para os efeitos desta Lei, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Parágrafo único. Nenhum desmembramento será permitido quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas nesta Lei e no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 80. Considera-se aditamento o ato ou efeito de somar medidas ou áreas em título de propriedade.

Art. 81. A elaboração de projeto de desmembramento e aditamento será precedida pela fixação de diretrizes pela Prefeitura, a pedido do interessado, que instruirá o pedido com os seguintes documentos:

título de propriedade registrado no cartório competente;

certidão negativa de tributos municipais;

levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, em 03 (três) cópias, na escala 1:1000, executado com as coordenadas e cotas verdadeiras do sistema UTM, contendo os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e sua denominação, tipo de vegetação existente, vias oficiais existentes e loteamentos próximos;

indicação do tipo de uso predominante no local;

planta de situação da área, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

Parágrafo único. Fica dispensada da fixação prévia de diretrizes o desmembramento de glebas com dimensão inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 82. No desmembramento de glebas na zona urbana com área entre 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e 25.000,00m² (vinte e cinco mil



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

metros quadrados), deverão ser destinados 5% (cinco por cento) da área total para área institucional e, acima de 25.000,00m² (vinte e cinco mil metros quadrados), o desmembramento será considerado como loteamento.

Art. 83. O projeto de desmembramento e aditamento será submetido à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas, quando for o caso, e instruído o pedido com os seguintes documentos:

título de propriedade da área, registrado no cartório competente;

certidão negativa de tributos municipais, dos últimos 05 (cinco) anos;

planta, em 01 (uma) cópia, em escala 1:1000, com indicação de situação da área, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações e indicação de loteamentos próximos;

documento de dispensa do GRAPROAB, quando for o caso;

02 (duas) cópias em escala de no máximo 1:1000 do projeto, assinada pelo proprietário e por profissional habilitado e devidamente registrado na Prefeitura, contendo:

indicação dos lotes resultantes do desmembramento ou aditamento e das dimensões de todas as linhas divisórias;

planta de situação que permita o reconhecimento e localização da área;

quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes e da área institucional, quando for o caso, e do número de lotes resultantes do desmembramento ou aditamento.

Art. 84. As áreas resultantes de desmembramento ou aditamento deverão ter frente para via oficial de circulação de veículos e observar as dimensões mínimas de lotes previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, requisitos estes que deverão ser obedecidos pela área remanescente.

Parágrafo único. Para efeito de desmembramento ou aditamento, quando existem edificações no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos previstos na legislação municipal em vigor, para cada parte resultante do desmembramento.

Art. 85. As diretrizes referentes a desmembramento ou aditamento terão validade de 180 (cento e oitenta) dias



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 86. Aprovado o projeto, o interessado deverá submetê-lo ao registro no competente cartório no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de perda de sua validade.

CAPÍTULO VIII DO DESDOBRO (SUBDIVISÃO) DE LOTES

Art. 87. Considera-se desdobro para efeito desta Lei, o parcelamento de lote de terreno urbano.

Parágrafo único. Nenhum desdobro será permitido, quando resultar em lotes com frente para via pública de largura inferior às definidas nesta Lei.

Art. 88. O desdobro de lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, instruído com os mesmos documentos previstos no desmembramento.

Art. 89. Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima e os recuos previstos na legislação municipal em vigor para a zona de uso de sua localização.

Art. 90. Fica vedado, nas zonas de uso residencial ou chácara de recreio, o desdobro de lotes que resultem em testada e áreas inferiores ao estabelecido quando da aprovação de loteamento em seu plano original.

Parágrafo único. Inexistindo plano original decorrente de aprovação de loteamento, fica vedado, nas zonas de uso residencial e para fins residenciais, o desdobro onde resultem lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 91. Aprovado o projeto de desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro no cartório competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do pedido, sob pena de perda de sua validade.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 92. Constituem infrações administrativas, sem prejuízo das demais infrações previstas nas legislações pertinentes, iniciar loteamento, parcelamento ou qualquer outro modo de ocupação de glebas ou áreas previstos nesta Lei ou, ainda, construção de obra, instalação, reforma, alteração ou ampliação nesses empreendimentos, sem a devida aprovação e autorização da Prefeitura Municipal.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

§ 1º - Quando houver início de loteamento, parcelamento ou qualquer outro modo de subdivisão de glebas ou áreas, previstos nesta Lei, será providenciada notificação, embargo e aplicada a multa de 1 UFESP por m² (metro quadrado) de terreno constante na matrícula, conforme o caso.

§ 2º - Quando houver desrespeito ao embargo será aplicada multa diária 0,5 UFESP por m² (metro quadrado) de terreno constante na matrícula.

