



**LEI COMPLEMENTAR Nº 3.902, DE 06 DE OUTUBRO DE 2006**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE ARARAS, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**LUIZ CARLOS MENEGHETTI**, Prefeito Municipal de Araras, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e é sancionada e promulgada a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I**  
**DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º) –** A presente lei regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos, observadas as disposições das legislações federal e estadual. Atende o artigo 145 da Lei Orgânica do Município de Araras, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- II. Garantir a qualidade de vida, no território do município, através do controle de adensamento da ocupação e da utilização planejada da infraestrutura existente;
- III. Assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

**Parágrafo único –** Os parcelamentos do solo e as urbanizações especiais para fins urbanos só poderão ser executados nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana, definidas por legislação específica.

**Art. 2º) –** São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:

- I. Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei;
- II. Pedido de diretrizes para loteamento.

**Parágrafo único –** Os anexos serão arquivados na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

**Art. 3º) –** Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do parcelamento e urbanizações especiais do Município da seguinte forma:



- I. Parcelamento do Solo (Urbanização de Terrenos);
- II. Urbanizações Especiais.

**TÍTULO II**

**DA URBANIZAÇÃO**

**CAPÍTULO I**

**DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**SEÇÃO I**

**DOS DISPOSITIVOS GERAIS**

**Art. 4º)** – Todo e qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de terrenos na área urbana ou de expansão urbana são regidos por esta lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Art. 5º)** – Toda aprovação e licença de execução de urbanização de terrenos no Município dependerá de anuência do Chefe do Executivo, mediante análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

**Art. 6º)** – Quanto à urbanização de terrenos, é competência do Executivo, na forma da legislação federal vigente:

I. Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive no que se refere à destinação dos terrenos, para permitir o desenvolvimento do Município de forma equilibrada e harmônica, com os pareceres técnicos pertinentes;

II. Recusar a sua aprovação ainda que seja para evitar excessivo número de lotes, com o conseqüente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços em condições antieconômicas.

**Art. 7º)** – A denominação dos loteamentos obedecerá às seguintes normas de identificação:

I. Jardim: Quando a área loteada for inferior a 50 (cinquenta) ha;

II. Parque: Quando a área loteada for igual ou superior a 50 (cinquenta) ha;

III. Bairro: Quando a área loteada for igual ou superior a 50 (cinquenta) ha e a Prefeitura autorizar esta denominação.

**§ 1º** – Os loteamentos e desmembramentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes;

**§ 2º** – A identificação de vias e logradouros públicos, antes da sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

**SEÇÃO II**

**DOS TERRENOS A URBANIZAR**



**Art. 8º)** – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana.

**§ 1º** – Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I. Alagadiços e sujeitos a inundação, sem que sejam previamente aterrados ou executadas as obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol freático a, pelo menos, um metro abaixo da superfície do solo;

II. Que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, medida a ser devidamente comprovada por laudo técnico fornecido por entidade competente;

III. Com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas formuladas pela Prefeitura;

IV. Nos quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, independentemente de sua declividade;

V. Localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

VI. Localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção;

VII. Localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

**§ 2º** – Os cursos de água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos sem autorização escrita da Prefeitura, que ouvirá os órgãos ambientais competentes;

**§ 3º** – Quando necessário, a Prefeitura com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

**Art. 9º)** – Em nenhum caso os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas "*non aedificandi*" reservadas para esse fim, sem ônus ao Município.

**Art. 10)** – Não poderão ser arruados, loteados ou desmembrados os terrenos que forem julgados impróprios para a edificação, inconvenientes para a habitação, ou que prejudiquem o zoneamento estabelecido em lei específica.

**Art. 11)** – Nos fundos de vales ou talvegues nas áreas urbana e de expansão urbana, é obrigatória a reserva de faixa "*non aedificandi*" a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais, a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação.

**§ 1º** – Serão reservadas, especificamente, as seguintes faixas "*non aedificandi*":



REGISTRO DE LEIS

040

a. Às margens das Rodovias Estaduais e Ferrovias que atravessam ou que venham a atravessar o perímetro urbano, bem como às margens das faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão da Concessionária de Energia Elétrica: faixa "*non aedificandi*" mínima de 15,00 (quinze) m de cada lado ou de 18,00 (dezoito) m quando o Anexo VI do Plano Diretor determinar;

b. Às margens do Ribeirão das Araras, desde o reservatório da Usina Santa Lúcia até o prolongamento da Rua Primo Basqueira com o Ribeirão das Araras: faixa "*non aedificandi*" de 45,00 (quarenta e cinco) m de cada lado da margem do ribeirão, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 15,00 (quinze) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

c. Às margens do Ribeirão das Araras, desde o prolongamento da Rua Primo Basqueira com o Ribeirão das Araras até a confluência com o Ribeirão das Furnas: faixa "*non aedificandi*" de 25,00 (vinte e cinco) m de cada lado do eixo do canal, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal, exceto restrição do item d;

d. À margem esquerda do Ribeirão das Araras, desde o prolongamento da Rua Primo Basqueira com o Ribeirão das Araras até o prolongamento da Rua Ciro Lagazzi: faixa "*non aedificandi*" de 45,00 (quarenta e cinco) m da margem do ribeirão, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 15,00 (quinze) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

e. Às margens do Ribeirão das Fumas, desde a continuidade da Rua Maceió com o Ribeirão das Fumas (Represa Hermínio Ometto) até a continuidade da Avenida Otto Barreto: faixa "*non aedificandi*" de 45,00 (quarenta e cinco) m de cada lado da margem do ribeirão, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 15,00 (quinze) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

f. Às margens do Ribeirão das Fumas, desde a continuidade da Avenida Otto Barreto até sua confluência com o Ribeirão das Araras: faixa "*non aedificandi*" de 25,00 (vinte e cinco) m de cada lado do eixo do canal. A partir daí, até uma distância de 1.500,00 (um mil e quinhentos) m: faixa "*non edificandi*" de 46,00 (quarenta e seis) m de cada lado da margem do ribeirão, sendo 30,00 (trinta) m para preservação permanente e 16,00 (dezesseis) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

g. Às margens do Ribeirão das Araras, desde 1.500,00 (um mil e quinhentos) m da confluência com o Ribeirão das Fumas até a divisa do município (Rio Mogi-Guaçu): faixa "*non edificandi*" de 70,00 (setenta) m de cada lado da margem do ribeirão, sendo 50,00 (cinquenta) m para preservação permanente e 20,00 (vinte) m para sistema viário, considerando-se inclusa a faixa de preservação prevista no Código Florestal;

h. Às margens do córrego do Facão, desde seu cruzamento com a Rodovia Estadual SP-330 até a confluência com o canal do Ribeirão das Fumas, bem como ao longo dos demais cursos d'água e fundos de vales secos dentro do perímetro urbano e na Zona de Expansão Urbana: faixa "*non aedificandi*" de 15,00 (quinze) m, de cada lado, medidos a partir da faixa de preservação prevista no Código Florestal.



§ 2º – Nos casos das alíneas “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g” e “h” do parágrafo anterior, a faixa “*non aedificandi*” dos trechos ainda não retificados obedecerá ao traçado do plano de retificação;

§ 3º – Nos casos das alíneas “b”, “d”, “e”, “f”, “g” e “h” serão reservadas as faixas de preservação contidas no Código Florestal - Lei Federal n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, e alterações posteriores, sem prejuízos às faixas “*non aedificandi*” previstas nos parágrafos anteriores.

Art. 12) – Na fixação da largura mínima da faixa “*non aedificandi*” não são computados os recuos das edificações.

Parágrafo único – Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, será reservada faixa “*non aedificandi*” na frente ou no fundo dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamentos de infra-estrutura urbana.

### SEÇÃO III

### DAS ÁREAS A SEREM RESERVADAS

Art. 13) – As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 40% (quarenta por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. 10% (dez por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Além das áreas mencionadas no “caput”, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m, conforme tabela abaixo:

| Área Total a Lotear  | Número de Lotes  |
|--|------------------|
| Até 100.000 m <sup>2</sup>                                 | 02 (dois)        |
| Acima de 100.000 m <sup>2</sup> até 200.000 m <sup>2</sup> | 04 (quatro)      |
| Acima de 200.000 m <sup>2</sup> até 300.000 m <sup>2</sup> | 06 (seis)        |
| Acima de 300.000 m <sup>2</sup> até 400.000 m <sup>2</sup> | 08 (oito)        |
| Acima de 400.000 m <sup>2</sup> até 500.000 m <sup>2</sup> | 10 (dez)         |
| Acima de 500.000 m <sup>2</sup> até 600.000 m <sup>2</sup> | 12 (doze)        |
| Acima de 600.000 m <sup>2</sup>                            | 16 (dezesesseis) |

*[Handwritten signature]*



§ 2º – Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer);

§ 3º – As áreas de preservação permanente poderão contribuir com 75% (setenta e cinco por cento) para a formação do índice dos espaços livres de uso público (área verde), para composição do percentual exigido no inciso II deste artigo;

§ 4º – A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II deste artigo, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso III, dentro do mesmo loteamento;

§ 5º – A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III deste artigo, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso institucional indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso II, dentro do mesmo loteamento;

§ 6º – Dependendo da área total dos terrenos ou da sua localização, a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente poderá dispor dos 10% (dez por cento) destinados às áreas institucionais, bem como de eventual complementação dos 20% (vinte por cento) exigidos para o sistema de circulação e acrescentá-los ao montante dos espaços livres de uso público ou ao patrimônio público, como bens dominiais;

§ 7º – As áreas previstas neste artigo não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento), observando-se os parágrafos 9º e 10 deste artigo;

§ 8º – Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas em todos os loteamentos, de modo a garantir sua otimização de acordo com os fins a que se destinam, observando-se os parágrafos 9º e 10 deste artigo;

§ 9º – A localização do espaço livre de uso público deverá atender às seguintes disposições:

a. Para área a ser loteada até 200.000,00 (duzentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo a metade do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em uma única porção;

b. Para área a ser loteada acima de 200.000,00 (duzentos mil) m<sup>2</sup> até 400.000,00 (quatrocentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo a metade do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em até duas porções, com um mínimo de 4.000,00 (quatro mil) m<sup>2</sup> cada porção;

c. Para área a ser loteada acima de 400.000,00 (quatrocentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo a metade do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em até três porções, com um mínimo de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup> cada porção;

d. No caso das alíneas "a", "b" e "c" anteriores, os espaços livres de uso público reservados serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;



e. A localização do restante da área exigida poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como espaço livre de uso público quando, em todos os pontos da área, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 (dez) m, inclusive no caso de área livre de terreno resultante de confluência de via de circulação. Não poderá ser localizado em parcela de terreno que apresente declividade superior a 12% (doze por cento), a menos que haja interesse paisagístico do órgão municipal competente, caso em que a declividade poderá ser superior, porém inferior a 30% (trinta por cento);

f. As rotatórias do sistema viário poderão ser computadas no cálculo dos espaços livres de uso público, quando for possível traçar um círculo com raio mínimo de 10 (dez) m.

