

LEI Nº 1.366, DE 07 DE JULHO DE 2.004

“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista”.

(Autoria do Executivo)

LAERT DE LIMA TEIXEIRA, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,
FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte...

LEI...

ARTIGO 1º: O Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de São João da Boa Vista será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ARTIGO 2º: O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das Leis Federais 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e o Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Os loteamentos poderão ser abertos ou fechados.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

ARTIGO 3º: Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§ 1º - Considera-se Zona Urbana a definida por Lei Municipal. A área possível de ser loteada deve ter assegurado o abastecimento de água, de energia e condições de encaminhamento dos esgotos sanitários a estação de tratamento existente, ou solução aprovada pela concessionária local.

§ 2º - Considera-se zona de expansão urbana a que for prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para atender ao crescimento das áreas urbanas.

ARTIGO 4º: Não será permitido o parcelamento do solo em:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

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

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

IV – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

ARTIGO 5º: Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – área destinada a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

II – os lotes terão área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de oito metros.

III – o parcelador se obriga a especificar no registro do loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, a área e a testada mínima permitida para desdobro, respeitando o disposto no item II desse artigo, os tipos de ocupação permitidos e deve dar ciência aos compradores de lotes dessas disposições.

IV – ao longo dos rios, ou de qualquer outro curso d'água, correntes ou dormentes, serão reservadas áreas de preservação permanente, em faixa marginal, cuja largura mínima será, salvo maiores exigências em legislação específica, a saber:

a) de 30,00 (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10,00 (dez metros) de largura;

b) de 50,00 (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10,00 (dez metros) a 50,00 (cinquenta metros) de largura;

c) de 30,00 (trinta metros) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

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

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo 5% (cinco por cento) o mínimo para áreas institucionais e 10% (dez por cento) para sistema de lazer, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - As áreas verdes não poderão fazer divisa com lotes.

§ 3º - Em loteamentos de interesse social poderá ser dispensada a exigência mínima de áreas institucionais prevista no parágrafo 1º deste artigo, desde que, a dispensa seja justificada e previamente autorizada por lei.

§ 4º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, saúde, lazer e similares.

§ 5º - Considera-se de interesse social associações não governamentais, sem fins lucrativos, que promovam o acesso a lotes urbanizados e moradias populares à população de baixa renda e cujos membros sejam os proprietários dos lotes.

ARTIGO 6º: Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos parceladores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio da entidade pública ou concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto a sua manutenção o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

§ 1º: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação, guias e sarjetas.

§ 2º: As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

ARTIGO 7º: Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamento

comunitário, apresentando, para esse fim requerimento em duas vias da planta do imóvel, em escala de 1:1000, em cópia heliográfica ou de impressora, que deverão obedecer às normas e especificações brasileiras contendo pelo menos:

I – divisa da gleba a ser loteada;

II – curvas de nível de metro em metro (RN – oficial)

III - a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas, no mínimo até 50 metros da área confrontante.

IV – a indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI– as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII – utilização de coordenadas absolutas;

VIII – declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências respectivamente, a rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário.

IX - as ruas, vias de acesso ou estradas existentes e ou as projetadas que compõem o sistema viário das vizinhanças da área objeto do parcelamento.

X - o traçado básico do sistema viário a ser implantado em perfeita concordância com as ruas, acessos e estradas existentes nas vizinhanças.

XI - a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos comunitários com áreas livres de uso público e áreas de uso institucional observados os requisitos de topografia não acidentada e viabilidade de aproveitamento conjugado com as áreas próximas destinadas à mesma finalidade.

XII - as faixas de terrenos não edificantes necessárias ao escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários.

§ 1º- Em todas as esquinas do loteamento deverão ser deixadas guias rebaixadas para que seja construída na calçada, rampa de acesso a deficientes físicos, em locais adequados e de acordo com as normas de acessibilidade.

ARTIGO 8º: A Prefeitura Municipal nomeará através de Decreto a Comissão de Análise e Parcelamento de solo do Município de São João da Boa Vista.

