



IMPrensa OFICIAL DO MUNICÍPIO DE LEME

Leme, 6 de Dezembro de 2021 • Número 3096 • www.leme.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/ 2021.

“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais no âmbito do Município de Leme.”

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo I - Dos Objetivos

Artigo 1º. A presente lei complementar regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos no Município de Leme, observadas as disposições das legislações federal e estadual, visando 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.

Artigo 2º. Para atender às finalidades a que se destinam, 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.

Artigo 3º. São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:

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

TÍTULO II - DA URBANIZAÇÃO

Capítulo I - Do Parcelamento do Solo

Seção I - Dos Dispositivos Gerais

Artigo 4º. Os parcelamentos do solo e as urbanizações especiais para fins urbanos só poderão ser executados nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana, definidas em legislação específica e compreendidas nos moldes desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Entende-se por:

I. Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II. Lote o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos com frente para via pública e dotado de infraestrutura urbana básica cujas dimensões atendam aos parâmetros e índices urbanísticos definidos por esta Lei.

III. Infraestrutura urbana básica aquela que abrange os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação pavimentadas e, arborização dos passeios e das áreas verdes.

IV. Desmembramento como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

V. Fracionamento a subdivisão de gleba ou lote em até seis lotes destinados a edificação, observadas as disposições do parágrafo anterior.

VI. Desdobro a subdivisão de lote em até dois lotes destinados a edificação.

Artigo 5º. Todo e qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro de terrenos em área urbana ou de expansão urbana são regidos por esta Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Artigo 6º. Toda aprovação e licença de execução de urbanização no Município de Leme dependerão de anuência expressa do Chefe do Executivo, mediante prévia análise da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

Artigo 7º. 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 ordenada, com os pareceres técnicos e jurídicos pertinentes;

II. Recusar a sua aprovação, dentro de sua análise de discricionariedade, por critérios de conveniência e oportunidade do interesse público municipal, ainda que seja para evitar excessivo número de lotes, com o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços em condições antieconômicas.

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

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

§ 3º. Será assegurado prazo de trinta (30) dias aos proprietários do terreno alvo de parcelamento de solo para indicação dos nomes das principais vias de acesso aos logradouros públicos, contados a partir da publicação do Decreto de aprovação em imprensa oficial do Município, independente de notificação, sob pena de preclusão desse direito.

Seção II - Dos Terrenos a Urbanizar

Artigo 8º. Nos terrenos, obedecidas às disposições contidas no Artigo 4º desta Lei, será admitido parcelamento de solo em perímetro urbano ou de expansão.

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

I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas pelo solicitante todas as providências para se assegurar o escoamento das águas;

II. em encostas e nas proximidades de nascentes e cursos d'água, conforme legislação pertinente;

III. em áreas que apresentem cobertura vegetal de grande porte, as quais sejam passíveis de preservação;

IV. em terrenos quais tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, até que devidamente comprovado pelo solicitante a sua correção;

V. em terrenos cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas específicas, quais serão formuladas pontualmente, na análise de cada caso concreto, pela Prefeitura do Município de Leme;

VI. em terrenos onde as condições geológicas apresentadas não se aconselham a sua edificação;

VII. em áreas de preservação ambiental (APP), sendo estas àquelas definidas pela legislação federal e pelo Plano Diretor do Município;

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

IX. localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção/preservação;

X. localizados em áreas de interesse público.

§ 2º. Os cursos d'água não poderão ser aterrados, tubulados, modificados ou impedidos sem autorização por escrito da Prefeitura, que ouvirá os órgãos ambientais competentes antes da respectiva emissão;

§ 3º. Quando necessário, o Município de Leme, 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.

Artigo 9º. Em nenhuma hipótese os arruamentos, loteamentos ou desmembramentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, bem como as obras necessárias a respeitar tal condição serão executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas non aedificandi reservadas para esse fim, sem que essa condição acarrete qualquer tipo de ônus ao Município.

Artigo 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.

Artigo 11. É obrigatória reserva de faixa non aedificandi, contada a partir da respectiva margem, em cada um dos lados de rios e córregos, com as dimensões sendo aquelas definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código

Florestal) e suas alterações subsequentes, sem ônus para o Município, de modo a se garantir o escoamento superficial das águas pluviais, com a implantação das canalizações, dos equipamentos urbanos e a construção de vias de circulação.

§ 1º. Serão obrigatoriamente reservadas, dentre outras situações, as seguintes faixas non aedificandi:

I. às margens das rodovias estaduais e ferroviárias 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 das concessionárias de energia elétrica, cuja mínimo a ser respeitado é de 10,00 (dez) metros de cada lado, conforme Anexo VII da Lei que instituiu o Plano Diretor Municipal;

II. às margens de ribeirões e córregos que atravessam o perímetro urbano, cujo mínimo necessário é de 45,00 (quarenta e cinco) metros de ambos os lados da margem do ribeirão, sendo 30,00 (trinta) metros para preservação permanente e 15,00 (quinze) metros para sistema viário, consoante o Anexo VII da Lei que instituiu o Plano Diretor Municipal, considerando-se, ainda, inclusa a faixa de preservação prevista na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal);

§ 2º. Nos critérios de fixação da largura mínima da faixa non aedificandi não serão computados os recuos das edificações.

§ 3º. Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela Prefeitura, poderá ser exigida a reserva de faixa non aedificandi na frente, nos fundos ou nas laterais dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana.

Seção III - Das áreas a serem reservadas

Artigo 12. 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 45% (quarenta e cinco por cento), no mínimo, da área total da gleba, assim distribuídas:

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

II. 20% (vinte por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);

III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), excetuados os loteamentos industriais, que serão regidos na forma da Seção IV do Capítulo II desta Lei Complementar.

§ 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) ou às áreas institucionais (equipamentos comunitários e urbanos), definida a critério da Administração Municipal;

§ 2º. A Prefeitura poderá alienar as áreas previstas nos incisos II e III deste artigo, com outorga do direito real da concessão de uso, devendo assegurar o uso institucional indicado no Planejamento do Município, podendo permutá-las, dentro do mesmo loteamento;

§ 3º. As áreas previstas neste Artigo não poderão ficar encravadas entre lotes nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento);

§ 4º. Cabe à Prefeitura Municipal 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 ela se destine.

§ 5º. As áreas reservadas de que tratam este Artigo serão desmembradas da área total do empreendimento, concomitantemente à aprovação do projeto e doadas ao Município, através de escritura pública de forma pura e simples, sem quaisquer ônus a Municipalidade, devendo, posteriormente, ser afetada à sua destinação.

Seção IV - Das Vias e Logradouros

Artigo 13. A abertura de vias e logradouros obedecerá às seguintes disposições, observando-se os Anexos VII e VIII do Plano Diretor Municipal:

I. As vias locais deverão ter largura mínima de 14 (quatorze) metros com leito não inferior a 09 (nove) metros – categoria G-1.

II. As vias locais dos Núcleos Rurais terão largura de 14 (quatorze) metros – categoria G-1.

III. As vias coletoras deverão ter largura mínima de 18 (dezoito) metros com leito não inferior a 12 (doze) metros – categoria G2.