**§ 10** – A localização da área institucional deverá atender às seguintes disposições:

a. Para área a ser loteada até 200.000,00 (duzentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido será localizada pela Prefeitura em uma única porção;

b. Para área a ser loteada acima de 200.000,00 (duzentos mil) m<sup>2</sup> até 400.000,00 (quatrocentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido serão localizados pela Prefeitura em até duas porções, com um mínimo de 6.000,00 (seis mil) m<sup>2</sup> cada porção;

c. Para área a ser loteada acima de 400.000,00 (quatrocentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido serão localizados pela Prefeitura em até três porções, com um mínimo de 7.000,00 (sete mil) m<sup>2</sup> cada porção;

d. No caso das alíneas "a", "b" e "c" anteriores, as áreas institucionais reservadas serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 5% (cinco por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar o terreno à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

e. A localização do restante da área exigida poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como área institucional quando a área for igual ou superior a 500,00 (quinhentos) m<sup>2</sup> e tiver frente mínima de 10,00 (dez) m, não podendo ser localizado em parcela de terreno que apresente declividade superior a 10% (dez por cento);

f. Na hipótese de toda área institucional reservada ser inferior a 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a viabilizar seu uso.

**§ 11** – Nos loteamentos com área inferior a 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, sob forma de lotes para permitir intercâmbio com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.

**SEÇÃO IV**  
**DAS VIAS E LOGRADOUROS**



**Art. 14)** – A abertura de vias e logradouros obedecerá às seguintes disposições:

I. As vias perimetrais, que são coletoras e distribuidoras do tráfego, deverão articular-se, prioritariamente, com vias radiais;

II. As radiais deverão ter início em uma via da mesma categoria ou em perimetrais, podendo terminar nas divisas do loteamento, desde que possuam gabarito superior a 28,00 (vinte e oito) m; as de gabarito inferior só poderão terminar na divisa do loteamento, quando dotadas de praça de retorno definidas no inciso IV;

III. As vias urbanas principais deverão ter início em vias de categoria igual ou superior, podendo terminar nas divisas do loteamento, desde que dotadas de praças de retorno definidas no inciso IV;

IV. As praças de retorno retangulares terão o comprimento mínimo fixado em 30,00 (trinta) m e a largura mínima igual à largura de sua via de acesso, acrescida de 14,00 (quatorze) m; as praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m;

V. As praças citadas no inciso anterior somente serão necessárias, quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.

**Art. 15)** – A largura de uma via que constitui prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior à largura desta última, ainda que, pela sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 16)** – As vias dos loteamentos seguirão as diretrizes dadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, de modo a integrarem-se na estrutura urbana e darem continuidade aos arruamentos já existentes, respeitando-se os requisitos da topografia local e segurança no trânsito.

§ 1º – As vias, além do disposto no Plano Diretor, terão declividade longitudinal mínima de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) e máxima de 12% (doze por cento);

§ 2º – Além do disposto no Plano Diretor, a concordância nos cruzamentos das vias urbanas principais será feita por um arco de círculo com raio mínimo de 9,00 (nove) m.

**Art. 17)** – Qualquer via ou logradouro terá obrigatoriamente projeto de alinhamento e nivelamento amarrados, topograficamente, em posição e altitude de referência firme, obedecidas as especificações do Plano Diretor.

**Parágrafo único** – O alinhamento e o nivelamento têm como finalidade garantir a continuidade e a conexão entre vias e logradouros, bem como assegurar que qualquer edificação seja executada em concordância com a via ou logradouro que lhe corresponde.

**SEÇÃO V**

**DAS QUADRAS E DOS LOTES**



**Art. 18)** – As quadras terão um perímetro máximo de 500,00 (quinhentos) m, de conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 25,00 (vinte e cinco) m de raio.

**Art. 19)** – Os lotes resultantes dos loteamentos deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I. As dimensões mínimas dos lotes são: área de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente de 10,00 (dez) m para usos residenciais e de 8,00 (oito) m para usos comerciais e de prestação de serviços;

II. Terem, no caso de área superior a 300,00 (trezentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 12,00 (doze) m, no caso de lotes residenciais; e igual a 10,00 (dez) m no caso de lotes comerciais e de prestadores de serviços;

III. Terem forma tal que possa ser inscrito, em planta, um círculo de 4,00 (quatro) m de raio e que não haja linhas divisórias entre lotes contíguos, formando ângulo inferior a 70° (setenta graus) em relação ao alinhamento; e

IV. Terem, no caso de lotes de esquina ou meio de quadra, com frente para eixos viários estruturais, as dimensões de frente ou de fundo, acrescidas desses recuos obrigatórios a que estiver sujeita a edificação, de acordo com o Plano Diretor.

§ 1º – Os lotes de esquina obedecerão ao alinhamento que corresponde aos raios de concordância estabelecidos no Plano Diretor;

§ 2º – As dimensões, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e recuos serão constantes da legislação específica.

#### SEÇÃO VI

#### DOS SERVIÇOS E OBRAS OBRIGATÓRIOS

**Art. 20)** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário dos loteamentos, dos seguintes equipamentos de infra-estrutura:

I. Terraplenagem do terreno, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica em todo sistema viário, conforme orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Agricultura;

II. Arborização e plantio de grama em placas nos espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento, conforme orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente;

III. Extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts, vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotados pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente;

IV. Galerias de águas pluviais, extensão da rede de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares de



água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme especificações e projeto aprovado pelo Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras – SAEMA;

V. Placa fixada em local indicado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente com dimensões mínimas de 3 (três) m de largura por 2 (dois) m de altura, com texto legível, indicando: nome do loteamento; razão social ou nome do empreendedor com endereço completo; nome do engenheiro responsável, endereço completo e número de registro no CREA/SP; data prevista para o término das obras de infra-estrutura; menção dos lotes porventura caucionados com a inscrição: "Lotes caucionados à Prefeitura Municipal de Araras (não poderão ser vendidos antes da liberação do loteamento)";

VI. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta de, no mínimo, placas de sentido obrigatório e "Pare" e pintura de solo de "Pare", conforme orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil; e

VII. Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. A critério da Prefeitura poderá ser recolhido o valor correspondente ao número de placas, caso não haja as denominações dos logradouros públicos em tempo hábil.

§ 1º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento;

§ 2º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAEMA considerará no mínimo 5 (cinco) habitantes por lote, nos termos do inciso IV deste artigo.

**Art. 21)** – Como garantia das obras de infra-estrutura mencionadas no artigo 20, o interessado deverá proceder conforme uma das opções abaixo:

I. Hipoteca de 50% (cinquenta por cento), no mínimo, dos lotes previstos no projeto urbanístico;

II. Garantia através de carta de fiança bancária, depósito bancário caucionado em favor da Prefeitura Municipal ou ainda contratação de seguro que certifique a sua realização.

**Art. 22)** – O valor da garantia exigida no artigo 21 deverá ser, no mínimo, 20% (vinte por cento) superior à previsão do custo total das obras de infra-estrutura.

**Art. 23)** – Poderá ser aceita, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, com anuência do Chefe do Executivo, garantia hipotecária sobre imóveis de propriedade do interessado, desde que sejam localizados no Município de Araras, Estado de São Paulo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante a devida comprovação através de certidões expedidas pela circunscrição imobiliária competente.

**Parágrafo único** – O valor dos imóveis do *caput* deverá ser, no mínimo, 20% (vinte por cento) superior à previsão do custo total das obras de infra-estrutura.



**Art. 24)** – No decorrer da execução das obras, o Município poderá exigir do loteador, mediante prévia notificação, o reforço ou a substituição da garantia, sempre que aquela originariamente oferecida tornar-se insuficiente para os fins a que se destina.

**Art. 25)** – As garantias oferecidas poderão ser liberadas gradativa e proporcionalmente à efetiva execução das obras de infra-estrutura, sempre mediante atestado expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, ouvindo-se os órgãos competentes.

**Art. 26)** – O loteador responderá, exclusiva e integralmente, pelas despesas da lavratura e do registro da escritura pública de hipoteca e/ou da carta de fiança, bem como pelos tributos incidentes sobre a operação.

**Art. 27)** – No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada no artigo 21 deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, no prazo fixado no termo de compromisso previsto no parágrafo 2º do artigo 40 desta lei, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha cumprido as exigências mencionadas.

**Parágrafo único** – Findos os prazos (artigo 40, § 2º), caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obrigará a fazê-los, avaliando a competente execução, garantindo-a a caução dos lotes.

**Art. 28)** – É condição necessária à aprovação de qualquer plano de urbanização de loteamento a execução pelo interessado, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, de todas as obras de terraplenagem, drenagem e obras-de-arte.

**Art. 29)** – A Prefeitura poderá regulamentar por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta lei.

## **SEÇÃO VII**

### **DO PLANO DE PARCELAMENTO DO SOLO, SUA DOCUMENTAÇÃO E PROCESSO DE APROVAÇÃO**

**Art. 30)** – O plano de parcelamento do solo compreende:

- I. Certidão de diretrizes;
- II. Consulta prévia;
- III. Projeto urbanístico; e
- IV. Projetos de infra-estrutura.

## **SUBSEÇÃO I**

### **DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES**



**Art. 31)** – Antes da consulta prévia, o interessado deverá requerer à Prefeitura a certidão de diretrizes para viabilidade ou não de urbanização de imóvel, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Planta de localização da área para possível parcelamento do solo em relação a qualquer loteamento existente; e

II. Preenchimento dos dados constantes do Anexo II do artigo 2º, parte integrante desta lei.

§ 1º – A Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, ouvindo os demais órgãos competentes, fornecerá as diretrizes para urbanização ou não, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias;

§ 2º – Se deferido o pedido, a certidão de diretrizes terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, sendo vedada a sua revalidação.

## **SUBSEÇÃO II DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 32)** – Antes da elaboração do projeto urbanístico, o interessado, proprietário do imóvel, com a certidão de diretriz autorizando o parcelamento do seu imóvel, deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas a serem reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Título de propriedade do imóvel e certidão vintenária;

II. Certidão de diretrizes válida;

III. Certidão negativa de impostos e taxas relativos ao imóvel; e

IV. Três vias da planta do imóvel em escala adequada assinadas pelo proprietário ou seu representante legal (com o n.º do CPF e RG) e também pelo profissional inscrito no CREA/SP e na Prefeitura.

§ 1º – As três vias da planta de imóvel mencionadas no item III deste artigo deverão conter:

a. Divisas do imóvel perfeitamente definidas;

b. Curvas de nível de metro em metro;

c. Localização dos cursos de água, bacias, represas e outros acidentes físicos, com a respectiva especificação, bosques e construções existentes; e

d. Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, localização das vias de comunicação, das linhas de transmissão, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser urbanizada.