§ 1º: A Comissão de Análise de Parcelamento de Solo do Município de São João da Boa Vista será assim constituída:

- Um representante do Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal
- Um representante do setor de Topografia da Prefeitura Municipal
- Um representante da Assessoria de Planejamento e Gestão da Prefeitura Municipal
- Um representante do COMDEMA (Conselho Municipal de Meio Ambiente)
- Um representante da Câmara Municipal
- Um representante da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São João da Boa Vista.
- Um representante da 37ª Subseção da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil)
- Um representante de grupos ecológicos.

§ 2º: Um representante de cada concessionária de serviço público será convidado a participar da comissão, com direito a voto.

ARTIGO 9º: A Prefeitura Municipal, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no artigo 7º dessa Lei, após ouvida a Comissão de Análise e Parcelamento de Solo do Município, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito aos interessados o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas.

ARTIGO 10: As diretrizes expedidas de acordo com o Artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Decorrido o prazo estabelecido neste Artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

ARTIGO 11: Obedecendo traçado e diretrizes definidas, os interessados deverão apresentar o projeto de loteamento em 5 (cinco) vias contendo:

- I – memorial descritivo e justificativo;
- II – o título de propriedade ou compromisso de compra e venda devidamente autenticado;
- III – certidão negativa de tributos municipais da área;

IV – projeto urbanístico em escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro e indicação de todos os logradouros públicos e com a divisão da gleba, em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números;

V – sistema de vias com a respectiva hierarquia;

VI – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;

VII – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:100 e sessões transversais tipo;

VIII – projeto de Galerias, indicativa do sistema de drenagem pluvial, contendo o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo de localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem e bueiros, cotas altimétricas de interesse, acompanhada do respectivo memorial descritivo;

IX – projetos dos sistemas de esgotos sanitários e de distribuição de água potável, devidamente aprovados pela concessionária de tais serviços, constatando além das redes principais, as ramificações até o passeio para atendimento dos lotes e das áreas institucionais e de lazer, sendo que, a critério da Concessionária, poderá o responsável pelo parcelamento apresentar projetos em redes duplas nos passeios para atendimento dos fins já colimados;

X – projeto elétrico e de iluminação pública, adequados ao planejamento da concessionária para a área, devidamente aprovado;

XI – indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XII – projeto das guias e sarjetas, de conformidade com os padrões mínimos definidos pelo Executivo;

XIII – projeto de pavimentação das vias de circulação de acordo com os padrões mínimos exigidos pela Prefeitura;

XIV – projeto de arborização das vias públicas;

XV – projeto de quadra por quadra, em papel vegetal e na escala 1:500, contendo a identificação da quadra, e a subdivisão de lotes com medidas e respectivas numerações.

PARÁGRAFO ÚNICO: O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente no mínimo:

I – descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto);

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

ARTIGO 12: Para aprovação do Projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do Título de Propriedade e da planta do imóvel em escala apropriada, contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

ARTIGO 13: Somente poderá ser aprovado o desmembramento de lotes se:

I - as ruas existentes possuírem toda a infra-estrutura urbana exigida para loteamentos.

II - caso não exista tal infra-estrutura, o parcelador deverá apresentar o respectivo cronograma, acompanhado do instrumento de garantia para a execução dos mencionados equipamentos urbanos com total responsabilidade e ônus do parcelador.

§ 1º - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

§ 2º – O desmembramento de lotes decorrentes do parcelamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do Artigo 5º, por tratar-se de loteamento aprovado para uso industrial, deverá atender o disposto no presente capítulo, devendo as áreas de uso público guardar proporção à capacidade de ocupação dos lotes.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

ARTIGO 14: Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei e de outros órgãos estaduais deverá o mesmo ser apresentado ao Graprohab (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) ou outros órgãos estaduais que venha por ventura à substituí-lo;

§ 1º – Somente após a aprovação do Graprohab será encaminhado à Prefeitura Municipal cujos órgãos municipais acompanharão a implantação do empreendimento.

§ 2º – Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, ou aglomerações urbanas definidas em Lei Estadual ou Federal, será exigido parecer dos municípios envolvidos.