IV. As vias que terminarem nas divisas do loteamento podendo sofrer prolongamento, terão obrigatoriamente 14 (quatorze) metros no mínimo e leito carroçável de no mínimo 09 (nove) metros.

V. As ruas sem acesso deverão ter a largura mínima de 14 (catorze) metros com leito não inferior a 09 (nove) metros, não podendo formar ângulos e devendo terminar em cul-de-sac.

VI. As ciclovias são aquelas destinadas ao uso de bicicletas, separadas fisicamente das vias destinadas ao tráfego motorizado e devem ser implantadas nas vias arteriais e vias coletoras, de acordo com necessidades específicas.

§ 1º. As praças de retorno das vias em cul-de-sac, deverão ter diâmetro mínimo de 24 (vinte e quatro) metros.

§ 2º. As praças citadas no parágrafo anterior somente serão necessárias quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote – ou lotes – voltado para seu leito.

Artigo 14. As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, com as seguintes declividades:

I. máxima: em todas as categorias de vias, de 10% (dez por cento);

II. mínima: em todas as categorias de vias, de 0,5% (zero vírgula cinco por cento).

Artigo 15. Às margens das faixas de estradas de ferro e de rodagem, e nas APP de rios e córregos, serão obrigatórias existência de rua de 15 (quinze) metros de largura – no mínimo – categoria G-5, conforme Anexo VII da Lei que regulamenta o Plano Diretor Municipal.

Artigo 16. 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.

Artigo 17. As vias dos loteamentos seguirão as diretrizes dadas pela Prefeitura Municipal 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.

Parágrafo único. Além do disposto no Plano Diretor, a concordância nos cruzamentos das vias urbanas deverá atender o raio mínimo de 09 (nove) metros.

Artigo 18. Qualquer via ou logradouro terá obrigatoriamente projeto de alinhamento e nivelamento amarrados, topograficamente, em posição e altitude de referência firmes, em obediência e consonante 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 Lotes

Artigo 19. As quadras terão um perímetro máximo de 500 (quinhentos) metros, não podendo seu comprimento ser superior a 204 (duzentos e quatro) metros e inferior a 80 (oitenta) metros.

Artigo 20. Os lotes resultantes dos loteamentos, tanto para uso residencial quanto para comércio e prestação de serviços, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I. Dimensões mínimas com área de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e frente de 10 (dez) metros;

II. Terem, no caso de área igual ou superior a 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados, frente mínima de 12 (doze) metros, em se tratando de lotes residenciais;

III. Terem, no caso de área igual ou superior a 600 (seiscentos) metros quadrados, frente mínima de 15 (quinze) metros.

§ 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, as taxas de ocupação e os recuos serão aqueles constantes da legislação específica que rege a matéria.

Artigo 21. As dimensões mínimas dos lotes constantes no Artigo anterior poderão ser reduzidas para até 154 (cento e cinquenta e quatro) metros quadrados, com frente mínima de 07 (sete) metros, desde que mesmo esteja inserido em Zona Especial de Interesse Social (Z.E.I.S.).

Seção VI - Dos Serviços e Obras Obrigatórios

Artigo 22. São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário dos loteamentos, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

- I. Terraplenagem do terreno;
- II. Implantação de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica em todo sistema viário, conforme orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- III. Arborização e plantio de grama em placas nos espaços livres de uso público (sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento, conforme orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- IV. Calçamento em intertravado ou pedra portuguesa nos passeios públicos das áreas de uso público (área institucional, área verde, sistema de lazer);
- V. Extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública em diodo emissor de luz (LED), obedecendo às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR5101 e sua eficiência comprovada por órgão técnico credenciado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO), nos padrões e critérios adotados pela concessionária local, sendo que o posteamento deverá ser de concreto armado.
- VI. Delimitação dos lotes com marcos de concreto;
- VII. Galerias de águas pluviais;
- VIII. Rede de distribuição de água potável, incluindo sua extensão até a fonte abastecedora, sempre que necessário e inclusive, a colocação de hidrantes e derivações domiciliares, conforme especificações e projeto aprovado pela Superintendência de Água e Esgotos de Leme (SAECIL);
- IX. Rede de afastamento de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares, conforme especificações e projeto aprovado pela Superintendência de Água e Esgotos de Leme (SAECIL);
- X. Placa de obra fixada em local visível com dimensões mínimas de 03 (três) metros de largura por 02 (dois) metros de altura, com texto legível, indicando: O nome do loteamento; A razão social ou nome do empreendedor com seu endereço completo; O nome do engenheiro responsável, seu endereço completo e o número de registro no CREA/SP, e; A data prevista para o término das obras de infraestrutura;
- XI. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta de, no mínimo, placas de sentido obrigatório e "PARE", pintura do solo de "PARE", ambas conforme especificações do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), e orientação e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- XII. 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 relações fornecidas pelas Secretarias Municipais de Obras e Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§1º. Ao critério da Prefeitura Municipal poderá ser recolhido valor correspondente ao número de placas, caso não haja tempo hábil para denominação dos logradouros públicos referentes à obrigatoriedade contida no inciso XII do caput deste artigo.

§2º. O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso IV, somente após a liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de recebimento;

Artigo 23. Como garantia das obras de infraestrutura mencionadas no artigo anterior, 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;
- III. garantia sobre imóveis de propriedade do interessado, desde que sejam localizados no Município de Leme, Estado de São Paulo, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante a devida comprovação através de certidões expedidas pela circunscrição imobiliária competente, e de certidões de distribuição de processos e negativa de débitos em nome do interessado e/ou sócios.

Parágrafo único. O valor da garantia exigida deverá ser mínimo 20% (vinte por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura.

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

Artigo 25. 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.

Artigo 26. No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada no artigo anterior deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha cumprido as exigências mencionadas.

Artigo 27. O prazo para execução das obras de infraestrutura previstas nesta Seção poderá ser de até 02 (dois) anos, prorrogáveis por igual período, dependendo do estágio em que se encontrarem as obras, situação qual será avaliada pelos Órgãos Municipais competentes, sendo que, a presente prorrogação dependerá de requerimento devidamente fundamentado da parte interessada, antes do término no prazo inaugural, passando, referida benesse, a anuência do Chefe do Poder Executivo.

Artigo 28. A Prefeitura poderá regulamentar, através de decreto, normas ou especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei Complementar.

Seção VII - Do Plano de Parcelamento e sua Aprovação

Artigo 29. O plano de parcelamento do solo compreende:

- I. certidão de viabilidade;
- II. certidão de diretrizes;
- III. projeto urbanístico, e;
- IV. projetos de infraestrutura.