§ 3º - Além da multa, será aplicado as penalidades previstas em legislações estaduais e federais, conforme estabelecido pelo procurador do município e encaminhando do caso do Ministério Público do Estado de São Paulo.

§ 4º - Será determinada a suspensão temporária do registro do profissional técnico responsável pela obra, junto a Prefeitura Municipal, ficando vedada a aprovação de outros projetos de sua responsabilidade técnica, enquanto perdurar a irregularidade.

§ 5º - Quando a infração corresponder à obra localizada na zona rural, além das penalidades previstas nos parágrafos anteriores, as multas de que tratam os §§ 1º e 2º deste artigo, terão seu valor multiplicado por 3 (três) vezes.

§ 6º - As multas a que se refere os parágrafos anteriores serão aplicadas, respectivamente e solidariamente ao proprietário da área, ao empreendedor, ao responsável técnico pelo projeto e/ou obra e à imobiliária ou corretor que o comercializa, bem como os adquirentes que sabendo ou não da irregularidade o empreendimento procederem a compra.

Art. 93. Quando houver descumprimento, pelo loteamento fechado, na manutenção e conservação previstas nesta Lei, será aplicada multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto predial devido no último exercício, para cada proprietário de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 94. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo órgão municipal competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades previstas na Lei Federal que regula a matéria, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas.

Parágrafo único. É vedada a comercialização dos lotes caucionados em favor do município, estando liberados somente após a emissão do Decreto de Liberação de Hipoteca.

Art. 95. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Art. 96. Não poderá ser liberado o alvará para implantação de infraestrutura de loteamentos pertencentes a loteador que, solicitado o parcelamento, deixar de cumprir determinações administrativas ou possua parcelamento irregular.

Art. 97. A aprovação do loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Executivo Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação às áreas arruadas ou loteadas, nem para quaisquer indenizações decorrentes de despesa para acertar o traçado de ruas que não obedeceram aos arruamentos limítrofes mais antigos.

Art. 98. O Município poderá executar parcelamento para fins sociais de conformidade com a legislação específica já existente.

Art. 99. É da responsabilidade do autor e/ou executor do projeto a elaboração ou execução destes, de conformidade com a legislação municipal, estadual e federal e das demais normas técnicas em vigor, sendo responsável, solidariamente com o proprietário do loteamento pelas consequências diretas ou indiretas advindas da execução da obra que atinjam e danifiquem:

I - vias e logradouros públicos, infraestrutura urbana, imóveis vizinhos, em particular os considerados de patrimônio cultural;

II - o meio ambiente natural.

Parágrafo único. Os profissionais responsáveis pelo projeto e/ou execução da obra, ao assinarem os projetos e a documentos de Responsabilidade Técnica respectivas, declaram conhecer e respeitar a legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.

Art. 100. De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador ou empreendedor terá 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ou empreendimento ao Registro Imobiliário, sob pena de perda de sua validade, encaminhando à Prefeitura, posteriormente, cópia da certidão de Registro.

Art. 101. O prazo máximo para início das obras de infraestrutura é de 90 (noventa) dias, contado da data de expedição do Alvará para Execução de Obras de Infraestruturas, caracterizado o início pela abertura e nivelamento das vias de circulação e limpeza do terreno.

Art. 102. O prazo máximo para término das obras é de 02 (dois) anos, contado da data de publicação do alvará que trata o parágrafo anterior.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Parágrafo único. O Município, através do chefe do Executivo e após ouvidos os seus órgãos técnicos competentes, poderá prorrogar o prazo de que trata este artigo por igual período e uma única vez, mediante requerimento do interessado, devidamente justificado.

Art. 103. O Município autorizará a liberação da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, mediante laudo do órgão competente e parecer técnico municipal.

§ 1º - O Município, através de seus órgãos competentes, deverá vistoriar as obras executadas no prazo de 15 (quinze) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador.

§ 2º - Após ter vistoriado as obras executadas pelo loteador e constatada a conformidade com o projeto, o Município, através de seus órgãos competentes, deverá expedir, no prazo de 15 (quinze) dias, a carta de vistoria, aceite e recebimento das obras executadas.

§ 3º - Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o projeto, o Município, através de seus órgãos competentes, deverá expedir uma notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, determinando a adequação das obras ao projeto num prazo tecnicamente possível.

§ 4º - Sanadas as exigências do § 3º, quando houver, o Município, através de seus órgãos competentes, deverá vistoriar e expedir a carta de vistoria, aceite e recebimento das obras, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da nova solicitação.

§ 5º - Expirados os prazos dos parágrafos anteriores sem a vistoria, poderá o loteador ou empreendedor apresentar laudo técnico devidamente assinado por profissional devidamente habilitado e com responsabilidade técnica, que demonstre estarem as obras concluídas em conformidade com o projeto aprovado, abrindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o Município, através de seus órgãos competentes, se manifeste sobre o laudo apresentado.