§ 3º - Quando localizados em área de interesse especial, tais como: proteção aos mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, assim definido por legislação federal, estadual ou municipal, deverá ser aprovado pelos órgãos competentes.

§ 4º - Após aprovação em todos os órgãos, será emitido pela Prefeitura Municipal, alvará em caráter precário, para início das obras.

ARTIGO 15: Atendidos os requisitos exigidos por esta Lei, o responsável pelo parcelamento deverá executar, de acordo com os projetos e as especificações municipais, e no prazo constante do parágrafo primeiro deste artigo, a infra-estrutura constante dos incisos de nº I a IX, inclusive, e para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária.

I – da abertura das vias de comunicação e praças;

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III – das galerias de escoamento de águas pluviais e respectivos sistemas de captação;

IV – das guias e sarjetas.

V – da rede de esgotos sanitários compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer.

VI – da rede de distribuição de água potável compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;

VII – da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminária e potência adequada ao planejamento da concessionária para a área.

VIII – da pavimentação

IX – da arborização, ou seja, uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12 metros.

§ 1º - O prazo para execução da infra-estrutura citada deverá ser apresentado em cronograma físico com duração máxima de 3 (três) anos para sua execução a partir da data de expedição do alvará de natureza precária.

§ 2º - A Prefeitura fiscalizará a execução de todos os serviços de obras nos desmembramentos e ou loteamento, vistoriando-os com frequência.

§ 3º - Todos os atos da fiscalização e ocorrências de obras serão registrados no processo de aprovação do loteamento, devendo ser comunicado aos interessados os embargos de materiais e de serviços empregados ou executados em desacordo com as normas, especificações ou projetos aprovados.

§ 4º - Não serão aceitos serviços ou obras cujas execuções tenham, como pré-requisitos, outras não aceitas pela fiscalização.

§ 5º - Os materiais e ou equipamentos de obras rejeitadas pela fiscalização deverão ser removidos do canteiro de obras em prazo não superior a 48 horas.

ARTIGO 16: Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o parcelamento poderá ser aprovado antes da execução da infra-estrutura, mediante a apresentação de um cronograma físico com duração máxima de 3 (três) anos, desde que:

I) ofereça garantia em imóveis bem localizados e de fácil comercialização no valor equivalente a uma vez e meia o custo de toda a infra-estrutura, através de Escritura Pública de Garantia Hipotecária, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis em favor da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, que poderá vendê-los para custear a implantação da infra-estrutura, caso o parcelador não venha a fazê-lo no prazo estipulado.

II) ofereça garantia por Fiança Bancária, que assegurará ao Município a execução de toda infra-estrutura por parte do loteador, assumindo o Fiador a responsabilidade pela execução ou custeio da execução caso o loteador deixe de fazê-lo naquele prazo. O fiador deverá renunciar expressamente ao direito a alegação do benefício de ordem e de exoneração da fiança.

III) ofereça seguro garantia, nos casos de parcelamentos populares, destinados às classes de menor renda, financiados pela União ou pelo Estado, apresentando o Contrato de Seguro Garantia das Obras de Infra-estrutura, firmado entre o loteador e/ou pelos mutuários e os agentes financeiros da União ou do Estado.

§ 1º - Os imóveis dados em garantia não poderão pertencer à área do parcelamento. A garantia prevista em imóveis será apresentada juntamente

com laudo de avaliação elaborada por profissionais gabaritados, nomeados pela Prefeitura Municipal e remunerados pelo interessado juntamente com o cronograma físico-financeiro de execução da infra-estrutura.

ARTIGO 17: O loteamento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

§ 1º - Do decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento;

III - a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais.

§ 2º - O decreto de aprovação caducará no prazo de 180 dias a contar de sua expedição, caso o loteamento não seja submetido ao registro imobiliário dentro deste prazo.

§ 3º - Não registrado o empreendimento neste prazo, poderá haver prorrogações sucessivas a cada 180 dias, sendo obrigatório o recolhimento de uma multa a favor da Prefeitura Municipal, no valor de 10 salários mínimos a cada prorrogação.