Subseção I - Do Grupo Especial de Análise – GEA

Artigo 30. O Poder Executivo Municipal deverá criar e regulamentar, caso ainda não o tenha feito, o Grupo Especial de Análise (GEA), composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

- I. analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos Planos de Urbanização geradores de impacto, dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e dos Planos de Urbanização Específica;
- II. analisar e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei Complementar como incômodas ou impactantes;
- III. analisar e emitir pareceres sobre a aprovação dos projetos de empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da política urbana, dispostos nesta Lei Complementar e nas demais Leis de caráter urbanístico do Município, e;
- IV. proceder com a análise dos casos omissos e contraditórios, além de elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Subseção II - Da Certidão de Viabilidade

Artigo 31. Antes da consulta prévia, o interessado deverá requerer à Prefeitura do Município, certidão, para viabilidade ou não de urbanização de imóvel, apresentando para essa finalidade os seguintes documentos junto ao pedido:

- I. planta de localização da área para possível parcelamento do solo;
- II. preenchimento dos dados constantes do Anexo II do Artigo 3º, parte integrante desta Lei Complementar.

§1º. A Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, ouvindo os demais Órgãos Municipais competentes, os quais se farão representar através do Grupo Especial de Análise (GEA), assinalará pela viabilidade ou não de urbanização, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias.

§2º. Deferido o pedido, a certidão de viabilidade terá o prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias, vedando-se a sua revalidação.

Subseção III - Da Certidão de Diretrizes

Artigo 32. Antes da elaboração do projeto urbanístico, o interessado, munido da certidão de viabilidade autorizando-o parcelamento em seu imóvel, deverá solicitar à Prefeitura Municipal as diretrizes para: traçado dos lotes, sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários. Apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado do título de propriedade imobiliária e planta da área a ser loteada, contendo:

- I. as divisas da gleba a ser loteada;
- II. as curvas de nível, de metro em metro, com cotas relativa ao RN (referência de nível) da cidade;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV. a indicação dos arruamentos 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 e seu Plano Urbanístico, definindo as restrições para desdobramento de lotes, e;

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

Artigo 33. A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, e de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

I. as ruas ou estradas existente ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II. o traçado básico do sistema viário principal;

III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público;

IV. as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V. o uso do solo permitido para a área a ser loteada;

VI. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser, obrigatoriamente, projetados e executados pelo loteador, as suas expensas.

§ 1º. A Prefeitura, através do Grupo Especial de Análise (GEA), concentrará ao processo as diretrizes de suas Autarquias e empresas, de maneira a expedir em documento único as diretrizes relativas aos serviços a elas afetos.

§ 2º. As diretrizes, que serão, obrigatoriamente, expedidas dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data do pedido, terão seu vigor pelo prazo máximo e improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias.

Subseção IV - Do Projeto Urbanístico

Artigo 34. Atendendo as diretrizes expedidas pela Prefeitura, o requerente proprietário, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto na escala indicada e em no mínimo 05 (cinco) vias, bem como seu arquivo eletrônico, sendo aquele assinado pelo profissional devidamente credenciado, inscrito no respectivo conselho de classe (CREA/CAU), pela Prefeitura, e pelo proprietário da gleba ou representante legal do empreendimento.

Artigo 35. 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, área de preservação e faixas não edificáveis discriminadas em tabela anexa com suas respectivas percentagens em relação à área total loteada;

II. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, dimensões e áreas. Para fins de numeração, deverá se 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 infraestrutura 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. exemplar do contrato padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual conste o Plano Urbanístico do loteamento, definindo as restrições para desdobramentos de lotes;

XII. assinatura do proprietário ou seu representante legal, seguido de seus documentos de identificação pessoal (Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoas Físicas – CPF);

XIII. Nome, assinatura, número do conselho de classe (CREA/CAU) e número da anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável técnico inscrito na Prefeitura, e;

XIV. cópia autenticada da Anotação de Responsabilidade Técnica

– ART / Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Artigo 36. A Prefeitura, por meio de seus Órgãos competentes, se pronunciará sobre o projeto urbanístico, manifestando ou não concordância no prazo de até 90 (noventa) dias.

Parágrafo único. Com a aceitação dos Órgãos Municipais competentes e deferimento do Chefe do Executivo, o projeto urbanístico será aprovado, com a consequente expedição da certidão de conformidade, qual terá validade de 18 (dezoito) meses.

Subseção V - Dos Projetos de Infraestrutura

Artigo 37. 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 competentes, tais como: Concessionária de Energia Elétrica, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), Superintendência de Água e Esgotos de Leme (SAECIL) e Grupo de Análise e Aprovações de Projetos Habitacionais (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 da SAECIL, segundo suas atribuições.

Subseção VI - Da Aprovação

Artigo 38. Satisfeitas as exigências das fases anteriores, o interessado apresentará os projetos de infraestrutura, o cronograma físico-financeiro de obras e o projeto urbanístico definitivo, para aprovação junto à Prefeitura Municipal. Se aprovado, expedir-se-á a competente certidão de conformidade e, posteriormente, o competente Decreto pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, no qual o empreendedor 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.

Parágrafo único. Nenhum Decreto ou licença para execução de loteamento urbano será concedido sem que o interessado preste a garantia prevista no Artigo 23 desta Lei Complementar.

Artigo 39. Pagos os emolumentos devidos e prestada a garantia do mencionado Artigo 23, será expedido o Decreto do Executivo através do Órgão competente.

Artigo 40. Todas as áreas a que se refere o Artigo 13, como também as obras e serviços exigidos pelo Artigo 22, ambos desta Lei Complementar, passarão, no ato do registro do plano de parcelamento do solo, a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer direito à indenização.

Artigo 41. A Prefeitura somente expedirá Alvará para construção, demolição, reconstrução, reformas ou ampliação, de construções em terrenos localizados em loteamentos aprovados, liberados e recebidos pelo Município.

Subseção VII - Da Liberação

Artigo 42. 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 Projeto Urbanístico aprovado e respectivo arquivo eletrônico, que será considerado oficial para todos os efeitos.

Artigo 43. O Poder Executivo, através de Decreto, dará conhecimento aos interessados da sua aprovação e liberação.

Artigo 44. Não caberá à Prefeitura Municipal 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.

Subseção VIII - Da comercialização dos lotes

Artigo 45. O loteador responderá civil, criminal e administrativamente perante os compradores e ao Poder Público, no caso de venda antecipada dos lotes, sem que antes a Prefeitura Municipal dê a aprovação total das obras obrigatórias previstas no Artigo 22 desta Lei Complementar.

Subseção IX – Da Contrapartida

Artigo 46. A contrapartida, nas hipóteses previstas nesta Lei Complementar, será fixada pelo Executivo Municipal, levando-se em consideração questões de localização geográfica e as necessidades infraestruturais da área, com avaliação de impacto do seu entorno, não podendo ser inferior a 51 (cinquenta e uma) unidades fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) por unidade habitacional ou lote.

§ 1º. A contrapartida será determinada na certidão de conformidade ou em termo de compromisso prévio e, se verificada a urgência em sua execução pelo poder público Municipal, o mesmo poderá, independente de assentimento da parte interessada, exigir-la a partir do Decreto de aprovação, através de simples notificação.

§ 2º. A certidão de conformidade ou termo de compromisso de que trata o parágrafo anterior, junto da notificação assinada pelo Órgão competente e, o comprovante de seu recebimento, em conjunto, formará documento hábil para constituir o interessado em mora, para fins de cobrança administrativa ou instrução de procedimento judicial.