§ 2º – Quando o loteamento compreender duas áreas contíguas de propriedade do mesmo interessado, com transcrições e matrículas diferentes, será obrigatória a prévia unificação das áreas;

§ 3º – É obrigatória a correspondência da descrição entre a área do imóvel a ser loteado com a que constar da transcrição ou da matrícula respectiva.

**Art. 33)** – A Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente fornecerá e traçará nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes e normas urbanísticas desta lei, os seguintes elementos:

I. As vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico e seus respectivos gabaritos;

II. A área mínima e localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação pública;

III. A área mínima e localização aproximada dos terrenos destinados ao equipamento comunitário básico;

IV. A localização dos lotes doados nos termos do parágrafo primeiro, artigo 13 desta lei;

V. Áreas ou edificações de interesse histórico ou paisagístico que deverão ser resguardadas;

VI. As faixas para o escoamento das águas pluviais;

VII. A relação dos equipamentos de infra-estrutura urbana que deverão ser projetados e executados pelo interessado, de acordo com esta lei;

VIII. Todos os recuos exigidos, em conformidade com o Plano Diretor;

e

IX. Indicação da escala a ser apresentada no projeto urbanístico.

**Parágrafo único** – O SMTCA – Serviço Municipal de Transportes Coletivos de Araras, será consultado quando das diretrizes das vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico, prevendo-se, quando possível, bolsões de estacionamento para o transporte coletivo municipal.

**Art. 34)** – O SAEMA fornecerá as diretrizes com relação ao abastecimento de água potável e hidrantes, afastamento de esgoto sanitário e galerias de águas pluviais.

**Art. 35)** – A Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente fornecerá as diretrizes de urbanização dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da apresentação do pedido do interessado, de acordo com as exigências desta lei.

§ 1º – As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias;

§ 2º – Uma via da planta, com os respectivos traçados, será devolvida ao interessado, ficando outra no processo e sendo a última arquivada na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.



**Art. 36)** – Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente proprietário, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto na escala indicada e em no mínimo 5 (cinco) vias, bem como seu arquivo magnético, sendo aquele assinado pelo profissional devidamente inscrito no CREA/SP e na Prefeitura e pelo proprietário ou representante legal.

**Art. 37)** – O projeto urbanístico será composto de desenhos, tabelas e memoriais compreendendo, no mínimo, os seguintes elementos:

I. Sistema de circulação, espaço livre de uso público (áreas verdes/sistema de lazer), áreas para equipamentos comunitários, lotes doados, área de preservação, faixa "*non aedificandi*" discriminadas em tabela anexa com suas respectivas percentagens em relação à área total loteada;

II. Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas. Tal numeração deverá tomar por base sempre o primeiro lote do quadrante norte e prosseguir no sentido horário;

III. Recuos exigidos, devidamente cotados em tabela;

IV. Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, assim como "grades" de todas as vias;

V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;

VI. Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

VII. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII. Descrição sucinta do loteamento, com suas características e destinação;

IX. Condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das já constantes nas normas de planejamento do Município;

X. Indicação dos equipamentos de infra-estrutura urbana, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no local e adjacências, bem como o modo de estabelecer as conexões necessárias à sua utilização.

XI. Assinatura do proprietário ou representante legal (com o n.º do CPF e RG);

XII. Nome, assinatura, número do CREA/SP e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura; e

XIII. Cópia autenticada da ART.

**Art. 38)** – A Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente se pronunciará sobre o projeto urbanístico, manifestando ou não seu acordo no prazo de até 90 (noventa) dias.



**Parágrafo único** – Com a concordância da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente e deferimento do Chefe do Executivo, será aprovado o projeto urbanístico preliminarmente, com validade de 1 (um) ano.

**SUBSEÇÃO IV**  
**DOS PROJETOS DE INFRA-ESTRUTURA**

**Art. 39)** – Havendo aprovação preliminar do projeto urbanístico, o interessado procederá à elaboração dos projetos e equipamentos de infraestrutura básica de que trata a Seção VI deste capítulo e o encaminhamento para aprovação junto às autoridades, tais como: Concessionária de Energia Elétrica, CETESB, Aeronáutica, SAEMA e GRAPROHAB.

§ 1º - O loteador encaminhará ao GRAPROHAB o projeto de arborização pré-analisado pelo órgão municipal competente;

§ 2º - Os departamentos da Prefeitura somente examinarão os projetos de sua competência, após a juntada das aprovações dos órgãos federais e estaduais, bem como da Concessionária de Energia Elétrica e do SAEMA, segundo suas atribuições.

**SUBSEÇÃO V**  
**DA APROVAÇÃO DO PLANO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 40)** – Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará os projetos de infraestrutura, o cronograma físico-financeiro de obras e o projeto urbanístico definitivo, para sua aprovação junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. Se aprovado, assinará Termo de Compromisso, no qual se obrigará:

I. A executar, no prazo estabelecido pelo cronograma de obras, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento de concreto, e a execução dos equipamentos de infraestrutura urbana exigidos por lei;

II. A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços; e

III. A não alienar qualquer lote antes de registrado o loteamento e a não alienar os lotes caucionados antes de ser liberada a caução.

§ 1º - Nenhum alvará ou licença para executar o loteamento urbano será concedido sem que o loteador assine o Termo de Compromisso referido neste artigo, bem como preste a garantia prevista no artigo 21 desta lei;

§ 2º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser de até 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano, dependendo do estágio das



obras, a ser avaliado pelos órgãos competentes, sendo que a presente prorrogação dependerá de requerimento devidamente fundamentado da parte interessada, justificando o benefício e anuência do Chefe do Executivo;

**§ 3º** – A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

a. O termo de acordo e o cronograma fixarem as áreas e prazos correspondentes a cada etapa, bem como os lotes caucionados e sua posterior liberação;

b. Forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

**§ 4º** – Quando não estiver inicialmente prevista a execução por etapas, poderá haver liberação parcial do loteamento, desde que as obras previstas estejam executadas para o mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes, respeitada a continuidade dos mesmos, ou seja, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

#### **SUBSEÇÃO VI**

#### **DA EXECUÇÃO DO PLANO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 41)** – Pagos os emolumentos devidos, assinado o Termo de Compromisso previsto no artigo 40, prestada a garantia prevista no artigo 21, ambos desta lei, será expedido o Alvará de Implantação através do órgão competente.

**Art. 42)** – Todas as áreas a que se refere o artigo 13, bem como as obras e serviços exigidos pelo artigo 20 passarão, no ato do registro do plano de parcelamento do solo, a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

**Parágrafo único** – Os lotes mencionados no § 1º do artigo 13 deverão ser doados sem encargos ao Município, mediante escritura pública devidamente registrada às expensas do loteador, antes da liberação da caução e do decreto de aprovação e liberação do loteamento.

**Art. 43)** – A Prefeitura só expedirá alvará para construção, demolição, reconstrução, bem como reformas ou ampliação de construções em terrenos localizados em loteamentos aprovados, liberados e recebidos pelo Município.

**Art. 44)** – Os planos de urbanização poderão ser modificados antes do registro e mesmo durante sua execução, mediante proposta dos interessados e aprovação prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, com anuência do Chefe do Executivo.

#### **SUBSEÇÃO VII**

#### **DO PLANO DE URBANIZAÇÃO**



**Art. 45)** – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seus órgãos competentes, verificará se as obras e serviços foram executados de acordo com os projetos e normas, para que o loteador obtenha a liberação da caução.

**Parágrafo único** – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de:

a. Planta retificada em papel copiativo na escala indicada no projeto urbanístico e seu arquivo magnético, que será considerada oficial para todos os efeitos;

b. Plantas das quadras na escala 1:500;

c. Relação dos adquirentes de lotes, inclusive o registro dos lotes doados sem encargos ao Município, nos termos do parágrafo 1º do artigo 13.

**Art. 46)** – O Poder Executivo, através de decreto, dará conhecimento aos interessados da sua aprovação e liberação.

**Art. 47)** – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o comprador venha a encontrar em relação às medidas dos planos de parcelamentos do solo aprovados.

### **SEÇÃO VIII**

#### **DA ANEXAÇÃO, DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO, REAGRUPAMENTO, RETALHAMENTO E UNIFICAÇÃO DE LOTES E GLEBAS**

**Art. 48)** – Em qualquer caso de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, reagrupamento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, bem como matrícula registrada do imóvel em nome do proprietário(s).

**§ 1º** – As exigências do presente artigo são obrigatórias inclusive nos seguintes casos:

a. Quando existirem apenas 2 (dois) lotes ou 2 (duas) glebas;

b. Quando se tratar de anexação de pequena faixa ou parte de um lote para ser incorporada a outro, devendo esta restrição ficar expressa e constar na escritura de transmissão do imóvel.

**§ 2º** – Em qualquer caso, a aprovação de projeto só será permitida quando o lote objeto de desdobro, desmembramento, fracionamento, reagrupamento, retalhamento e unificação, a parte restante do lote ou os lotes restantes tenham área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m, para que possam constituir lotes independentes;

**§ 3º** – O parágrafo anterior não se aplica à Zona Exclusivamente Residencial – ZER2 e na Zona Industrial, Comercial e de Prestação de Serviços – ZI, definidas em legislação específica.



**Art. 49)** – Ficam autorizados o desdobro e o fracionamento de lote urbano, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I. Que pelo menos um dos proprietários não seja proprietário de outro imóvel no Município de Araras, mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis;

II. Que o imóvel esteja localizado na Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.

III. A autorização estende-se também à Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Predominantemente Residencial – ZPR, definidas em legislação específica, nos quadriláteros a seguir:

a. Avenida Loreto, Parque Cultural e Ecológico Dr. Gilberto Ruegger Ometto, Avenida Melvin Jones e Jardim Nossa Senhora de Fátima;

c. Avenida Zurita, Rua Rudolf Street, Rua Presidente Roosevelt, Rua Rui Barbosa, Rua Santo Antônio, Avenida Governador Garcez, Avenida Padre Alarico Zacharias, Rua Fagundes Varela e Avenida Padre Afílio.

**Parágrafo único** – Nas zonas mencionadas neste artigo, a área mínima admitida por lote desdobrado ou fracionado será de 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00 (cinco) m.

**Art. 50)** – Fica autorizada a anexação de pequena faixa de terra a ser incorporada a outro lote, desde que não constitua em aumento de número de lotes e a testada remanescente tenha o mínimo de 5,00 (cinco) m e área de no mínimo 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> em toda a Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Mista Geral – ZMG, definidas em legislação específica.