ARTIGO 18: Aprovado o loteamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do parcelador, devendo neste caso, serem observadas as exigências do Artigo 23º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

ARTIGO 19: Qualquer alteração ou cancelamento parcial ou total do loteamento aprovado e registrado dependerá de acordo entre o parcelador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VI

DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

ARTIGO 20: As ruas não poderão ter largura total inferior a 14,00 metros nem leito carroçável inferior a 6 metros.

§ 1º - Toda rua que terminar em divisa, podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14,00 metros de largura, no mínimo.

§ 2º - A largura das ruas, quando esta confrontar com cursos d'água, linha férrea, rodovia, deverão obedecer ao estipulado pelo Plano Diretor.

§ 3º - Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 9,00 metros sendo obrigatórias às praças de retorno;

ARTIGO 21: Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 metros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos cruzamentos irregulares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 22: A rampa máxima admitida é de 12% (doze por cento).

ARTIGO 23: O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 metros.

ARTIGO 24: É vedado, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a sistema de lazer.

CAPÍTULO VII

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

ARTIGO 25: Os Loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que respeitadas todos os requisitos dispostos nesta Lei, a exceção do parágrafo 2º do artigo 5º;

§ 1º - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada desde que:

I – atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei vigente;

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III – as ruas e avenidas ao longo de cursos d’água, linhas, férreas e rodovias sejam executadas e permaneçam fora dos muros do loteamento fechado e tenham as larguras exigidas no Plano Diretor e não inferior a 18 metros;

IV – os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores;

V – fechem o perímetro do loteamento com muro ou alambrado que observe as prescrições apontadas pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal, para tal fim;

§ 2º - Quando da aprovação do Loteamento fechado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão ao domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado por decreto de permissão em favor dos compromissários compradores.

I – Para a outorga da permissão de uso referida no caput deste inciso, o parcelador deverá apresentar ao Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;

b) projeto do loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da permissão de uso, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

c) regulamento interno do loteamento fechado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender ao código de obras do Município e Código Sanitário do Estado, bem como a taxa de ocupação exigidos pelo Plano Diretor;

II – Após a apresentação dos documentos dispostos no parágrafo anterior, o Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Prefeito Municipal, para que este expeça o decreto de permissão de uso.

§ 3º - Depois da expedição do decreto de permissão do uso privativo do sistema viário, das áreas verdes e do sistema de lazer do loteamento, em favor do parcelador ou dos compromissários compradores, o loteamento deverá ser aprovado por Decreto e formalizado por escritura pública registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§ 4º - Tendo sido efetuada a venda dos lotes componentes do loteamento fechado, deverá ser formada uma Associação de Proprietários, observando os ditames legais.

§ 5º - Após devidamente formada, a Associação de Proprietários deverá requerer junto ao Poder Público Municipal a concessão de uso especial dos sistemas viário e de lazer, das áreas verdes em favor dos moradores, que deverá ser outorgada por meio de decreto municipal e formalizada por escritura pública no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§ 6º - Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos fechados, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Lei que concedeu o direito especial de uso e no regulamento interno.

§ 7º - A área Institucional de um loteamento fechado deverá ficar fora do perímetro fechado, sendo que o Município poderá exigir áreas equivalentes em valores, em regiões indicadas pela Prefeitura, calculado esse valor como o preço do metro quadrado correspondente ao valor da comercialização dos lotes, projetado o valor da infra-estrutura, ficando essa avaliação por conta da Prefeitura Municipal.

§ 8º - As ruas do loteamento fechado poderão ter largura mínima de 9 metros.

§ 9º - Uma vez devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos como loteamento fechado, em hipótese alguma o mesmo poderá transformar-se em loteamento aberto.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 26: É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado e não registrado.

ARTIGO 27: O licenciamento de qualquer edificação na área loteada, só será permitida após as obras de infra-estrutura estarem concluídas, e em funcionamento, no todo ou em parte, conforme etapas definidas em cronograma de obras.

PARÁGRAFO ÚNICO: As construções erigidas em desacordo com as exigências deste artigo serão consideradas clandestinas e deverão ser embargadas pelo Poder Público até a aprovação definitiva do parcelamento.

ARTIGO 28: Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal poderá notificar o parcelador para promover a sua regularização.

