

**LEI Nº 156/2016**

***"Regulamenta o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer e dá outras providências."***

**CARLOS AUGUSTO RODRIGUES DE MORAIS TURELLI**, Prefeito do Município de Angatuba, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe foram conferidas por Lei,

**FAZ SABER** que a Câmara do Município de Angatuba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPITULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º** - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado, no âmbito da zona rural do Município de Angatuba, em áreas a serem enquadradas como áreas urbanas especiais ou de expansão urbana.

**Artigo 2º** - As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo na zona rural e transformadas em áreas de zona urbana e de expansão urbana do município de Angatuba são:

- I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município;
- II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.



**Artigo 3º**- Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social será criado, junto ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Angatuba, a ZR 11 - Zona Especial de Interesse Turístico - Chácara de Recreio, que caracteriza área urbana especial ou área de expansão urbana.

**Artigo 4º** - As áreas rurais podem ser declaradas Zona Especial de Interesse Turístico - Chácara de Recreio, observadas as condições impostas nesta lei municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Prefeitura de Angatuba, por intermédio da Secretarias de Habitação, Obras e Serviços Públicos e Secretaria de Economia e Planejamento, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as pertinentes autorizações.

## **CAPÍTULO II**

### **REQUISITOS URBANISTICOS PARA LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS**

**Artigo 5º** - Os parcelamentos de solo a que se refere esta Lei deverão atender pelos menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão distribuídas em conformidade com a localização do empreendimento a ser implantado e a densidade de ocupação;

II - as vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:

a) largura mínima de 10,00 metros, distribuída em 7,0 metros para o leito carroçável e 1,5 metros de passeio para cada lado;

b) largura mínima de 4,00 metros para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

III - a implantação de equipamento urbano e comunitário acontecerá no percentual de 3% da área total do empreendimento quando o mesmo estiver localizado em raio maior do que 3 quilômetros de Escola ou Posto de Saúde (equipamento público) existente;

IV - a implantação de espaços livres de uso público serão obedecidos os requisitos:

a) reserva obrigatória de área verde no percentual de 8% do total da área do empreendimento, tendo preferência obrigatória, nesse percentual, as áreas de reserva legal e matas existentes;

b) na não existência ou com reserva legal e matas com percentual inferior a 8%, esse percentual poderá ser substituído ou complementado em até 50%% das áreas existentes de APP (Área de Preservação Permanente)

c) na não existência de áreas de Reserva Legal, matas ou Áreas de Preservação Permanente serão considerados como reserva obrigatória de área verde, a recuperação de antigas matas, áreas de reflorestamento, áreas de lazer arborizadas e praças.

III - nos lotes destinados a sítios e chácaras de recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados a recreação e lazer, terão como área mínima 1.000 metros quadrados e testada de largura mínima de 20,00 metros;

IV - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória uma faixa "non aedificandi" de 30,00 metros de cada lado, e em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50,00 metros, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, e dutos será obrigatória uma faixa "non aedificandi" de 15,00 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

VI - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**Artigo 6º** - Quanto às obras de infraestrutura poderá o órgão técnico da Secretaria de Habitação, Obras e Serviços Públicos, responsável pela aprovação do parcelamento, exigir ou não a aplicabilidade dos incisos VI, VII, VIII, IX, X e XI conforme o inciso V do Artigo 83 da Lei Complementar nº 01/2006, observando-se que:

a) as ruas de trânsito local poderão ser dispensadas de pavimentação, desde que, seja realizado o cascalhamento do leito carroçável das vias de circulação e plantio de gramas nos passeios;

b) deverá ser implantado rede de distribuição de água tratada, captação e tratamento químico, e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, de conformidade com as normas e padrões da concessionária local, ficando, porém, expressamente permitido a utilização de sistema isolado e alimentado por poço artesiano, dentro das normas do DAEE, com o devido tratamento químico da água, quando não possível à interligação com a rede pública, podendo ainda, neste caso, ser dispensada a rede de distribuição de água, captação e reservatórios, substituindo o sistema por poços do lençol freático, coletivo ou individuais;

c) deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da Prefeitura e concessionária local;

d) a disposição final dos esgotos sanitários será em fossas sépticas e poços sumidouros individuais ou Unidade de Saneamento Individual, de conformidade com a NBR 7229/93 (ou outra que vier a substituí-la);

e) revegetação nas áreas verdes, se necessário, e arborização do sistema de arruamento, com plantio de gramas nos passeios e canaletas de escoamento das águas pluviais.

**Artigo 7º** - O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a

execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários, tais como:

I - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

II - manutenção de áreas de preservação permanente e de áreas de reserva legal de acordo com a legislação ambiental federal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

**Artigo 8º** - Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos ante a anuência prévia da Prefeitura e anterior a aprovação final nos projetos de loteamentos e desmembramentos:

I - a executar, as suas expensas, a limpeza do terreno a ser loteado ou desmembrado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;

II - executar as suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;

III - realizar a demarcação dos lotes e sistema de arruamento, e aberturas de ruas;

IV - executar as suas expensas toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no artigo 6º, alíneas "a", "b", "c", "d" e "e".

Parágrafo único. Correrão também por conta do loteador as despesas com construção ou modificação de canalização, ou obras no subsolo, quando necessário.

**Artigo 9º** - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Habitação, Obras e Serviços Públicos, para os devidos fins, a Certidão de Diretrizes para uso do solo; para o sistema viário, para as áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e suas disposições, apresentando para esse fim requerimento e levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

I - da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;

II - dos corpos d água (rios, córregos, nascente, lagos, represas etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;

III - da(s) área(s) de Reserva Legal Averbada(s), se houver;

IV - das áreas de preservação permanente, se houver;

V - da vegetação nativa de acordo com a Lei Federal;

VI - as edificações porventura existentes.