§ 1º – Na Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC (ZEPAC1 e ZEPAC2) e Zona Mista Central – ZMC, definidas em legislação específica, o lote deverá ter testada remanescente de no mínimo 10,00 (dez) m e área de no mínimo 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup>;

§ 2º – Na Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Predominantemente Residencial – ZPR, definidas em legislação específica, o lote deverá ter testada remanescente de no mínimo 10,00 (dez) m e área de no mínimo 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup>, excluindo-se os locais abaixo, cujo lote remanescente poderá ter frente mínima de 5,00 (cinco) m e área mínima de 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup>.



a. Avenida Loreto, Parque Cultural e Ecológico Dr. Gilberto Ruegger Ornetto, Avenida Melvin Jones e Jardim Nossa Senhora de Fátima; e

b. Avenida Zurita, Rua Rudolf Street, Rua Presidente Roosevelt, Rua Rui Barbosa, Rua Santo Antônio, Avenida Governador Garcez, Avenida Padre Alarico Zacharias, Rua Fagundes Varela e Avenida Padre Atílio.

§ 3º – Em todos os casos, os remanescentes deverão atender as exigências previstas no Código Sanitário Estadual ou outro diploma legal que venha a ser adotado.

Art. 51) – Em todo e qualquer projeto de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, reagrupamento, retalhamento e unificação, a ser apresentado na escala adequada, deverão constar no mínimo:

I. Indicação das vias existentes que circundam a quadra objeto do pedido;

II. Confrontantes;

III. Indicação das alterações solicitadas;

IV. Curvas de nível de metro em metro;

V. Indicação do norte magnético;

VI. Quadro de áreas resultantes;

VII. Referência cadastral;

VIII. Memoriais descritivos dos lotes resultantes, no sentido horário e com numeração dos vértices;

IX. Assinatura do proprietário, proprietários ou representante legal (com cópia do CPF e RG);

X. Nome, assinatura, número do CREA/SP e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura;

XI. Cópia autenticada da ART.

§ 1º – Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser desmembrado, reagrupado ou fracionado com as informações que constarem do registro, exigindo-se prévia retificação;

§ 2º – As exigências do artigo 20 desta lei, referentes aos serviços e obras obrigatórias, não se aplicam nos casos de desmembramento ou reagrupamento de lotes, mas, sim, em serviços e obras de terraplenagem, drenagem e em obras-de-arte, quando for o caso.

SEÇÃO IX  
DA RETIFICAÇÃO



**Art. 52)** – Nos casos de retificação de lote(s) ou gleba(s), em que o Município é confrontante, deverá ser obtida anuência da Prefeitura.

**CAPÍTULO II**  
**DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS**

**Art. 53)** – Os planos de urbanizações especiais deverão seguir, naquilo que couber, os dispositivos dos artigos 13 e 20 desta lei.

**SEÇÃO I**  
**DO LOTEAMENTO FECHADO**

**Art. 54)** – Considera-se loteamento fechado como sendo o loteamento murado, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 (dois vírgula vinte) m de altura.

**Parágrafo único** – Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento fechado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais, com abertura de novas vias de circulação e ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte do seu perímetro, de modo a permitir o controle do acesso à porção fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços internos à gleba.

**Art. 55)** – Os espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer) e o sistema viário (vias de circulação), que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidos por ocasião da aprovação do loteamento, nos termos da legislação pertinente.

**Art. 56)** – A permissão de uso dos espaços livres de uso público e do sistema viário, dentro da porção fechada, somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração dos mesmos à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Art. 57)** – As áreas institucionais sobre as quais não incidirá permissão de uso serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto até que a Prefeitura desempenhe plenamente esta função.

**Art. 58)** – Os espaços livres de uso público e o sistema viário, dentro da porção fechada, definidos por ocasião da aprovação do loteamento serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo esta medida ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Araras, se houver necessidade, devidamente comprovada e sem implicar em ressarcimento.

**Parágrafo único** - A permissão de uso referida no artigo 56 desta lei será outorgada, direta e exclusivamente, à Associação dos Proprietários.



**Art. 59)** – Fica a Prefeitura Municipal de Araras autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 58 desta lei, nos seguintes termos:

I. A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

II. A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento em Cartório de Registro de Imóveis;

III. No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

IV. Igualmente deverá constar do mesmo decreto, estabelecendo que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal de Araras.

**Art. 60)** – Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:

I. Os serviços de manutenção das árvores e poda;

II. A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III. Coleta e remoção de lixo domiciliar internas;

IV. Limpeza das vias públicas;

V. Prevenção de sinistros;

VI. Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII. Outros serviços e obras internos;

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

§ 1º – A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas;

§ 2º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III do artigo 20 desta lei, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Liberação.

**Art. 61)** – Caberá à Prefeitura Municipal de Araras a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 62)** – Quando a Associação dos Proprietários omitir-se na prestação desses serviços e houver desvirtuamento na utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Araras assumi-los-á, determinando o seguinte:

I. Perda do caráter de loteamento fechado;

II. Pagamento de multa correspondente a 100% (cem por cento) do imposto imobiliário calculado no último exercício, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.



§ 1º – Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, estas obras e serviços serão de responsabilidade dos proprietários;

§ 2º – Caso não cumprido o parágrafo anterior nos prazos determinados, as obras e serviços serão executados pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

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

Parágrafo único – Para que a Associação promova o controle descrito no *caput*, a entidade poderá construir guaritas em suas entradas, a critério do órgão municipal competente, desde que não interfira no trânsito externo 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 serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

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 pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 66) – Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria normatizada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Parágrafo único - A fim de dar a devida publicidade ao regulamento da vida comunitária e de uso dos espaços livres, documento este assinado por todos os adquirentes dos lotes, para que todos os futuros adquirentes, nas alienações ou credores, na constituição de direitos reais sobre esses lotes possam tomar conhecimento das obrigações assumidas pelos proprietários, a Associação deverá providenciar, com base no disposto na Lei de Registros Públicos, a averbação do regulamento na Matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

Art. 67) – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem quaisquer ônus.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 68) – As penalidades previstas no inciso II do artigo 62 da presente lei serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

I. Data da lavratura;

II. Nome e localização do loteamento;



III. Descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV. Dispositivo legal infringido;

V. Penalidade aplicável;

VI. 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 e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, sua intimação pessoal ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município.

**Art. 69)** - Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

**Art. 70)** - A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da comunicação.

**Art. 71)** - As Associações de Proprietários afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do loteamento fechado)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data), NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano), OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CNPJ/MF e/ou Inscrição Municipal).

**Art. 72)** - A presente lei não se aplica aos loteamentos que, na data de sua publicação, já tiverem seus processos aprovados preliminarmente, prevalecendo para estes a legislação anterior.

**Art. 73)** - A aprovação e a licença para execução de loteamento fechado depende de análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, com anuência do Chefe do Executivo.

**Art. 74)** - O projeto de loteamento fechado obedece os seguintes parâmetros:

I. Densidade bruta máxima da porção fechada: 500 (quinhentos) habitantes/ha;

II. Número máximo de unidades habitacionais (domicílios) na parte fechada: 500 (quinhentas);

III. Lote habitacional unifamiliar mínimo de 324,00 (trezentos e vinte e quatro) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 12,00 (doze) m;

IV. Lote multifamiliar mínimo de 972,00 (novecentos e setenta e dois) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 24,00 (vinte e quatro) m;

V. Área máxima fechada: 21 (vinte e um) hectares, podendo a ela ser acrescida área verde ou destinada a equipamentos comunitários;

VI. Distâncias máximas medidas em linha reta, partindo do perímetro da parte fechada ao seu acesso, iguais a:



a. 450 (quatrocentos e cinquenta) m, quando existir um ou mais lotes unifamiliares mínimos (inciso III) e/ou lotes multifamiliares mínimos (inciso IV);

b. 500 (quinhentos) m, quando o menor dos lotes unifamiliares tiver área de 360,00 (trezentos e sessenta) m<sup>2</sup>, e/ou o menor dos lotes multifamiliares tiver área de 1.080,00 (um mil e oitenta) m<sup>2</sup>;

c. 600 (seiscentos) metros, quando o menor dos lotes unifamiliares tiver área de 600,00 (seiscentos) m<sup>2</sup> e frente mínima obrigatória de 15 (quinze) m, e/ou o menor dos lotes multifamiliares tiver área de 1.740,00 (um mil, setecentos e quarenta) m<sup>2</sup>;

d. Reserva em parte não fechada, de lotes de uso comercial e de prestação de serviços que, somados aos eventualmente já existentes, correspondam, no mínimo, a 2% (dois por cento) do número de domicílios previstos no projeto.

§ 1º – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 3,00 (três) m;

§ 2º – A faixa mínima, descrita no parágrafo anterior, poderá compor o percentual de espaços de uso público destinados a sistema de lazer, nos termos do inciso II do artigo 13 desta lei.

**Art. 75)** – O encaminhamento do pedido de aprovação, implantação e registro de loteamento fechado deverá ser feito pelo proprietário da gleba, investido na forma de pessoa jurídica.

§ 1º – A utilização dos espaços internos no loteamento fechado de uso comum e privativo, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto da regulamentação própria da entidade promotora do empreendimento, cujos termos constarão do instrumento de venda e compra;

§ 2º – Os espaços livres de uso público poderão ser distribuídos dentro ou fora do loteamento fechado e as áreas institucionais deverão ser distribuídas fora do loteamento fechado e serão consideradas, em seu conjunto, para efeito de atendimento das exigências legais;

§ 3º – Os lotes reservados sem ônus para o Município, nos termos do parágrafo 1º do artigo 13 da presente lei, deverão ser distribuídos na porção aberta.

**Art. 76)** – As cláusulas restritivas a utilização de imóveis deverão constar dos instrumentos de venda, bem como do registro da escritura pública.

## **SEÇÃO II DA VILA**

**Art. 77)** – Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 (dois vírgula vinte) m de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

I. Objeto de venda ou aluguel é edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;



II. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

III. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;

IV. O perímetro da Vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;

V. O registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

VI. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três) e no máximo de 99 (noventa e nove).

§ 1º – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução - pelo proprietário da Vila - dos equipamentos de infra-estrutura citados no artigo 20 desta lei.

§ 2º – O proprietário da Vila ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso III do artigo 20 desta lei.

**Art. 78)** – Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma, podendo conter abrigo para veículos, coberto ou descoberto, de uso exclusivo.

**Art. 79)** – Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

I. Compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço;

II. Área de construção mínima: 40,00 (quarenta) m<sup>2</sup>;

III. Área mínima de banheiro igual a 3,00 (três) m<sup>2</sup> e igual ou maior a 15% (quinze por cento) do total da área destinada ao dormitório.

§ 1º – A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;

§ 2º – A unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos construídos nessa área de terreno de uso privativo destinado à moradia;

§ 3º – A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma conjugada até no máximo 6 (seis) unidades, desde que as paredes divisórias não sejam comuns;

§ 4º – Os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4,00 (quatro) m entre si e de 2,00 (dois) m em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

**Art. 80)** – O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:

I. Área mínima de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma = 160,00 (cento e sessenta) m<sup>2</sup>;



II. Frente mínima da área de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma = 8,00 (oito) m;

III. Área mínima para circulação de veículos e pedestres: 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;

IV. Área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento;

V. A área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo;

VI. Largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7,00 (sete) metros e passeios de 2,00 (dois) m; e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 5,00 (cinco) m e passeios de 1,50 (um vírgula cinquenta) m. A definição de via principal e secundária será elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, segundo critério técnico;

VII. Faixa de acomodação de veículos fora da via pública, junto ao portão de acesso;

VIII. Bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20 (vinte) litros por unidade habitacional unifamiliar autônoma.