§ 3º. O Executivo Municipal, a seu critério, poderá aplicar as penalidades e infrações contidas no Capítulo II do Título IV desta Lei Complementar, naquilo que se couber, conjuntamente a cobrança que se refere o parágrafo anterior, quando não entregue a contrapartida na data apazada.

Seção VIII - Do Desdobro, fracionamento, desmembramento e unificação de lotes e glebas

Artigo 47. Em qualquer caso de anexação, desdobro, desmembramento, fracionamento, reagrupamento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura deste Município, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura, bem como matrícula registrada atualizada do imóvel em nome do proprietário(s).

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

- I. quando existirem apenas 2 (dois) lotes ou 2 (duas) glebas;
- II. 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.

Artigo 48. Em qualquer caso de desdobro de lote(s) ou gleba(s) no Município de Leme, deverá ser cumprido os seguintes requisitos:

- I. que os lotes resultantes tenham a área mínima de 125 (cento e vinte e cinco metros quadrados) metros quadrados e frente mínima de 5 (cinco) metros;
- II. que a área a ser desdobrada não esteja incluída em Zona Exclusivamente Residencial (Z.E.R.) ou Zona Exclusivamente Industrial (Z.E.I.), assim definidas pela legislação municipal pertinente;
- III. que o interessado comprove, juntamente com o pedido, que é o legítimo proprietário do imóvel que pretende desdobrar, mediante a apresentação da certidão atualizada de matrícula imobiliária.

§ 1º. Na hipótese do título de transmissão de propriedade do interessado ainda não ter sido submetido ao competente registro imobiliário, seu pedido somente será analisado se for instruído com cópia autêntica do referido documento e da certidão mencionada no inciso III supra, e, ainda, se dele constar expressamente, a anuência do alienante e da pessoa que constar da respectiva matrícula como sendo o proprietário do imóvel a ser desdobrado.

§ 2º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão de matrícula apresentada como atual não tem correspondência com os registros e averbações cartorárias da época de sua apresentação, além das sanções penais cabíveis, será considerada insubsistente a aprovação concedida pela Prefeitura Municipal.

§ 3º. Serão indeferidos, de plano, os requerimentos feitos pelas pessoas que detiverem a posse ou usufruto do lote a ser obtido com o pretendido desdobro, sendo considerados interessados, para os fins previstos nesta lei, exclusivamente os titulares de domínio do imóvel a ser desdobrado.

§ 4º. Ficam desobrigados das exigências previstas nos incisos I e II do caput deste artigo os desdobros cujas áreas sejam destinadas a incorporação a lote

contíguo, deste não podendo ser destacadas sem que sejam observados os requisitos constantes desta lei.

§ 5º. Aplicam-se aos lotes desdobrados as disposições previstas nas leis municipais que disciplinam o uso e a ocupação do solo de Leme.

Capítulo II - Das Urbanizações Especiais

Artigo 49. Os planos de urbanizações especiais deverão seguir, naquilo que se couber, os dispositivos dos Artigos 12 e 22 desta Lei Complementar.

Seção I - Do Loteamento de Acesso Controlado

Artigo 50. Considera-se loteamento de acesso controlado como sendo o loteamento murado em alvenaria, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

Parágrafo único. Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento de acesso controlado 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.

Artigo 51. 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.

Artigo 52. 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 de referidos espaços à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Artigo 53. 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 Municipal desempenhe plenamente esta função.

Artigo 54. Os espaços livres de uso público e o sistema viário, dentro da porção controlada, definidos por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo esta medida ser revogada a qualquer tempo pela Prefeitura Municipal, sem que isso implique no seu ressarcimento.

Parágrafo único. A permissão de uso referida nesta Seção será outorgada, direta e exclusivamente, à Associação dos Proprietários.

Artigo 55. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata esta Seção, 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, disposições estabelecendo que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal.

Artigo 56. 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 de livre acesso, e de 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 cumpro

mento 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 IV do artigo 22 desta Lei Complementar somente após a liberação definitiva do empreendimento, nos termos do Decreto de liberação.

Artigo 57. Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Artigo 58. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços, como também em havendo o desvirtuamento na utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando o seguinte a imediata perda do caráter de loteamento de acesso controlado.

§ 1º. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias realizadas, tais como fechamentos, portarias etc., estas obras e serviços serão de inteira responsabilidade dos proprietários.

§ 2º. Caso não cumprido o parágrafo anterior em prazo razoável a ser determinado pelo Poder Executivo local, as obras e serviços serão executados pelo próprio, cabendo à Associação dos Proprietários a ressarcir todos os seus custos, devidamente corrigidos e acrescidos de juros de mora desde a data do desembolso.

Artigo 59. Será permitido à Associação dos Proprietários o controle de acesso à área fechada do loteamento, não podendo impedir que munícipes ingressem nas áreas públicas internas desde que devidamente identificados, facultando-se, contudo, sua vigília porquanto lá permanecerem.

Parágrafo único. Para que a Associação promova o controle descrito no caput deste Artigo, poderá construir guaritas em suas entradas e instalar câmeras de monitoramento, a critério do Órgão Municipal competente, a primeira, desde que não interfira no trânsito externo ao loteamento.

Artigo 60. As despesas para fechamento do loteamento, bem como toda sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Artigo 61. 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.

Artigo 62. Após a publicação do Decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, desde que respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação normativa própria instituída 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.

Artigo 63. Quando da descaracterização de loteamento de acesso controlado, 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 a Municipalidade.

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.

Artigo 64. A aprovação e a licença para execução de loteamento com acesso controlado dependerá de análise prévia dos Órgãos Municipais competentes e de expressa anuência do Chefe do Executivo.

Artigo 65. O projeto de loteamento com acesso controlado deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

I. densidade bruta máxima da porção fechada de 500 (quinhentos) habitantes/ha;

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

III. lote habitacional unifamiliar mínimo de 600 (seiscentos) metros quadrados, com frente mínima de 15 (quinze) metros;

IV. área máxima fechada de 21 (vinte e um) hectares, podendo a ela ser acrescida área verde ou destinada a equipamentos comunitários.

Parágrafo único. A área e a frente mínimas previstas no inciso III deste artigo poderão ser reduzidas para até 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e 12 (doze) metros de frente, desde que o loteador, além das obras previstas pelo Artigo 22 desta Lei Complementar, venha dotar o loteamento, dentro do mesmo prazo, de centro recreativo, apresentando projeto que deverá integrar o do loteamento.

Artigo 66. O encaminhamento do pedido de aprovação, implantação e registro de loteamento de acesso controlado deverá ser feito pelo proprietário da gleba, investido na forma de pessoa jurídica.

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

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

Artigo 67. As cláusulas restritivas a utilização de imóveis deverão constar dos instrumentos de venda e compra, bem como quando do registro da escritura pública.

Seção II - Do Condomínio Residencial Fechado

Artigo 68. 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 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros) 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, e;

V. o registro de condomínio em edificações fechadas está regulamentado pela Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas eventuais alterações.

