



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

## LEI COMPLEMENTAR Nº 897, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2023.

*“Altera dispositivos da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, para regulamentar a entrega dos acessos, da iluminação e das áreas públicas em novos parcelamentos de solo no Município de Leme e dá outras providências”.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LEME, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica acrescido o §6º no Art. 12 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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.*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

§ 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 destina.*

§ 5º. *A 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 à Municipalidade, devendo, posteriormente, ser afetada à sua destinação.*

§ 6º. *As áreas designadas para fins institucionais, conforme estabelecido no caput deste artigo, devem ser entregues ao Município devidamente niveladas e com toda a sua superfície coberta por grama.”*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

**Art. 2º** Fica acrescido o inciso VII no Art. 13 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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.*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

*VII. As vias de circulação interna executadas em condomínios fechados e/ou loteamentos de acesso controlado, terão obrigatoriamente leito carroçável não inferior a 08 (oito) metros.*

*§ 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.”*

**Art. 3º** Fica acrescido o §2º no Art. 17 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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.*

*§ 1º. Além do disposto no Plano Diretor, a concordância nos cruzamentos das vias urbanas deverá atender o raio mínimo de 09 (nove) metros.*

*§ 2º. Havendo necessidade de harmonizar o sistema viário do empreendimento com o existente ou projetado, deverá o interessado seguir como diretriz de aprovação, e às suas expensas, visto que se trata de medida considerada como infraestrutura essencial para a aprovação do projeto, não podendo, em nenhuma hipótese, ser autorizada como contrapartida nos casos de loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).”*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

**Art. 4º** Fica alterado o inciso IV e incluído o inciso XIII no Art. 22 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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, concreto escovado 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.*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

VI. *Delimitação dos lotes com marcos de concreto, e pintura da nomenclatura de quadra e lote nas guias de referência de cada unidade;*

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*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

*novo bairro, conforme modelos e relações fornecidas pelas Secretarias Municipais de Obras e Planejamento Urbano e Meio Ambiente;*

*XIII. Quando a área a ser loteada não for adjacente aos bairros já consolidados do Município, a rede de iluminação pública deverá contemplar todo o trajeto que dê acesso ao empreendimento, interligando a rede de iluminação existente ao novo loteamento.*

*§1º. A 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.”*

**Art. 5º** O Art. 23 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Artigo 23. Como garantia das obras de infraestrutura mencionadas no artigo anterior, o interessado deverá proceder conforme uma das seguinte alternativas, sendo vedada a hipoteca de lotes do projeto urbanístico:*

- I. garantia prestada através de carta de fiança bancária, cujo depósito bancário será caucionado em favor do Município de Leme ou, a contratação de seguro que certifique a sua realização;*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

II. *garantia prestada sobre imóveis de propriedade do interessado, desde que estejam 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, com data de expedição não superior a 120 dias, e de certidões de distribuição de processos e negativa de débitos em nome do interessado e/ou sócios.”*

**Art. 6º** Fica alterado o inciso IV do Art. 71 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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, a reserva de área equivalente a 5% (cinco por cento) que seria destinada à área institucional (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos), conforme inciso III do Artigo 13 desta Lei Complementar, será compensada através de*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

*execução de obras e serviços de interesse público, inclusive fora do condomínio.*

*V. a exigência contida no inciso IV deste artigo estende-se aos condomínios verticais, a serem implantados em área superior a 0,6 hectares.*

*§1º. 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.*

*§2º. Os incisos IV e V deste artigo deverão seguir o mesmo trâmite fixado a contrapartida, nos moldes descritos na Subseção IX da Seção VII do Capítulo I deste Título (Da contrapartida).”*

**Art. 7º** O Art. 89 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, com frente mínima de 7 metros (sete metros).”*

**Art. 8º** O Art. 91 da Lei Complementar Municipal nº 854, de 17 de dezembro de 2021 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Artigo 91 A aprovação do condomínio de lotes pressupõe, obrigatoriamente, prévia análise de sua viabilidade pelo*



# Prefeitura do Município de Leme

Estado de São Paulo

*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, excetuadas àquelas relacionadas às vias de circulação interna, que poderão ter largura inferior às vias públicas convencionais, limitando-se a 12 (doze) metros, sendo 02 (dois) metros de calçamento e 08 (oito) metros de leito carroçável.*

*§3º O requerimento para análise conforme dispõe o caput deste artigo deverá ser encaminhado a Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, que convocará o grupo de análise e deliberará no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sendo condicionada a aprovação ao recolhimento da respectiva taxa municipal, que incidirá sobre a parcela total da área parcelada.”*

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Leme, 06 de novembro de 2023.

**CLAUDEMIR APARECIDO BORGES**

Avenida Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 1085, Centro – Leme/SP - CNPJ/MF 46.362.661/0001-68  
prefeito@leme.sp.gov.br