§ 1º – Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote, interligando a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas ao lote e à via pública;

§ 2º – A implantação de Vilas contíguas não poderá resultar em área total superior a 5 (cinco) ha, nem tampouco em dimensão linear superior a 400,00 (quatrocentos) m, caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento;

§ 3º – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2,00 (dois) m.

**Art. 81)** – É obrigatória a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial, nas seguintes proporções:

I. 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;

II. 6,5% (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e uma) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

### SEÇÃO III

### DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FECHADO

**Art. 82)** – Entende-se por condomínio residencial fechado o conjunto de moradias dispostas horizontal ou verticalmente, fechado com muro, no todo ou



em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 (dois vírgula vinte) m de altura, com as seguintes características:

I. O objeto da venda é uma edificação autônoma, à qual está integrada área de terreno;

II. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal de terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

III. As vias de comunicação, praças, áreas verdes e espaços livres internos ao condomínio são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão uma fração ideal nestes logradouros comuns;

IV. O perímetro de área de condomínio é fechado e o acesso ao mesmo está sujeito à fiscalização condominial;

V. O registro de condomínio fechado está regulamentado pela Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e

VI. O número de unidades autônomas habitacionais do empreendimento é igual ou maior que 100 (cem).

§ 1º – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário do condomínio residencial fechado, dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 20 desta lei.

§ 2º – O proprietário do condomínio residencial fechado ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II do artigo 20 desta lei.

§ 3º – As decisões das Assembléias Condominiais subordinam-se aos dispositivos constantes desta lei.

**Art. 83)** – Não será permitida a implantação de condomínios fechados com divisa comum, quando a soma das áreas dos mesmos for igual ou maior que a metragem máxima determinada por esta lei.

§ 1º – A área máxima fechada, resultante da junção de condomínios fechados com loteamentos fechados, não consideradas para este cálculo as áreas destinadas a sistema de lazer, é de 21 (vinte e um) ha;

§ 2º – A área máxima fechada, resultante da junção de condomínios fechados com Vilas, não consideradas para este cálculo as áreas destinadas a sistema de lazer, é de 10 (dez) ha.

§ 3º – Se atingidos os limites determinados nos parágrafos anteriores, caberá ao órgão municipal competente determinar o sistema de vias que interrompa a continuidade física de empreendimentos do tipo fechado.

**Art. 84)** – O interessado na implantação de condomínio fechado deverá solicitar diretrizes prévias ao Município:

§ 1º – A documentação e os elementos necessários à análise para fornecimento das diretrizes serão determinados pelos órgãos da Administração Direta e Indireta.

§ 2º – Constatada a inviabilidade de suporte da infra-estrutura existente na área de implantação do condomínio, o ônus para sua adequação será de responsabilidade do empreendedor.



**Art. 85)** – A área máxima interna dos condomínios fechados é de 2,5 (dois vírgula cinco) ha para condomínio vertical e 10 (dez) ha para condomínio horizontal.

§ 1º – No caso de condomínio que contenha tanto edificações dispostas de forma horizontal como vertical, a área máxima fechada será obtida pela fórmula:

$$A = \frac{[(Rh \times 10) + (Rv \times 2,5)]}{500}$$

A = área em hectare (ha)

Rh = número de unidades autônomas horizontais

Rv = número de unidades autônomas verticais

§ 2º – No caso de condomínio horizontal, a área mínima do terreno de uso privativo é de 160,00 (cento e sessenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 (oito) m por unidade condominial.

§ 3º – A área mínima de construção da unidade residencial é de 60,00 (sessenta) m<sup>2</sup>.

**Art. 86)** – Para condomínio residencial vertical implantado em terreno com área igual ou superior a 0,6 (zero vírgula seis) ha poderá ser utilizada a densidade líquida máxima de 650 (seiscentos e cinquenta) hab/ha, aplicada apenas sobre a área de terreno objeto do empreendimento, para determinação do número máximo de unidades autônomas.

**Art. 87)** – O projeto urbanístico de condomínio residencial fechado obedecerá os seguintes parâmetros:

I. O acesso entre a via pública e a parte fechada deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública;

II. O sistema de vias para veículos e pedestres deverá ocupar o mínimo de 15% (quinze por cento) da área fechada do condomínio, sendo 7,20 (sete vírgula vinte) m a largura mínima do leito carroçável e 5,00 (cinco) m o raio mínimo de concordância das ruas;

III. O número mínimo de vagas de estacionamento para veículos, cobertas ou descobertas, será de uma para cada unidade autônoma de até 100,00 (cem) m<sup>2</sup> de área construída e de 02 (duas) para unidades com área construída acima de 100,00 (cem) m<sup>2</sup>;

IV. As áreas verdes corresponderão ao mínimo de 10% (dez por cento) da área total do terreno, obrigatoriamente localizadas no imóvel objeto do empreendimento e poderão ser distribuídas, no todo ou em parte, dentro ou fora da porção fechada;

V. Para condomínio vertical com área interna igual ou superior a 0,6 (zero vírgula seis) ha, para condomínio horizontal com área interna igual ou superior a 2,4 (dois vírgula quatro) ha e para condomínio que utilize simultaneamente uso R-1 com R-4 ou R-5, definido o uso em legislação específica, é obrigatória a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para via pública, a ser doado ao Município como área de bem dominial,



com metragem mínima de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total do terreno do empreendimento.

§ 1º – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, respeitando-se distância mínima de 3,00 (três) m.

§ 2º – A faixa mínima do parágrafo primeiro poderá compor o percentual especificado nos termos do inciso IV deste artigo.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DO CONJUNTO HABITACIONAL**

**Art. 88) –** Os loteamentos e os conjuntos habitacionais de interesse social não poderão infringir, quanto à sua localização, o zoneamento de uso do solo e deverão ter seus projetos aprovados em caráter especial pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

**Art. 89) –** As áreas reservadas em todos os loteamentos e em conjuntos habitacionais de interesse social, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público e áreas institucionais, corresponderão a 40% (quarenta por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:

I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;

II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);

III. 10% (dez por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Não atingindo o sistema viário, a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada aos espaços livres de uso público (área verde/sistema de lazer).

§ 2º – Quando o loteamento ou o conjunto habitacional for executado pelo Poder Público Municipal, as exigências dos incisos II e III deste artigo poderão ser dispensadas até o limite de 50% (cinquenta por cento), desde que a área se insira em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, definida em legislação específica e o entorno do empreendimento possua condições de espaços livres de uso público e áreas institucionais para também absorver as demandas do loteamento ou conjunto habitacional.

§ 3º – As áreas de preservação permanente poderão contribuir com 75% (setenta e cinco por cento) para a formação do índice dos espaços livres de uso público (área verde), para composição do percentual no inciso II deste artigo.

§ 4º – A Prefeitura não poderá alienar a área prevista no inciso II deste artigo, nem outorgar o direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso III, dentro do mesmo loteamento.

§ 5º – A Prefeitura poderá alienar a área prevista no inciso III deste artigo, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o



uso institucional indicado no Planejamento do Município, podendo permutar a área acima descrita com a do inciso II, dentro do mesmo loteamento.

§ 6º - Dependendo da área total dos terrenos ou da sua localização, a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente poderá dispor dos 10% (dez por cento) destinados às áreas institucionais, bem como de eventual complementação dos 20% (vinte por cento) exigidos para o sistema de circulação e acrescentá-los ao montante dos espaços livres de uso público ou ao patrimônio público, como bens dominiais.

§ 7º - As áreas previstas neste artigo não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento).

§ 8º - Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas em todos os loteamentos, de modo a garantir sua otimização de acordo com os fins a que se destinam.

§ 9º - Nos loteamentos com área inferior a 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, as reservas previstas poderão ser doadas à Prefeitura, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, sob forma de lotes para permitir intercâmbio com outros terrenos destinados a espaços livres de uso público ou áreas institucionais.

**Art. 90) – Os lotes resultantes dos loteamentos habitacionais deverão satisfazer os seguintes requisitos:**

I. As dimensões dos lotes de loteamentos de conjuntos habitacionais, considerados de interesse social, poderão ser reduzidas até o limite de 200,00 (duzentos) m<sup>2</sup>, com frente mínima de 8,00 (oito) m;

II. Terem, no caso de área igual ou superior a 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup>, frente mínima de 10,00 (dez) m;

III. Terem forma tal que possa ser inscrito, em planta, um círculo de 3,00 (três) m de raio e que não haja linhas divisórias entre lotes contíguos, formando ângulo inferior a 70° (setenta graus) em relação ao alinhamento;

IV. Nos lotes de esquina, as dimensões de frente acrescidas dos recuos obrigatórios a que estiver sujeita a edificação, de acordo com o Plano Diretor.

§ 1º – Os lotes de esquina obedecerão o alinhamento que corresponde aos raios de concordância estabelecidos no Plano Diretor.

§ 2º – Quando os loteamentos considerados de interesse social forem executados pela EMHABA, na forma de lotes urbanizados, a área do lote poderá ser reduzida para até 160,00 (cento e sessenta) m<sup>2</sup>, mantida a frente mínima de 8,00 (oito) m;

§ 3º – No caso do parágrafo segundo, a quadra terá conformação tal que seja sempre possível inscrever um círculo de 20,00 (vinte) m de raio.



**SEÇÃO V**

**DAS CHÁCARAS E SÍTIOS DE RECREIO**

**Art. 91)** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos de Chácaras e Sítios de Recreio, com a finalidade de lazer, situados na Zona de Expansão Urbana, definida em legislação específica, em áreas que:

I. Por suas características sejam próprias para a localização de serviços comunitários para as áreas rurais e circunvizinhas;

II. Comprovadamente tenham perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento rural, mediante laudo circunstanciado assinado por profissional habilitado.

**Art. 92)** – Não será permitido o parcelamento do solo para implantação de Chácaras e Sítios de Recreio nos termos do parágrafo 1º artigo 8º desta lei.

**Art. 93)** – A denominação dos loteamentos das Chácaras e Sítios de Recreio obedecerá as seguintes normas de identificação:

I. Chácaras de Recreio para os empreendimentos que resultem em lotes com área de até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>;

II. Sítios de Recreio para empreendimentos que resultem em lotes com área acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>.

**Art. 94)** – Os loteamentos para implantação de Chácaras e Sítios de Recreio deverão atender os seguintes requisitos:

I. As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e áreas de bens dominiais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:

a. 15% (quinze por cento) para sistema viário;

b. 5% (cinco por cento) para áreas de bens dominiais.