§ 1º. São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução, pelo proprietário do condomínio residencial fechado, dos equipamentos de infraestrutura citados no Artigo 22 desta Lei Complementar.

§ 2º. O proprietário do condomínio residencial fechado ou os condôminos arcarão integralmente com o consumo e contribuições de energia elétrica da iluminação pública.

§ 3º. As decisões das Assembleias Condominiais subordinam-se aos dispositivos constantes desta Lei Complementar.

Artigo 69. Não será permitida a implantação de condomínios residenciais fechados que tenham divisa comum.

Artigo 70. O interessado na implantação de condomínio residencial fechado deverá solicitar diretrizes prévias ao Município.

Parágrafo único. Constatada a inviabilidade de suporte da infraestrutura existente na área a ser implantada o condomínio, o ônus para sua adequação será de inteira responsabilidade do empreendedor.

Artigo 71. O projeto urbanístico de condomínio residencial fechado obedecerá aos 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 número mínimo de vagas de estacionamento para veículos, cobertas ou descobertas, será de 01 (uma) para cada unidade autônoma de até 100 (cem) metros quadrados de área construída, e de 02 (duas) para unidades com área construída

acima de 100 (cem) metros quadrados;

III. as áreas de uso público deverão, obrigatoriamente, estar localizadas no imóvel objeto do empreendimento e poderão ser distribuídas, no todo ou em parte, dentro ou fora da porção fechada;

IV. para os condomínios horizontais é obrigatória a reserva dos 5% (cinco por cento) destinados às áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), conforme inciso III do Artigo 13 desta Lei Complementar, na porção externa do empreendimento, com frente para a via pública;

V. para os condomínios verticais, a serem implantados em área superior a 0,6 hectares, também é obrigatória a reserva dos 5% (cinco por cento) destinados às áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), conforme inciso III do Artigo 13 desta Lei Complementar, na porção externa do empreendimento, com frente para a via pública.

§1º. A reserva de área institucional de que trata este Artigo poderá ser compensada através de execução de obras e serviços de interesse público, inclusive fora do condomínio, ou com compensação pecuniária mínima.

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

§3º. A compensação pecuniária mínima de que trata o §1º deste Artigo, e a forma de sua realização, deverão seguir o mesmo trâmite e critérios fixados a contrapartida, nos moldes descritos na Subseção IX da Seção VII do Capítulo I deste Título (Da contrapartida).

Seção III - Dos Loteamentos e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social

Artigo 72. Os loteamentos e os conjuntos habitacionais de interesse social só terão seus projetos aprovados pela Prefeitura Municipal quando obrigatoriamente estiverem inseridos em Zona Especial de Interesse Social (Z.E.I.S.).

Artigo 73. Entendem-se como parcelamentos urbanos de interesse social aqueles vinculados à política municipal de habitação, através do plano local de habitação de interesse social, ou mediante convênio estabelecido com os governos estadual e federal, destinados à população de baixa renda, implantados por agentes públicos ou entidades privadas, em conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º. Obrigatoriamente deverão ser destinadas pelo interessado 20% (vinte por cento) da área total do terreno para atendimento das condições previstas no caput deste Artigo.

§2º. A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de Decreto, devendo constar cópia no processo de aprovação.

Artigo 74. As áreas reservadas em todos os loteamentos e em conjuntos habitacionais de interesse social, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, e áreas institucionais, corresponderão a 45% (quarenta e cinco por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, sem ônus para o Município, e assim serão distribuídas:

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

II. 20% (vinte por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer), e;

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 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) 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 previstas neste artigo não poderão ficar encravadas entre lotes, nem possuir declividade superior a 12% (doze por cento).

§ 4º. Cabe à Prefeitura Municipal estabelecer a melhor localização das áreas a serem reservadas no loteamento, de modo a garantir sua otimização de acordo com os fins a que se destinam.

Artigo 75. 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 154 (cento e

cinquenta e quatro) metros quadrados, com frente mínima de 07 (sete) metros;

II. os lotes de esquina obedecerão o alinhamento que corresponde aos raios de concordância estabelecidos no Plano Diretor.

Artigo 76. Todos os demais requisitos e parâmetros urbanísticos exigidos para os loteamentos comuns também deverão ser respeitados para os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social.

Artigo 77. Os loteamentos de interesse social também poderão ocorrer mesmo que atrelados a construções de unidades habitacionais, o que lhes também será atribuída à característica de loteamento de interesse social, ficando autorizada, sua comercialização, na forma de unidades habitacionais.

Artigo 78. Para a aprovação de loteamentos de interesse social, o Executivo exigirá – a título de contrapartida – a construção de creche, unidade escolar, obra de equipamento urbano, ou mesmo, máquinas, veículos e/ou equipamentos compatíveis com o empreendimento a ser realizado, desde que demonstrado o interesse social e público, mediante a incorporação desta ao patrimônio do Município, regulamentada na forma da Subseção IX, da Seção VII do Capítulo I deste Título e Lei Complementar.

Parágrafo único. A exigência de que trata o caput deste artigo não exclui as exigências previstas no Artigo 22 desta Lei Complementar.

Seção IV - Dos Loteamentos Industriais

Artigo 79. 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 propícias a isso, sem gerar impactos negativos e insuportáveis nas atividades vizinhas.

Artigo 80. As áreas reservadas em todos os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, destinadas ao sistema viário, áreas de bens dominiais e áreas institucionais, corresponderão à reserva de 43% (quarenta e três por cento), no mínimo, da área total da gleba, sem quaisquer ônus para o Município, e assim serão distribuídas:

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

II. 20% (vinte por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer), e;

III. 3% (três por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

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

§ 2º. As áreas de bens dominiais 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 as expensas do loteador.

§ 3º. 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.

§ 4º. Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá estar a uma distância mínima de 40 (quarenta) metros 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 do tipo área verde.

§ 5º. As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do caput deste artigo.

§ 6º. Nas áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a Administração Municipal poderá, a seu critério:

I. compensá-la, total ou parcialmente, com outros equipamentos urbanos ou comunitários ou obras de interesse do município, executados a expensas do empreendedor, no mesmo loteamento ou em outro local, com investimento não inferior ao valor devidamente comprovado, da respectiva área urbanizada que seria destinada para equipamentos urbanos e comunitários;

II. destiná-la, total ou parcialmente, como bem dominial ou do patrimônio disponível do Município de Leme.

Artigo 81. Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais de-

verão possuir área mínima do lote de 1.000 (um mil) metros quadrados, com frente mínima de 20 (vinte) metros, sendo que, para:

I. Área de lote acima de 1.000 (um mil) metros quadrados até 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados deverá ter frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros;

II. Área de lote acima de 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados até 10.000 (dez mil) metros quadrados deverá ter frente mínima de 35 (trinta e cinco) metros, e;

III. Área de lote acima de 10.000 (dez mil) metros quadrados, deverá ter frente mínima de 50 (cinquenta) metros.

Artigo 82. 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 G-2 de 18 (dezoito) metros.

§ 2º. As praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 35 (trinta e cinco) metros.

§ 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.