§ 1º: A notificação será feita pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento, ou promovida por intermédio do Cartório de Registro de Título e Documentos da Comarca ou domicílio de quem deva recebê-la.

§ 2º: A notificação será feita por edital com prazo de 10 dias, começando a correr o prazo após a última publicação, quando o destinatário se recusar a dar o recibo ou se furtar do recebimento ou for desconhecido o seu paradeiro.

ARTIGO 29: Se o parcelador não atender a notificação, a Prefeitura Municipal poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

I - Caso a Prefeitura Municipal promova a regularização do parcelamento, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas em Cartório pelos adquirentes de lotes, com respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do Artigo 38 da Lei Federal nº 6.766, de 1º de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas e com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

II - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no Artigo 47 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

III - A Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes de lotes, até o valor devido, caso do loteador não cumprir o estabelecido no item II deste artigo.

IV - A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos necessários aos fins colimados.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 30: Todas as alterações do uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – “INCRA” e da aprovação da Prefeitura, segundo as exigências da legislação pertinente, inclusive quanto à dimensão de quadras e lotes.

ARTIGO 31: As estradas municipais deverão ter largura não inferior a 15,00 metros, curvas com raio mínimo de 18,00 metros e devem assegurar o escoamento das águas pluviais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas estradas municipais deverão ser demarcadas áreas não edificantes na faixa de 13,00 metros do seu eixo.

ARTIGO 32: Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o adquirente venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento.

ARTIGO 33: As infrações da presente lei na esfera administrativa darão ensejo à cassação do Alvará, e embargo administrativo, além da notificação para regularização do loteamento nos termos do Artigo 28 desta lei.

ARTIGO 34: A critério da Prefeitura Municipal e diante de justificável necessidade técnica, e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do loteador em vista das peculiaridades específicas de cada área, visando à harmonia do loteamento e segurança dos adquirentes.

ARTIGO 35: Os padrões de serviços a serem executados pelos loteadores obedecerão o que a respeito dispuser os Decretos Municipais específicos.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 36: Os planos de parcelamento, com diretrizes viárias protocoladas ou aprovadas antes da presente lei poderão ser acrescidos de um cronograma físico das referidas obras com duração máxima de 2 (dois) anos acompanhado de instrumento de garantia para sua execução.

§ 1º - O cronograma deverá ser apresentado no prazo de 45 dias a contar da vigência desta lei.

§ 2º - A garantia para execução da infra-estrutura será feita nos termos do Artigo 16 e seu parágrafo 3º desta lei, através de fiança bancária, caução de valores mobiliários.

ARTIGO 37: Os condomínios fechados, protocolados na Prefeitura Municipal e aprovados pelo GRAPROHAB (Grupo de Análises de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo), antes desta lei entrar em vigor, poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal da forma que foram aprovados na GRAPROHAB.

ARTIGO 38 – As exigências dispostas no artigo 25, item III, poderão ser feitas das seguintes maneiras, a critério da Prefeitura Municipal:

I – as ruas e avenidas deverão ter toda a infra-estrutura devidamente concluída;

II – as ruas e avenidas deverão ser abertas no futuro a critério da Prefeitura e os custos para sua implantação serão cobrados, na sua íntegra, na forma de contribuição de melhorias e pagos pelos condôminos ou proprietários de lotes em loteamentos fechados, sem qualquer ônus ou indenização pela Prefeitura no caso de ter que desmanchar ou retificar obras de qualquer natureza, inclusive, despesas com aquisição de áreas necessárias para o cumprimento dessas exigências.

III – as ruas e avenidas deverão ser abertas mesmo que em reservas de proprietário ou remanescentes de forma a assegurar suas existências, custeada pelo empreendimento, loteamento fechado ou condomínio, confrontante.

ARTIGO 39: Esta lei e suas disposições transitórias entrarão em vigor na data da sua publicação revogadas as disposições em contrário em especial a Lei nº 01, de 26 de maio de 1982.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos sete dias do mês de julho de dois mil e quatro (07.07.2004).

LAERT DE LIMA TEIXEIRA
Prefeito Municipal