II. A área de bem dominial deverá ser de no mínimo 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;

III. Os lotes resultantes de plano de loteamento de Chácaras e Sítios de Recreio deverão possuir as seguintes dimensões:

a. As dimensões mínimas dos lotes são: área de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e frente de 25,00 (vinte e cinco) m;

b. Área do lote maior que 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e menor que 3.500,00 (três mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 30,00 (trinta) m;

c. Área do lote igual ou superior a 3.500,00 (três mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e menor que 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

d. Área do lote igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m;

e. Quando o lote fizer frente para "cool de sac" poderá ter frente mínima de 15,00 (quinze) m.



§ 1º – Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I.a deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada às áreas de bens dominiais;

§ 2º – A localização da área de bem dominial não poderá ficar encravada entre lotes e deverá atender às seguintes disposições:

a. Para área a ser loteada até 300.000,00 (trezentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido será localizado pela Prefeitura em uma única porção;

b. Para área a ser loteada acima de 300.000,00 (trezentos mil) m<sup>2</sup> até 500.000,00 (quinhentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido serão localizados pela Prefeitura em até duas porções, com um mínimo de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> cada porção;

c. Para área a ser loteada acima de 500.000,00 (quinhentos mil) m<sup>2</sup>, no mínimo 70% (setenta por cento) do percentual exigido serão localizados pela Prefeitura em até três porções, com um mínimo de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup> cada porção;

d. No caso das alíneas "a", "b" e "c" anteriores, as áreas de bens dominiais reservadas serão em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica não apresentem declividade superior a 5% (cinco por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar o terreno à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

e. A localização do restante da área exigida poderá ficar a cargo do loteador e só será computado como área de bem dominial quando a área for igual ou superior a 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> com frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m, não podendo ser localizada em parcela de terreno que apresente declividade superior a 10% (dez por cento);

f. Na hipótese de toda área de bem dominial reservada ser igual ou inferior a 7.500,00 (sete mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, a mesma deverá concentrar-se em uma única porção, de forma a viabilizar seu uso.

§ 3º – As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do inciso I deste artigo;

§ 4º – Considera-se gleba a ser loteada dentro da Zona de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta zona.

**Art. 95)** – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, as áreas de bens dominiais, avenidas e ruas, visando sua real utilização.

§ 1º – Para os planos de arruamento executados nas Zonas de Expansão Urbana o gabarito mínimo das vias será de 14,00 (quatorze) m;

§ 2º – O passeio público deverá prever faixa permeável de 1/3 (um terço) da sua largura, do lado do alinhamento predial.

**Art. 96)** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infra-estrutura:



I. Terraplenagem ou acerto do terreno, guias, sarjetas, pavimentação em todo sistema viário, segundo orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Agricultura;

II. Extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotados pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da demarcação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente;

III. Galerias de águas pluviais, rede de água potável e esgoto sanitário, além de derivações domiciliares de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme especificações e projeto aprovados pelo Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras – SAEMA; e

IV. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e "Pare" e pintura de solo de "Pare", segundo orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.

§ 1º – A pavimentação a que se refere o inciso I, preferencialmente deverá ser projetada e executada prevendo revestimento que permita a absorção de parte das águas pluviais, como elementos de concreto intertravados ou outras soluções compatíveis. Caso contrário, deverá ser do tipo asfáltica;

§ 2º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento;

§ 3º – Se o loteamento não for atendido pelo SAEMA, o projeto de abastecimento de água potável, inciso III deste artigo, deverá incluir captação, recalque, adução, reserva e distribuição ou perfuração de poço artesiano, que deverá ter capacidade de reserva compatível com sua utilização e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade da água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano;

§ 4º – Se o loteamento não for atendido pelo SAEMA, o projeto do sistema de esgoto sanitário, item III deste artigo, deverá apresentar solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes, garantida a não poluição do lençol freático, a capacidade de absorção e não saturação do solo;

§ 5º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAEMA fornecerá as diretrizes de consumo ou considerará no mínimo 5 (cinco) habitantes por lote, nos termos do inciso III.

Art. 97) – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do item III do artigo 94 desta lei.

## SEÇÃO VI

## DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS



**Art. 98)** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, situados em áreas que, por suas características e situação, sejam próprias, sem gerar impactos negativos insuportáveis nas atividades vizinhas.

**Art. 99)** – A denominação dos loteamentos obedecerá as seguintes normas de identificação:

I. Distrito: Quando a gleba a ser loteada estiver na Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA e na Zona de Expansão Urbana, definida em legislação específica;

II. Núcleo: Quando a gleba a ser loteada estiver na Macrozona de Preservação Ambiental Permanente – ZONA RURAL, definida em legislação específica.

**Art. 100)** – As áreas reservadas em todos os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário, áreas de bens dominiais e áreas institucionais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total da gleba, excluídas as áreas de preservação permanente, se houver, assim distribuídas:

I. 10% (dez por cento) para sistema viário;

II. 5% (cinco por cento) para áreas de bens dominiais;

III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada à área de bem dominial;

§ 2º – Quando o loteamento for executado pelo Poder Público Municipal, as exigências dos incisos II e III deste artigo poderão ser dispensadas no todo ou em parte;

§ 3º – As áreas de bens dominiais e as áreas institucionais serão localizadas pela Prefeitura em porções únicas e em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 7,5% (sete vírgula cinco por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador;

§ 4º – As áreas de bens dominiais poderão ser destinadas ao uso misto e de lazer dos trabalhadores pertencentes às indústrias, comércio e de prestadores de serviços do respectivo loteamento. A outorga onerosa das áreas de bens dominiais para uso misto e de lazer será objeto de lei específica;

§ 5º – Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá estar a uma distância mínima de 40,00 (quarenta) m dos lotes residenciais vizinhos, cuja medida deverá ser considerada a partir do alinhamento dos lotes, podendo esta área ser utilizada pelo sistema viário ou integrar faixa de proteção tipo área verde;



§ 6º – As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do *caput* deste artigo;

§ 7º – Considera-se gleba a ser loteada dentro de uma determinada faixa, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta faixa.

**Art. 101)** – Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais, comerciais e de prestadores de serviços deverão possuir as seguintes dimensões:

I. Para as áreas situadas na Zona Urbana, definida em legislação específica: área mínima de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 20,00 (vinte) m e para:

a. Área de lote de 1.000,00 (um mil) m<sup>2</sup> até 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;

b. Área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

c. Área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.

II. Para as áreas situadas dentro do segundo quilômetro da Zona de Expansão Urbana, contadas a partir do perímetro urbano, definida em legislação específica: área mínima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup>, frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m, e para:

a. Área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> até 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

b. Área de lote acima de 5.000,00 (cinco mil) m<sup>2</sup> até 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 50,00 (cinquenta) m;

c. Área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 60,00 (sessenta) m.

III. Para as áreas situadas além do segundo quilômetro até o limite da Zona de Expansão Urbana, contados a partir do perímetro urbano, definida em legislação específica: área mínima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 60,00 (sessenta) m, e quando:

a. Área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>, frente mínima de 80,00 (oitenta) m.

**Parágrafo único** – Caso a atividade exercida seja exclusiva para comércio e de prestação de serviços, poderá ser aplicado o fator 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) sobre as dimensões mínimas especificadas neste artigo.

**Art. 102)** – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, visando sua real utilização.

§ 1º – Para os planos de arruamento, o gabarito mínimo das vias será de 15,00 (quinze) m;

§ 2º – As praças de retorno retangulares terão o comprimento mínimo fixado em 40,00 (quarenta) m e a largura mínima igual à largura de sua via de



acesso, acrescida de 25,00 (vinte e cinco) m; as praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 35,00 (trinta e cinco) m;

§ 3º – As praças de retorno somente serão necessárias quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.

**Art. 103)** – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infra-estrutura:

I. Terraplenagem ou acerto do terreno, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica em todo sistema viário, segundo orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Agricultura;

II. Extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar), no padrão e no critério adotado pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente;

III. Galerias de águas pluviais, rede de água potável, incluindo fonte abastecedora e esgoto sanitário (local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento), inclusive derivações domiciliares de água e esgoto, além da colocação de hidrantes, tudo conforme especificações e projeto aprovados pelo Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras – SAEMA; e

IV. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e "Pare" e pintura de solo de "Pare", segundo orientação e projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.

§ 1º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento;

§ 2º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o SAEMA fornecerá as diretrizes de consumo, nos termos do inciso III deste artigo.

**Art. 104)** – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do artigo 101 desta lei.

**Parágrafo único** – No caso de desmembramento ou desdobro de lote ou lotes para fins comerciais e de prestação de serviços dentro da Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA - ZI, definida em legislação específica ficam determinadas: área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 8,00 (oito) m, nos termos do inciso I do artigo 19 desta lei.

### TÍTULO III

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



**SEÇÃO I  
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 105)** – Para efeitos desta lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer projeto, incluindo desenhos e memoriais a serem submetidos aos departamentos competentes.

**Parágrafo único** – A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem.

**CAPÍTULO II  
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES  
SEÇÃO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 106)** – Qualquer infração às diretrizes para parcelamento do solo estabelecidas nesta lei implicará em notificação para que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas por lei, com o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por dois períodos de 30 (trinta) dias, a juízo da Prefeitura.

**Parágrafo único** – Findo o prazo concedido e persistindo a infração será cobrada diariamente uma multa igual a R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), até que cesse a infração e proceder-se-á ao cancelamento da licença de funcionamento e ao embargo do uso irregular do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

**Art. 107)** – A infração a qualquer dispositivo desta lei está sujeita a penalidades.

**§ 1º** – No caso de infrações nos serviços ou obras, as penalidades imputadas ao proprietário serão as seguintes:

- a. Notificação;
- b. Auto de Infração;
- c. Cassação do alvará de implantação dos serviços ou obras;
- d. Multas;
- e. Embargos dos serviços ou obras.

**§ 2º** – A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA/SP - região deste município, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar os dispositivos desta lei.

**Art. 108)** – O Auto de Infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente em 3 (três) vias, destinando-se a primeira ao autuado, que conterà:



I. Nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, razão social da entidade autuada, sendo válido, ainda, o nome fantasia que a identifique;

II. O ato ou fato constitutivo da infração, o local, hora e data respectivos;

III. A disposição legal ou regulamentar transgredida;

IV. Indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;

V. Prazo de 15 (quinze) dias para a defesa ou impugnação do auto de infração;

VI. Nome e cargo legíveis da autoridade e sua assinatura;

VII. A assinatura do autuado ou de seu representante legal, e em caso de recusa a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e assinatura de 2 (duas) testemunhas;

VIII. Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, este deverá ser cientificado do auto de infração por meio de carta registrada com AR – Aviso de Recebimento, ou por Edital publicado na imprensa local, considerando-se efetiva a notificação 5 (cinco) dias após a publicação.

**Art. 109)** – O não cumprimento da obrigação subsistente no prazo fixado, além de sua execução forçada acarretará a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação de infração, até o exato cumprimento da obrigação e sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente.