Artigo 83. São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, de todas as obras de infraestrutura previstas no Artigo 24 desta Lei Complementar.

Artigo 84. Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro e remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que satisfizerem as exigências do Artigo 101 desta Lei Complementar.

Seção V – Do Condomínio de Lotes

Artigo 85. Consideram-se condomínio de lotes os empreendimentos, a se instalar em glebas, que apresentem partes designadas de lotes de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum, caracterizados como bens em condomínio.

§ 1º. O condomínio de lotes poderá ter sua destinação exclusivamente residencial, sendo permitida instalação em área nunca superior a 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados.

§ 2º. Os lotes em condomínio deverão ter acesso por via interna de uso comum e serem providos de infraestrutura que sigam as mesmas diretrizes contidas na Seção VI do Capítulo I deste Título.

Artigo 86. Da área total objeto do empreendimento, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, é obrigatória a reserva de percentuais mínimos para áreas institucionais para instalação de equipamentos públicos urbanos ou comunitários de, no mínimo, 05% (cinco por cento).

§ 1º. A reserva de área de que trata o caput deste Artigo, poderá ser compensada, em sua totalidade e mesmo fora do condomínio, através de execução de obras e serviços de interesse público ou compensação pecuniária mínima.

§ 2º. A compensação será definida pelo Município e será formalizada através de termo de compromisso ou certidão, a ser firmada durante o seu processo de aprovação, seguindo os mesmos critérios dos §§ 1º a 3º do Artigo 71 desta Lei Complementar.

Artigo 87. Será exigida a abertura de vias públicas, quando necessário e com base nas características da inserção da gleba na malha urbana e da infraestrutura existente em seu entorno, observando as diretrizes do Plano Diretor e demais normas pertinentes.

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

§ 2º. Para fins de transferência de patrimônio das áreas previstas no caput ao Município de Leme, aplicar-se-á a regra estabelecida no § 7º do Artigo 12 desta Lei Complementar.

Artigo 88. Da área líquida total da gleba, deverá ser reservado o mínimo de 05% (cinco por cento) para sistema de lazer condominial.

Artigo 89. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a

outros critérios designados no ato da sua constituição. Sendo que a área mínima de cada unidade autônoma não poderá ser inferior a 154 (cento e cinquenta e quatro) metros quadrados, com frente mínima de 07 (sete) metros.

Artigo 90. O potencial construtivo de cada unidade autônoma poderá ser definido na instituição do condomínio e não poderá exceder ao coeficiente de aproveitamento de 2,0 e taxa de ocupação máxima de 85% (oitenta e cinco por cento) de sua área.

Parágrafo único. As edificações sobre as unidades autônomas estão sujeitas às disposições do código de obras do Município, naquilo que se couber.

Artigo 91. A aprovação do condomínio de lotes pressupõe, obrigatoriamente, prévia análise de sua viabilidade pelo Grupo Especial de Análise, à luz do Artigo 30 desta Lei Complementar, qual emitirá parecer técnico, para posterior emissão e exteriorização do quanto deliberado via certidão.

§ 1º. Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, a exemplo de servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, quando a área condominial abranger eixos de diretrizes viárias específicas.

§ 2º. A certidão de viabilidade mencionada no caput deste Artigo explicitará as normas de infraestrutura básicas, obrigatórias e necessárias a serem executadas, na forma do Artigo 22 desta Lei Complementar.

Artigo 92. Fica expressamente vedada a comercialização de fração ideal de uso privativo antes da realização, pelo poder público, de vistoria e recebimento definitivo das obras, incorrendo, o infrator, nas penalidades descritas no inciso V do Artigo 111, constatada pela simples divulgação midiática, televisiva ou digital, certificada por fiscal competente, sem prejuízo das disposições contidas no Artigo 45, todos, desta Lei Complementar.

TÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Capítulo I - Das Disposições Gerais

Artigo 93. Fica autorizado o Município de Leme a tomar medidas e procedimentos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais para Regularização Fundiária Urbana (REURB), com o objetivo de realizar a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Os procedimentos mencionados no caput deste artigo poderão ser aplicados para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes no território Municipal, até a data de 22 de dezembro de 2016.

Artigo 94. Para fins de regularização, consideram-se:

I. núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista em legislação vigente, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II. núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III. núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV. demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V. certidão de regularização fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI. legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII. legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da

aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII. ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Seção I - Dos Objetivos

Artigo 95. Constituem objetivos da REURB no âmbito Municipal:

I. identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II. criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV. promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V. estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI. garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII. garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX. concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X. prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI. conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII. franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Seção II - Dos Procedimentos Administrativos

Artigo 96. Para fins de regularização dos núcleos urbanos informais identificados, a Prefeitura poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos nesta Lei Complementar, desde que passada por análise técnica e parecer sobre o caso concreto pelo respectivo Grupo Especial de Análise (G.E.A.).

§ 1º. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Regularização observará, também, o disposto nos Artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos sob os possíveis impactos ambientais, que justifiquem as melhorias em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 2º. No caso da regularização abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que o estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 3º. Na regularização cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água, destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima.

§ 4º. Aplicam-se as disposições desta Lei Complementar aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Artigo 97. A aprovação Municipal da regularização de que trata o Artigo anterior corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental.

Parágrafo único. A aprovação ambiental da regularização prevista no caput deste artigo poderá ser feita pelo Estado, na hipótese do Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação de projetos dessa natureza.

Artigo 98. Na REURB, o Município de Leme, e conforme o caso, poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a

geração de emprego e renda no núcleo urbano informal a ser regularizado.

Artigo 99. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da REURB realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário nas legislações vigentes.

Artigo 100. Poderão requerer a REURB:

I. a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II. os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes, e;

V. o Ministério Público.

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais, não respondendo, por isso, solidariamente, o Município de Leme.

§ 3º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativas, civis e/ou criminais.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, PENAS E FINAIS

Capítulo I - Das Disposições Gerais

Seção I - Da Responsabilidade Técnica

Artigo 101. Para efeitos desta lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura do Município de Leme poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer projeto, incluindo desenhos e memoriais a serem submetidos à aprovação dos 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

Artigo 102. Qualquer infração às diretrizes de parcelamento do solo estabelecidas nesta Lei Complementar implicará em notificação do infrator pela Executivo Municipal para, a seu critério:

I. determinar que se cesse imediatamente as atividades desempenhadas no local, ou;

II. determinar que o imóvel se adapte às condições locais de uso estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º. A determinação contida no inciso II do caput deste Artigo terá o prazo de 30 (trinta) dias para cumprimento, prorrogáveis duas vezes por igual período, estes últimos, ficando a critério de discricionariedade da Prefeitura Municipal sua concessão.

§ 2º. Findo o prazo concedido de adaptação e persistindo a infração, ou descumprida a ordem de parada, o responsável será devidamente autuado, momento em que será cobrada multa diária equivalente a 12 (doze) unidades fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) até que se cesse a infração cometida, limitada a 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado do imóvel, sem prejuízo dos juros e correções na forma da Lei, tendo como marco inicial o dia em que recebida a notificação. Proceder-se-á, também, com cancelamento da licença de funcionamento e com o embargo do uso irregular do bem imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 3º. O auto de infração de que trata o § 2º deste Artigo conterà as mesmas especificações do Artigo 104 desta Lei Complementar.