§ 6º - O loteador, de posse da carta de vistoria, aceite e recebimento das obras, numa das situações dos parágrafos anteriores, entrará com o pedido de liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcialmente, de acordo com a evolução das obras executadas.

§ 7º - As obras aceitas e recebidas pelo Município, através de seus órgãos competentes, implicam na responsabilidade da manutenção, eximindo-se o loteador, a partir do aceite e recebimento, de qualquer responsabilidade e manutenção das obras, ressalvados os casos em que tal responsabilidade seja inerente aos proprietários ou empreendedores consoante ao previsto na presente Lei.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

§ 8º - O prazo de liberação da caução, por parte da Prefeitura, nos termos do § 7º deste artigo, é de 15 (quinze) dias, contados da data de sua solicitação pelo loteador, prorrogáveis, se necessário, por igual período.

Art. 104. O loteador ou empreendedor fica obrigado a efetuar a conservação das obras que ainda não tenham sido recebidas pelo Município.

Art. 105. Todo loteador ou empreendedor, em caso de venda do lote ou unidade autônoma, será obrigado a fazer constar no contrato padrão registrado em cartório, as seguintes informações:

data e número do processo de aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, bem como o número do Decreto de Aprovação;

data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 106. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras ou unidades autônomas que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos empreendimentos aprovados.

Art. 107. As disposições desta Lei relativas a desmembramento de áreas ou modificação de loteamento são aplicadas também aos loteamentos já existentes anteriormente a esta Lei.

Art. 108. O loteamento poderá ser executado por partes da área total a ser parcelada e assim aceito pelo Município, desde que as partes constem do cronograma de execução, sem prejuízo das demais disposições contidas nesta Lei, dentro do prazo estabelecido no Decreto de Aprovação.

§ 1º - Cada parte do loteamento atenderá obrigatoriamente ao disposto nesta Lei, em especial aos percentuais mínimos fixados para as vias de circulação, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 2º - Fica a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução, pelo interessado, e aceitação pelo Município, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

Art. 109. Somente serão liberados para a construção dos usos, conforme definidos para o local, os loteamentos aprovados, registrados e dotados de sistema de abastecimento de água, obras de arruamento executadas e rede de coleta e afastamento e/ou tratamento de esgotos, conforme exigências do órgão responsável nos termos desta Lei.



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

§ 1º - As obras dos sistemas de abastecimento de água e coleta e afastamento e/ou tratamento de esgotos deverão estar devidamente aceitas pela concessionária dos respectivos serviços mediante Certidão.

§ 2º - As demais obras de infraestrutura, previstas nos projetos, deverão ser executadas dentro dos prazos estabelecidos no cronograma físico- financeiro aprovado pelos órgãos responsáveis do Município.

Art. 110. Em todos os cruzamentos dos loteamentos e empreendimentos, em pelo menos um dos lados, deverão ser afixadas as placas de denominação das vias públicas, tudo às custas do empreendedor, mediante notificação da Municipalidade informando as denominações oficiais das mesmas, a qual deverá ser procedida pelo Executivo no prazo de até 06 (seis) meses contatos da data de expedição do Decreto de aprovação.

§ 1º - Caso a Municipalidade não oficialize as respectivas denominações no prazo previsto no caput, o empreendedor deverá afixar as identificações com as denominações originárias do projeto do loteamento ou empreendimento.

§ 2º - Também correrá às custas do empreendedor a confecção e afixação das placas de sinalização de trânsito, tudo conforme o respectivo projeto aprovado, no mesmo prazo previsto no caput.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 111. Os projetos de parcelamento protocolados anteriormente à vigência deste Código serão aprovados pela legislação vigente à época.

Art. 112. Esta Lei Complementar entrará em vigor a partir de XX de 2023, revogando-se as disposições em contrário.

Engenheiro Coelho, 25 de agosto de 2023.



ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA
Prefeito Municipal



Prefeitura do Município de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo - Brasil

Engenheiro Coelho-SP, 25 de agosto de 2023.

MENSAGEM Nº 20 / 2023

Senhor Presidente;

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para ser submetido à elevada apreciação dessa colenda Câmara com regime de **URGÊNCIA**, o incluso Projeto de Lei, que "**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ENGENHEIRO COELHO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**".

Esperando, uma vez mais, contar com o beneplácito dos nobres Edis que compõem essa conspícua Casa de Lei, na aprovação da matéria, como nela se contém e declara.

Ao ensejo, renovamos a Vossa Excelência, e a seus pares de vereança, votos de estima e consideração.

Atenciosamente,



ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA
Prefeito do Município

Excelentíssimo Senhor
Vereador **PAULO CESAR SCHOOL**
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal
N E S T A