**Art. 110)** – Havendo interposição de recurso o processo será julgado pelo Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, em primeira instância.

**Art. 111)** – Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.

**Art. 112)** – Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais.

**Art. 113)** – A aplicação das penalidades estabelecidas nesta lei não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

## SEÇÃO II

### DA CASSAÇÃO DA LICENÇA DE EXECUÇÃO DE SERVIÇOS OU OBRAS

**Art. 114)** – A cassação do alvará de implantação de serviços ou obras de parcelamento do solo ou urbanizações especiais será aplicada nos seguintes casos:



I. Quando for modificado projeto aprovado sem a prévia autorização do órgão competente, mediante apresentação de projeto ou plano modificativo;

II. Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

### SEÇÃO III DAS MULTAS

**Art. 115)** – As multas aplicáveis aos proprietários serão as seguintes:

I. Executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei: R\$ 0,10/m<sup>2</sup> (dez centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;

II. Executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: R\$ 0,50/m<sup>2</sup> (cinquenta centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;

III. Executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: R\$ 0,25/m<sup>2</sup> (vinte e cinco centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;

IV. Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: R\$ 0,02/m<sup>2</sup> (dois centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, além da reparação dos danos causados;

V. Anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: R\$ 0,10/m<sup>2</sup> (dez centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento;

VI. Prometer na venda de lote o seu futuro desmembramento, desde que o lote resultante não tenha no mínimo 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m: R\$ 20,00/m<sup>2</sup> (vinte reais por metro quadrado) da área do lote prometido;

VII. Descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: R\$ 0,05/m<sup>2</sup> (cinco centavos de reais por metro quadrado) da área total do parcelamento.

**Parágrafo Único** – Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro.

**Art. 116)** – Quando verificado que o empreendedor é responsável por algum parcelamento urbanístico irregular ou clandestino, será proibido aprovar e executar outro empreendimento urbanístico no Município até regularizar a situação do antecedente.

**Art. 117)** – Os valores monetários constantes nesta lei serão reajustados na data de 1º de janeiro dos exercícios subsequentes, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no exercício anterior.



**Parágrafo Único** – No caso de extinção do índice registrado no *caput*, será adotado outro oficialmente aceito, mediante ato oficial do Executivo.

#### SEÇÃO IV

#### DO EMBARGO

**Art. 118)** – O embargo será aplicado nos seguintes casos:

- I. Quando estiver sendo executado qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;
- II. Quando não for atendida a intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta lei.

§ 1º – O embargo será feito pelo órgão competente de fiscalização da Prefeitura;

§ 2º – Os serviços ou obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados, sob pena de multas diárias de 1% (um por cento) do valor estipulado nos incisos do artigo 115 desta lei, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis;

§ 3º – Para assegurar a paralisação do serviço ou obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial;

§ 4º – O embargo só será suspenso após cumprimento das exigências que o motivaram e mediante apresentação dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas ou após despacho deferindo o recurso.

#### CAPÍTULO II

#### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

#### SEÇÃO I

#### DO DESDOBRO OU FRACIONAMENTO DE LOTE

**Art. 119)** – Fica autorizado o desdobro ou fracionamento de lote urbano, onde já existam construções, com usos residencial, comercial ou de prestação de serviços, devidamente cadastradas, e sobre as quais tenham sido lançados imposto predial urbano e taxas em geral, uma vez obedecidas as exigências do Código Sanitário Estadual ou outro diploma que venha a ser adotado.

§ 1º – A autorização refere-se à Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Mista – ZM<sub>1</sub> (ZMC – Central e ZMG – Geral) e Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC2 e ZEPAC3, definidas em legislação específica;

§ 2º – A autorização estende-se também à Macrozona de Adensamento Urbano e Preservação do Patrimônio Histórico – ZONA URBANA, Zona Predominantemente Residencial – ZPR, definida em legislação específica, nos quadriláteros a seguir:



a. Avenida Loreto, Parque Cultural e Ecológico Dr. Gilberto Ruegger Ometto, Avenida Melvin Jones e Jardim Nossa Senhora de Fátima;

b. Avenida Zurita, Rua Rudolf Street, Rua Rui Barbosa, Rua Santo Antônio, Avenida Governador Garcez e Avenida Padre Alarico Zacharias;

c. Ribeirão das Araras, Rua Manaus, Avenida Ernani Lacerda de Oliveira, Rua Cândido Toralles de Gimenes e Usina Santa Lúcia;

d. Rua Sílvio Luiz Mantelli, Rua Aracaju, Avenida Dona Renata e Rua Florianópolis;

e. Avenida Goffredo Teixeira da Silva Telles, Rua Joaquim dos Santos, Rua José Sottini e Rua Guilherme Devoglio.

§ 3º – Para ser objeto de desdobro ou fracionamento, o lote deverá ter no mínimo área total de 250,00 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,00 (dez) m;

§ 4º – A área mínima admitida por lote desdobrado ou fracionado será de 125,00 (cento e vinte e cinco) m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,00 (cinco) m;

§ 5º – A apresentação do projeto deverá atender o Artigo 51 da presente lei.

**Art. 120)** Os interessados nas condições previstas no artigo 119, têm prazo de 1 (um) ano, a partir da publicação desta lei, para protocolarem o pedido de desdobro ou fracionamento.

**Parágrafo único** – O interessado terá o prazo máximo de 1 (um) ano, após aprovação do pedido descrito no *caput*, para providenciar e comprovar o competente registro.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 121)** – Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras e serviços em desacordo com as exigências desta lei, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

**Art. 122)** – Não será fornecida licença ou alvará de construção para edificação de qualquer tipo em terrenos sem plano de urbanização aprovado pela Prefeitura.

**Art. 123)** – Nos lotes em desacordo com as exigências desta lei só serão permitidos obras ou serviços naqueles devidamente registrados até a data de publicação desta lei.

**Art. 124)** – Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com consulta prévia antes da promulgação desta lei, exceto para loteamentos fechados nos termos do artigo 72 desta lei.

**Art. 125)** – O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta lei e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, a cada período de gestão administrativa, preferencialmente em 5 (cinco) anos ou no máximo em 10 (dez) anos.



**Parágrafo único** – A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração desta lei.

**Art. 126)** – As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 127)** – Ficam expressamente revogadas as seguintes Leis Municipais:

I. Lei Municipal n.º 2.257, de 05 de março de 1991, que *“autoriza a Prefeitura Municipal a conceder incentivos que faz mencionar para a construção de conjuntos habitacionais e dá providências correlatas”*;

II. Lei Municipal n.º 2.307, de 11 de setembro de 1991, que *“dispõe sobre parcelamento do solo para implantação de loteamento fechado”*;

III. Lei Municipal n.º 2.703, de 07 de julho de 1995, que *“dispõe sobre normas para implantação de Condomínios Residenciais Fechados no território do Município de Araras e dá providências correlatas”*;

IV. Lei Municipal n.º 2.798, de 05 de setembro de 1996, que *“dispõe sobre implantação de Vilas no território do Município de Araras e dá providências correlatas”*;

V. Lei Municipal n.º 2.948, de 13 de março de 1998, que *“acrescenta os parágrafos 1.º, 2.º e 3.º no Artigo 4.º, e altera a redação do parágrafo 2.º do Artigo 6.º da Lei n.º 2.703/95”*;

VI. Lei Municipal n.º 3.028, de 12 de abril de 1999, que *“acrescenta o inciso II ao Artigo 59, da Lei n.º 1.564, de 03 de setembro de 1984, que “Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município de Araras, suas normas disciplinadoras e dá providências correlatas”*;

VII. Lei Municipal n.º 3.087, de 06 de julho de 1999, que *“acrescenta o inciso III ao Artigo 59, da Lei n.º 1.564, de 03 de setembro de 1984, que “Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município de Araras, suas normas disciplinadoras e dá providências correlatas”*;

VIII. Lei Municipal n.º 3.088, de 06 de julho de 1999, que *“altera a redação do inciso I, do Artigo 59, da Lei n.º 1.564, de 03 de setembro de 1984, que “Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município de Araras, suas normas disciplinadoras e dá providências correlatas”*;

IX. Lei Municipal n.º 3.202, de 11 de setembro de 2000, que *“acrescenta o inciso IV ao Artigo 59, da Lei n.º 1.564, de 03 de setembro de 1984, que “Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município de Araras, suas normas disciplinadoras e dá providências correlatas”*;

X. Lei Municipal n.º 3.359, de 26 de dezembro de 2001, que *“dispõe sobre regularização de parcelamento para fins urbanos implantados em desacordo com a legislação vigente e dá providências correlatas”*;

XI. Lei Municipal n.º 3.470, de 11 de novembro de 2002, que *“acrescenta o parágrafo 4.º ao Artigo 71, da Lei n.º 1.564, de 03 de setembro de*

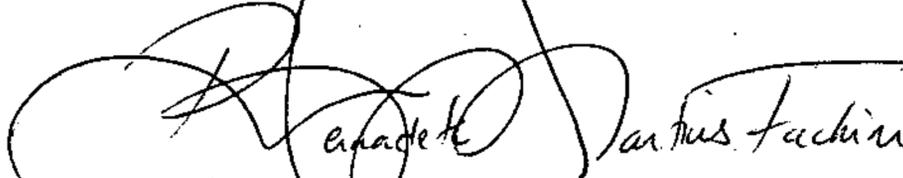


1984, que "Dispõe sobre o Plano Diretor Físico do Município de Araras e dá providências correlatas";