Artigo 103. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar sujeita o seu infrator a penalidades.

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

- I. notificação;
- II. auto de infração;
- III. cassação do alvará de implantação dos serviços ou obras;
- IV. multas;
- V. embargos dos serviços ou obras.

§ 2º. A Prefeitura, através de sua Instituição de representação judicial, qual também detém poderes de atuação na seara administrativa, representará ao Conselho de Classe competente (CREA/CAU) da região a que insere este Município, contra o profissional habilitado que, no exercício de suas atividades, violar os dispositivos desta Lei Complementar.

Artigo 104. O auto de infração será lavrado pelo fiscal ou por autoridade competente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, destinando-se a primeira ao autuado, contendo:

- I. o nome da pessoa física ou denominação do estabelecimento, a razão social da pessoa jurídica autuada, ou ainda, sendo válido, 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. a indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;
- V. prazo de 10 (dez) 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 em apô-la, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante, juntamente da assinatura de 02 (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 aviso de recebimento (AR), ou por edital publicado na imprensa oficial do Município, considerando-se efetiva a notificação 05 (cinco) dias após a publicação, nesta última.

Artigo 105. 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.

Artigo 106. Havendo interposição de recurso o processo será julgado em primeira instância pelo Poder Público Municipal, pela autoridade competente.

Artigo 107. Em caso de indeferimento de recurso, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 05 (cinco) dias, contados a partir de sua ciência da decisão anterior, qual proferirá sua decisão em 15 (quinze) dias.

Artigo 108. Denegados os recursos, o infrator terá o prazo de 05 (cinco) dias para o recolhimento da multa com seus acréscimos legais, sob pena de inscrição em dívida ativa, protesto e cobranças pelos meios legais.

Artigo 109. A aplicação das penalidades estabelecidas nesta Lei Complementar não isenta o infrator das que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos, quais tenham previsão na legislação federal ou estadual, nem o desincumbe da obrigação de reparar os danos resultantes da situação.

Seção II - Da Cassação da Licença de Execução de Serviços e Obras

Artigo 110. 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, plano modificativo ou constatação in loco pelo núcleo de fiscalização competente;
- II. Quando forem executados serviços ou obras em desacordo com os dispositivos desta lei.

Seção III - Das Multas

Artigo 111. As multas aplicáveis aos proprietários ou responsáveis pela execução das obras, serão as seguintes:

- I. Executar obras em desacordo com as normas técnicas desta lei: R\$ 10,00/

m² (dez reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, ou da constante da matrícula imobiliária, na hipótese de desconhecimento da primeira;

II. Executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: R\$ 50,00/m² (cinquenta reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, ou da constante da matrícula imobiliária, na hipótese de desconhecimento da primeira;

III. Executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: R\$ 25,00/m² (vinte e cinco reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, ou da constante da matrícula imobiliária, na hipótese de desconhecimento da primeira;

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\$ 2,00/m² (dois reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, ou da constante da matrícula imobiliária, na hipótese de desconhecimento da primeira, 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\$ 10,00/m² (dez reais por metro quadrado) da área total do parcelamento, ou da constante da matrícula imobiliária, na hipótese de desconhecimento da primeira;

VI. Prometer na venda de lote o seu futuro desmembramento, desde que o lote resultante não tenha no mínimo 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e frente mínima de 10 (dez) metros: R\$ 20,00/m² (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\$ 1,00/m² (um real por metro quadrado) da área total do parcelamento.

Parágrafo único. Na hipótese das infrações cometidas no caput desse artigo, cuja área de parcelamento de solo é desconhecida pelo agente público, porém se constatada pelo fiscal ser inferior a 50% (cinquenta por cento) da área total constante da matrícula, os valores dos incisos I a V serão reduzidos pela metade.

Artigo 112. Quando verificado que o empreendedor é responsável por algum parcelamento urbanístico irregular ou clandestino, a este será proibido aprovar e executar qualquer outro empreendimento urbanístico no Município de Leme, até que se regularize a situação do antecedente.

Artigo 113. 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

Artigo 114. O embargo será aplicado nos seguintes casos:

I. Quando se verificar a execução de qualquer serviço ou obra sem prévia licença da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as prescrições desta Lei Complementar;

II. Quando não for atendida a notificação encaminhada pela Prefeitura Municipal referente a ser cumprir dispositivos desta Lei Complementar.

§ 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 multa diária nos moldes do Artigo 102 desta Lei Complementar, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 3º. Para assegurar a paralisação do serviço ou obra da embargada, o Executivo Municipal poderá, desde que certificado pelo Núcleo de Fiscalização a continuidade do serviço, requisitar o auxílio do Poder Judiciário e de forças Policiais.

§ 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 ainda, após despacho deferindo o recurso.

§ 5º. O procedimento de embargo se realizará pelos seguintes atos:

I. Notificação do infrator para apresentação de justificativa;

II. Se acolhida justificativa, o procedimento ficará suspenso em Secretaria pelo prazo de execução das obras e serviços, desde que devidamente regularizada a situação ou visualizada condição que autorize a sua execução;

III. Caso rejeitado, ou não apresentada justificativa, sem prejuízo das penalidades dispostas no Artigo 102 desta Lei Complementar, será determinado, pela autoridade competente, o imediato embargo da obra, com afixação de placa no local,

correndo todos os custos as expensas do infrator, a serem oportunamente cobrados;

IV. Persistindo o descumprimento, extrair-se-á cópia de todo expediente com remessa a Instituição de representação judicial do Município de Leme, para as providências judiciais cabíveis.

§6º. Se quando da verificação in loco das hipóteses contidas nos incisos I e II do Artigo 114 desta Lei Complementar, o fiscal responsável verificar que a situação põe em risco à segurança, à vida, à saúde ou o patrimônio público e/ou privado, deverá, em relatório circunstanciado e devidamente motivado, proceder com imediato embargo da situação, comunicando-se, com urgência, a autoridade competente para que seja ratificado o ato e, posteriormente realizado o procedimento descrito no parágrafo anterior.

Capítulo III - Das Disposições Finais

Artigo 115. Em nenhum caso se dará licença ou alvará para obras e serviços em desacordo com as exigências desta Lei Complementar, declarando-se nulos e de nenhum efeito os atos contrários.

Artigo 116. Não será fornecido licença, ou alvará de construção, para edificação de qualquer tipo em terrenos sem plano de urbanização aprovado pela Prefeitura.

Artigo 117. O Poder Executivo deverá coordenar o processo de monitoramento e execução desta Lei Complementar e encaminhar à Câmara Municipal o projeto de sua revisão sempre que necessário, visando melhorias e aperfeiçoamento ao desenvolvimento urbano ordenado.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Leme, nos termos de legislação específica, poderá sugerir propostas de alteração nesta Lei Complementar.