VII - das coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal.

VIII - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, bem como a amarração da arca pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica com escala mínima 1:10000.

**Artigo 10** - A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Habitação, Obras e Serviços Públicos, fará indicação nas plantas apresentadas junto com requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, quanto:

I - aos logradouros públicos ou estradas existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas ou que devam ter sequência obrigatória dentro do empreendimento;

II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e de uso público.

### **CAPÍTULO III DA ANUÊNCIA PRÉVIA**

**Artigo 11** - O requerente para encaminhar o pedido de anuência prévia para aprovação de projetos de loteamentos deverá encaminhar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos sobre a área:

I - certidão de matrícula ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando dimensões e áreas do terreno;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais;

IV - registro no Cadastro Ambiental Rural;

V - termo de compromisso de implantação das infraestruturas previstas nas letras "a", "b", "c", e "e" do artigo 6º desta Lei e apresentação de cronogramas físico-financeiro, com prazo máximo de doze meses a partir da aprovação final para a sua execução plena, bem como o compromisso de implantação dos serviços previstos nos incisos I, II e III do artigo 8º;

VI - o memorial descritivo deverá conter no mínimo as seguintes informações:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação do uso predominante;

b) as condições urbanistas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas fixadas, constando também em contrato padrão a ser apresentado, em forma de cláusulas;

c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade públicas, já existentes no loteamento e adjacências.

**Artigo 12** - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos especificados nesta Lei.

#### **CAPÍTULO IV DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO**

**Artigo 13** - O projeto de loteamento ou desmembramento, diante do atendimento no disposto nesta lei, em face da aprovação pela Prefeitura Municipal, obterá os seguintes documentos:

a) aprovação nas plantas e memoriais descritivos;

b) expedição de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pela Secretaria de Habitação, Obras e Serviços Públicos;

c) expedição do Decreto Municipal de aprovação do loteamento sendo facultativa a expedição do mesmo nos casos de desmembramento com área igual ou inferior a 10.000,00 metros quadrados, salvo nos casos de exigências específicas.

#### **CAPÍTULO V DAS MULTAS**

**Artigo 14** - As multas decorrentes da inobservância ao artigo 15 deste capítulo terão autuação e processamento pelo Setor de Fiscalização, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da administração municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao



respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

**Artigo 15** - Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFM - Unidade Fiscal do Município de Angatuba, Estado de São Paulo vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

- a) que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 50 UFM's;
- b) que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 200 UFM's;
- c) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 200 UFM's;
- d) que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: 200 UFM's;
- e) que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao loteamento ou desmembramento: 200 UFM's;
- f) que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta lei: 100 UFM's;
- g) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 30 UFM's;
- h) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 200 UFM's.

II - ao loteador:

- a) que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 200 UFM's;
- b) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 200 UFM's;
- c) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros: 300 UFM's;
- d) que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Prefeitura Municipal ou depois de cancelada a licença: 200 UFM's;
- e) que vender lote em loteamento ou desmembramento aprovado sem

mencionar as exigências desta lei: 200 UFMs por lote vendido;  
f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Prefeitura Municipal: 200 UFMs;  
g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal: 200 UFMs;  
h) que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado: 200 UFMs.

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

## CAPÍTULO VI

### DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

**Artigo 16** - A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas dos lotes ou das quadras, em relação às indicadas nas plantas aprovadas nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, loteamento e execução das respectivas obras.

**Artigo 17** - Não será aprovado o loteamento que não apresente definição de quadras com demarcação em marcos de concreto, dos lotes, áreas consideradas de domínio público e sistema viário.

**Artigo 18** - Não será concedida pela Prefeitura alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade nos loteamentos ou desmembramentos não aprovados e não reconhecidos pela municipalidade, ficando as mesmas sujeitas a embargos conforme legislação municipal específica.

Parágrafo único. Será concedida licença provisória para edificação de obras necessárias a implantação do empreendimento, ficando sujeitas a demolição obrigatória após o término do mesmo.

**Artigo 19** - Não será permitida, sob qualquer pretexto, a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas ruas ou logradouros do empreendimento Público devendo, portanto, essa proibição constar, em forma de cláusula, no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes

## **CAPÍTULO VII DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO**

**Artigo 20** - Compete ao Município quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta lei:

I - obrigar a sua subordinação as necessidades locais, inclusive quanto à destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado;

II - recusar sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o número excessivo de lotes, ou consequente aumento do investimento subutilizado em obras de infraestruturas e custeio de serviços.

## **CAPÍTULO VIII DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO**

**Artigo 21** - Para efeito de cancelamento de um projeto de loteamento ou desmembramento já aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) requerimento com a respectiva solicitação;
- b) certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;
- c) declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção;
- d) cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

e) cópia original de duas publicações de declaração de cancelamento editadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 dias.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES**

**Artigo 22** - Fica determinado nesta Lei, que os lotes contidos nos projetos de loteamentos e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em causa mortis, devendo, portanto, essa proibição, constar, em forma de cláusula, no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 23** – Caberá ao loteador optar pela forma de parcelamento seja ele Loteamento, Desmembramento ou Condomínio, bem como caberá ao proprietário do imóvel pela definição das características de sua propriedade, que ela seja urbana ou rural.

**Parágrafo Único** - No caso dos condomínios deverão ser atendidos os dispostos na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e os dispostos na presente Lei.

**Artigo 24** – Consolidado o loteamento, condomínio ou desmembramento das Chácaras de Recreio, a área estará, de forma definitiva, caracterizada como zona urbana.

**Artigo 25** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Angatuba 23 de novembro de 2.016

**Carlos Augusto Rodrigues de Moraes Turelli**  
Prefeito Municipal de Angatuba