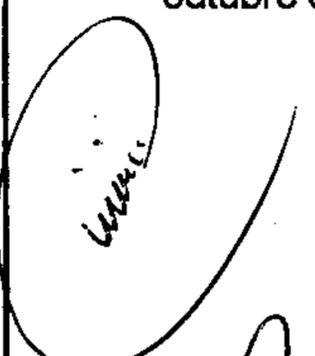
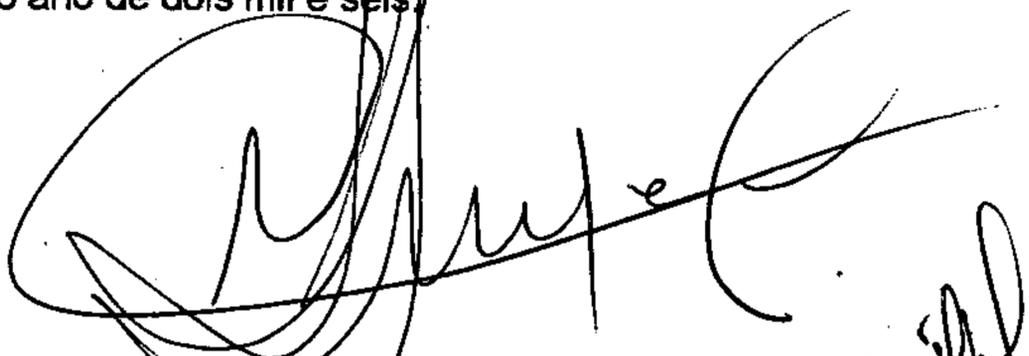
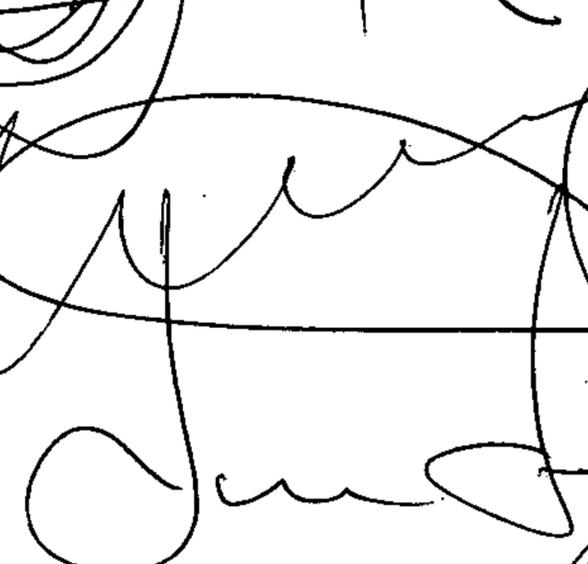
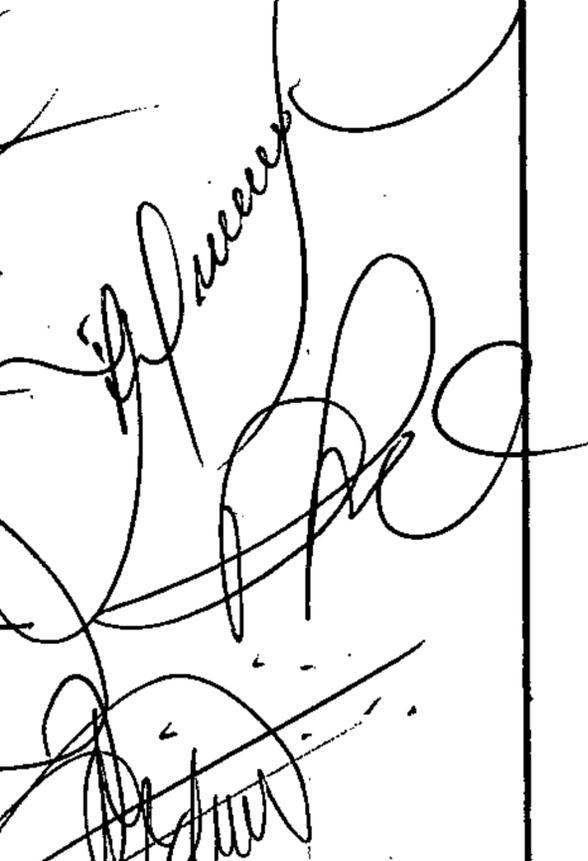
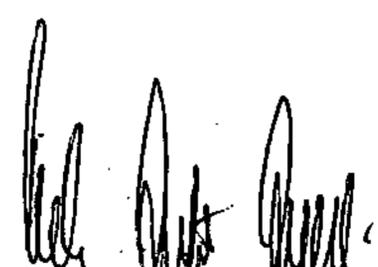
XII. Lei Municipal n.º 3.510, de 05 de março de 2003, que "altera dispositivos da Lei n.º 1.680, de 27 de dezembro de 1985, que "Dispõe sobre aprovação de loteamentos ou parcelamentos do solo para fins de recreio às margens do Rio Mogi-Guaçu" e dá providências correlatas".

Art. 128) – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas outras disposições em contrário.

**LUIZ CARLOS MENEGHETTI**  
Prefeito Municipal

  
**BERNADETE MARTINS FACHINI**  
Secretária Mun. dos Negócios Jurídicos

Publicada e registrada no Serviço de Comunicações – Solar Benedita Nogueira da Prefeitura Municipal de Araras, aos (06) dias do mês de outubro do ano de dois mil e seis.




**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 3.902/2006**

**PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS**

**ANEXO I - Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei.**

|  |
|--|
| <b>ABNT:</b> Associação Brasileira de Normas Técnicas  |
| <b>Alinhamento:</b> Linha divisória entre o lote de propriedade particular ou pública e o logradouro público.  |
| <b>Alvará:</b> Documento utilizado para expedição de autorização e licença.  |
| <b>Anexação:</b> União de faixa de terreno a outro lote, cujo remanescente atenda a legislação pertinente.   |
| <b>Área verde:</b> Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções ecológicas e paisagísticas, destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas e de lazer em que se permitem trilhas para caminhada e onde a prioridade é pela manutenção, conservação e restauração florestal. |
| <b>Áreas de preservação permanente:</b> Porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4.771/1965.   |
| <b>Áreas institucionais:</b> Áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos.   |
| <b>Arruamento:</b> Abertura de qualquer via ou logradouro destinados à circulação ou à utilização pública.   |
| <b>ART:</b> Anotação de Responsabilidade Técnica   |
| <b>Bens dominiais ou do patrimônio disponível:</b> Aqueles que, mesmo integrando o domínio público, diferem pela possibilidade de serem utilizados em qualquer fim, inclusive para alienação, ou seja, constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real.                                     |
| <b>CETESB:</b> Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental   |
| <b>Chácara de recreio:</b> Empreendimentos que resultem em lotes com área de até 10.000 m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).   |
| <b>CNPJ/MF:</b> Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - número de inscrição no Ministério da Fazenda  |
| <b>COMDEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente:</b> Trata-se de um órgão consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza do meio ambiente, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos em lei.                                       |
| <b>Comitê de Bacias Hidrográficas:</b> Órgão colegiado formado por representantes da União, dos Estados, dos Municípios e da Sociedade Civil, que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, arbitrar os conflitos relacionados aos recursos hídricos, aprovar o Plano                                    |



de Recursos Hídricos da bacia, acompanhar a execução deste Plano, fazer propostas ao Conselho Nacional e aos Conselhos Estaduais, dentre outras.

**Concessão de Direito Real de Uso:** Nos termos do Decreto-Lei n.º 271/1967, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**Condomínio:** Edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si.

**Cool de sac:** Praça de retorno, com diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.

**CREA/SP:** Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo

**Declividade** - Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

**DEPRN:** Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais

**Desdobro:** Divisão de um lote em dois outros lotes.

**Desmembramento:** Subdivisão de gleba 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.

**Distrito industrial:** Atividades industriais em área urbana ou de expansão urbana.

**Divisa:** Linha imaginária que divide dois imóveis.

**Domínio público:** Todas as áreas públicas após o registro do loteamento.

**Eixo de via:** Linha que, passando pelo seu centro, é equidistante dos alinhamentos.

**EMHABA:** Empresa Municipal de Habitação de Araras

**Equipamentos comunitários:** Instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e outras áreas de interesse público.

**Equipamentos urbanos:** Instalações de infra-estrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público.

**Espaço livre de uso público:** Terreno de propriedade pública e uso comum do povo, destinado exclusiva ou prioritariamente à recreação, lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre.

**Faixa "non aedificandi":** Ver área "non aedificandi".

**Fracionamento:** Divisão de um lote em mais de dois outros lotes.

**Frente de lote:** Divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso.

**Fundo de lote:** Divisa oposta à frente.



|   |
|---|
| <b>Gleba:</b> Porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento de solo.   |
| <b>Glossário:</b> Vocabulário desta lei, onde se explica o significado das palavras, siglas e termos utilizados.  |
| <b>GRAPROHAB:</b> Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.   |
| <b>IBGE:</b> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.   |
| <b>INCRA:</b> Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.  |
| <b>Infra-estrutura:</b> Um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.   |
| <b>IPCA-E:</b> Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial.   |
| <b>Jucesp:</b> Junta Comercial do Estado de São Paulo.  |
| <b>Km:</b> Quilômetro.  |
| <b>Leito carroçável:</b> Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.   |
| <b>Logradouro público:</b> Toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.   |
| <b>Lote:</b> Área de terra resultante de processo regular de loteamento, desmembramento ou desdobro.  |
| <b>Loteador:</b> Pessoa física ou jurídica que subdivide glebas em loteamento.  |
| <b>Loteamento:</b> Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.   |
| <b>m:</b> Metro.  |
| <b>m<sup>2</sup>:</b> Metro quadrado.   |
| <b>Núcleo industrial:</b> Atividades industriais em área rural.   |
| <b>Núcleo urbano:</b> Adensamento populacional em área rural com características urbanas.   |
| <b>Obra:</b> Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.  |
| <b>Obras-de-arte:</b> Designação tradicional de estruturas como bueiros, pontes, viadutos, túneis, muros de arrimo etc, necessários à construção de estradas e vias públicas.   |
| <b>Parcelamento do solo:</b> Normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Araras, onde poderá ser feita a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento ou desmembramento. |
| <b>Parcelamento irregular:</b> Aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.  |



**RC:** Número de referência cadastral do imóvel expedido pelo Cadastro Técnico da Prefeitura.

**Reagrupamento:** Unir mais de dois lotes em uma única área.

**Retalhamento:** Divisão de gleba em duas ou mais glebas.

**Retificação:** Alteração da área ou dimensões de 1 (um) ou mais lotes, ou de 1 (uma) ou mais glebas, sem que haja alteração da quantidade das unidades originárias.

**RG:** Registro Geral - Número da Cédula de Identidade de pessoa física.

**SAEMA:** Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras

**Serviço:** Produto da atividade humana que, sem assumir a forma de um bem material, satisfaz uma necessidade.

**Servidão:** Direito real imposto a um imóvel em favor de outro e pelo qual o proprietário do primeiro perde o exercício de algum dos elementos que constituem sua propriedade, ou tolera que este seu imóvel seja utilizado pelo proprietário de outro, para torná-lo mais útil.

**Sistema de circulação:** Áreas destinadas à circulação de veículos ou pessoas.

**Sistema de lazer:** Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções paisagísticas e destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas, áreas permeáveis de lazer e similares.

**Sítios de recreio:** Empreendimentos que resultem em lotes com área acima de 10.000,00 (dez mil) m<sup>2</sup>.

**Talvegue:** Linha que passa pela parte mais profunda de um vale, seja sob a água ou não.

**Unificação:** União de 2 (dois) ou mais lotes ou de 2 (duas) ou mais glebas para a formação de um só lote ou de uma só gleba, respectivamente.

**Urbanização:** Dotar determinada gleba de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos, os quais deverão atender às necessidades de seus habitantes.



**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 3.902/2006**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE ARARAS, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**ANEXO II - Pedido de Diretrizes para Loteamento**

**IDENTIFICAÇÃO**

Interessado:

Área da gleba (m<sup>2</sup>):

Endereço da gleba:

Matrícula no CRI n.º:

Zona urbana:

Sim ( )

RC:

Não ( )

INCRA:

Distância do Centro da cidade (m):

Tipo de loteamento:

Número de lotes prováveis:

Acessos principais:

Araras, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

nome:  
RG e CPF