Artigo 118. O Executivo Municipal oportunamente criará, em sua estrutura, e mediante a adequação legislativa necessária, núcleos próprios visando o controle de expedientes administrativos internos relativos à fiscalização das normas contidas nesta Lei Complementar, como também de administração, controle e registro dos imóveis que são, e que passarão a pertencer ao Município de Leme.

Artigo 119. As despesas decorrente da aplicação da presente Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Artigo 120. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº. 794 de 24 de outubro de 2.019, e suas eventuais alterações.

Leme, 29 de novembro de 2021.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Prefeito do Município de Leme

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

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

Aceite: Documento fornecido pelo Poder Executivo Municipal, e em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído ou reformado para fins não residenciais.

Acessibilidade: Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços mobiliários, equipamentos e serviços urbanos, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Área de interesse ambiental e ambiental antrópico: São porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

Área de interesse histórico: Compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos em legislação específica.

Área de interesse industrial: São porções do território com concentração de atividades industriais localizadas em perímetros delimitados em legislação específica.

Área de interesse social: São porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda.

Área de interesse turístico, histórico e ecológico: São porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural do ciclo migratório e cafeeiro que possuem potencial turístico ecológico, ou que possam ser restaurados e abertos à visitação.

Audiência pública: Instância de discussão em que os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos, em que a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para a população interessada, que será atingida pela decisão administrativa.

Autorização: Ato unilateral pelo qual a administração, discricionariamente, faculta o exercício de atividade material tendo, como regra, caráter precário. Pode ser revogada por motivos de conveniência e oportunidade pela administração pública, diferentemente da licença que não pode ser revogada por ser ato vinculado.

Caminho: Porção mais ou menos estreita de terreno entre dois lugares por onde alguém pode seguir.

Caráter consultivo: Caráter de consulta sobre temas, programas e ações dos governos.

Coefficiente de Aproveitamento: Fator que, multiplicado pela área do lote, definirá o potencial construtivo daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.

Coefficiente de Ocupação (CO): Relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno (denominada área ocupada) e a área deste terreno.

Coefficiente de Permeabilidade (CP): Percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

Concessão de uso especial para fins de moradia: Nos termos da Medida Provisória 2.220/2001, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem possuir imóvel de 250 (duzentos e cinquenta) m² situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Conselho Municipal da Cidade de Leme: Trata-se de um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e assessoramento em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor.

Consórcio Imobiliário: O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada, para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Constituição Federal: Lei fundamental e suprema da República do Brasil, que contém normas respeitantes à formação dos poderes públicos, forma de governo, distribuição de competências, direitos e deveres dos cidadãos, etc.

Contribuição de Melhoria: Nos termos do Artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Controle Social: Controle da sociedade sobre a elaboração de projetos, programas e implementação das ações dos governos.

Cul-de-sac: Praça de retorno, com diâmetro mínimo de 24,00 (vinte e quatro) m.

Déficit: Saldo negativo.

Direito à Cidade: É o exercício pleno e universal de todos os direitos econômicos, sociais, culturais, civis e políticos por todos os habitantes da cidade.

Direito de Preempção: Na hipótese do Município necessitar de imóvel para realizar finalidades enumeradas no Artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do mesmo, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Estrada: Via mais larga que um caminho, que atravessa certa extensão territorial, ligando dois ou mais pontos e através da qual as pessoas, animais e/ou veículos transitam.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que

existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Exclusão Social: Quando parcela da população não participa da produção da riqueza, do acesso aos equipamentos e serviços públicos.

Gestão Democrática: É a participação da população na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos.

Habite-se: Documento fornecido pelo Poder Executivo Municipal, e em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído ou reformado para fins residenciais.

Inclusão Social: Quando a população passa a ter acesso aos equipamentos de serviço público, ao trabalho, à moradia e à riqueza da cidade.

IPTU Progressivo no Tempo: Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu bem, o Poder Executivo Municipal poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo nos termos definidos por este Plano Diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

Km: Quilômetro

Lei Federal: regra de direito ditada pela autoridade federal e tornada obrigatória para manter, numa comunidade, a ordem e o desenvolvimento.

Lei Municipal: regra de direito ditada pela autoridade municipal e tornada obrigatória para manter, numa comunidade, a ordem e o desenvolvimento.

Leito carroçável: Faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

m: Metro

m²: Metro quadrado

Meio ambiente: Conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as formas.

Mobilidade Urbana: Atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no espaço urbano por qualquer meio de deslocamento.

Obra: Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Obras-de-arte: Designação tradicional de estruturas como bueiros, pontes, viadutos, túneis, muros de arrimo etc, necessários à construção de estradas.

Operação Urbana Consorciada: Considerada um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: Permite que o Poder Executivo Municipal autorize o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de contrapartida.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Executivo Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico do Município: É o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Plano Diretor: Lei municipal que estabelece diretrizes para a ocupação da cidade. Ele deve identificar e analisar as características físicas, as atividades predominantes e as vocações da cidade, os problemas e as potencialidades. É um conjunto de regras básicas que determinam o que pode e o que não pode ser feito em cada parte de cidade. É processo de discussão pública que analisa e avalia a cidade que temos para depois podermos formular a cidade que queremos. Desta forma, a prefeitura em conjunto com a sociedade, busca direcionar a forma de crescimento, conforme uma visão de cidade coletivamente construída e tendo como princípios uma melhor qualidade de vida e a preservação dos recursos naturais. O Plano Diretor deve, portanto, ser discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e sancionado pelo prefeito. O resultado, formalizado como Lei Municipal, é a expressão do pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo.

Política Urbana: Executada pelo Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Poluição: Degradação da qualidade ambiental, é a alteração resultante de atividade que direta ou indiretamente, prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população, crie condições adversas às atividades sociais e econômicas; afete

desfavoravelmente a biota, as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente e lance matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos.

Referendo: Instrumento utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Executivo Municipal.

Regularização fundiária: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Regularização Urbanística: Resolução dos problemas para a legalização do espaço urbano que se obtém na Prefeitura com a aprovação do loteamento e o habite-se da construção.

RIV: Relatório de Impacto de Vizinhança é o relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do EIV, em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

SAECIL: Superintendência de Água e Esgoto da Cidade de Leme

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

Setor Primário: Conjunto de atividades (agricultura, atividades extrativas) voltadas à produção de mercadorias não transformadas.

Setor Secundário: Conjunto de atividades (indústria de transformação, construção civil) voltadas à produção de matérias primas em produtos acabados.

Setor Terciário: Conjunto de atividades (serviços em geral) de que não resultam bens tangíveis.

Sistema viário: Compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do Município.

Título: Documento que autentica um direito.

Tombamento: Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Transferência do Direito de Construir: Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural e programas de regularização fundiária.

Turismo: Atividades que as pessoas realizam, em lugares distintos dos que vivem com a possibilidade de conhecer o país e a identidade.

Uso sustentável: Exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

Usos urbanos: Atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista.

ANEXO II - Pedido de Certidão de Viabilidade para loteamento.

Identificação:

Interessado:

Área da gleba (m²):

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 prováveis lotes:

Acessos principais:

Leme, ____ de ____ de ____

Nome:

RG e CPF: