



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

AUTÓGRAFO N.º 134 /2023.

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Pindamonhangaba e dá outras providências.

A Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, aprova a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º A presente lei se destina a disciplinar as regras para o Parcelamento do Solo urbano do Município de Pindamonhangaba, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município, com destaque a lei vigente que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba.

Art. 2º É parte integrante desta Lei:

- I- Anexo I - Quadro 1: Percentuais mínimos de Áreas Públicas a serem destinadas ao município;
- II- Anexo I - Quadro 2: Modalidades de Parcelamento e Doação/destinação de Áreas Públicas;
- III- Anexo II - Quadro 3: Dimensionamento de Quadras;
- IV- Anexo III - Quadro 4: Descritivo das Etapas de Aprovação de Projetos de Loteamento e Condomínio de Lotes;
- V- Anexo IV - Quadro 5: Descritivo das Etapas de Aprovação de Desmembramento;
- VI- Anexo V - Quadro 6: Descritivo das Etapas de Aprovação de Desdobro; e
- VII- Anexo VI – Quadro 7: Tabela de Multas.

Art. 3º As disposições desta Lei deverão ser aplicadas:

- I- implantação de projetos de parcelamento do solo, de caráter urbano;
- II- urbanização de áreas;
- III- execução de Planos, Programas, Projetos, Obras e Serviços referentes às edificações de qualquer





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

natureza;

IV- na emissão da Certidão de Viabilidade de Parcelamento (etapa não obrigatória);

V- na emissão da Certidão de Diretrizes;

VI- na análise do Anteprojeto para Emissão da Certidão de Conformidade;

VII- na emissão da Certidão de Conformidade;

VIII- na análise do Projeto Final para Obtenção do Alvará de Construção;

IX- na emissão do Alvará de Construção;

X- nas medidas e ações de fiscalização e controle, incluindo infrações e penalidades; e

XI- na emissão do Auto de Embargo, do Auto de Multa, do Termo de Interdição e do Termo de Desinterdição.

TÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º Conforme Lei Federal nº. 6.766/79, não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos em:

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

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

III- terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências especiais da prefeitura;

IV- terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e locais sujeitos a deslizamento de terra, erosão e instabilidade geotécnica;

V- áreas de Preservação Permanente - APP, nos termos e limites estabelecidos no Código Florestal; e

VI- Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua definitiva correção.

CAPÍTULO II – DAS TIPOLOGIA DE PARCELAMENTO DO SOLO





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Art. 5º O parcelamento do solo tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, sendo permitido na Macrozona Urbana (MZU), conforme estabelece o PDP vigente de Pindamonhangaba, podendo ser realizado no formato de loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou remembramento e reparcelamento do solo.

Parágrafo único. Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I- gleba: é o terreno que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos aprovado ou registrado em Cartório, ou seja, imóvel não parcelado;

II- lote: é o terreno com frente para logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices de ocupação definidos pelo zoneamento incidente;

III- loteamento: é a divisão da gleba em lotes, com abertura de novos logradouros públicos, ou prolongamento, modificação / ampliação das vias existentes, constituído na forma da Lei Federal nº 6.766/79;

IV- desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem no prolongamento dos já existentes, também instituído pela Lei Federal nº 6.766/79;

V- desdobro: é a subdivisão de lote em dois ou mais, resultantes de loteamento ou desmembramentos aprovados, com acesso para via pública e que constituam novas unidades independentes de propriedade, devidamente registradas, em que não se configura o parcelamento do solo previsto na Lei Federal nº 6.766/79;

VI- unificação ou remembramento: é a união de dois ou mais lotes destinados à edificação; e

VII- reparcelamento do solo: correspondendo ao reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distinta da situação original, sem interferência ou modificação do sistema viário existente.

Art. 6º Em Pindamonhangaba fica permitida a implantação das seguintes modalidades de loteamentos:

I- loteamento Residencial: destinados predominantemente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio na área urbana;

II- loteamento Misto: composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e/ou industriais;

III- loteamento Empresarial: destinados exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros) e inseridos na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e na Zona de Expansão Controlada 1 (ZEC 1), nos termos da do Plano Diretor de Pindamonhangaba;





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

IV- loteamento de Interesse Social: nesta modalidade de parcelamento, no mínimo 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a cinco salários mínimos, através de:

V- reassentamento das famílias residentes em áreas de risco;

VI- regularização de assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público para recuperação ambiental;

VII- empreendimentos vinculados a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;

VIII- loteamento de acesso controlado: loteamento aprovado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, com autorização para a instalação de guarita, portaria e a concessão de uso de áreas públicas à Associação de Proprietários. Nesta modalidade o controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou à condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

IX- esta modalidade deve contemplar área máxima de gleba para fechamento de acordo com o zoneamento definido pelo Plano Diretor, sendo: nas zonas Zona de Estruturação Urbana (ZEU), Zona de Centralidade 1 (ZC 1), Zona de Centralidade 2 (ZC 2), Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), a área máxima de gleba para fechamento será de 200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados); nas zonas Zona de Ocupação Controlada (ZOC); e Zona de Ocupação Restrita (ZOR); Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC 2), a área máxima de gleba para fechamento será de 300.000,00m² (trezentos mil metros quadrados);

X- excepcionalmente poderá ser permitido loteamento em áreas de fechamento maior que a estabelecida na alínea "a" desde que a seja implantada via que faça a conexão com a malha viária existente, conforme indicação da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba no momento da emissão da Certidão de Viabilidade de Parcelamento;

XI- loteamento inteligente: similar ao conceito do bairro inteligente, se utiliza de iniciativas inteligentes que não devem ser apenas voltadas ao uso de tecnologia, mas sobretudo para garantir princípios de sustentabilidade, segurança e convívio social, cujos parâmetros, critérios e incentivos fiscais deverão ser regulamentados por legislação específica;

XII- devem auxiliar na promoção do desenvolvimento econômico da região, formados por áreas mistas, ou seja, contam com áreas destinadas à residência, à implantação de comércio, bem como edifícios corporativos que promovam um ambiente para negócios inovadores e disruptivos (estímulo ao cooperativismo e ao empreendedorismo);

XIII- oferece lotes residenciais e comerciais/de serviços, dispostos de forma estratégica para promover





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

um uso misto do solo entre quadras;

XIV- traçado de quadras com padrão reduzido (quadras compactas), propiciando a caminhabilidade (a pé), com mais cruzamentos e pontos de travessia, o que possibilita múltiplas rotas de deslocamento;

XV- infraestrutura com soluções inteligentes: uso de energia renovável, aproveitamento de águas pluviais, ruas com pavimentação drenante, áreas de lazer inclusiva, com ciclovias se conectando a outros modais de transporte público, bicicletários, espaços públicos dotados com rede de wi-fi, hortas comunitárias e áreas de vegetação preservada com projetos de paisagismo em toda zona urbanizada, utilizando espécies nativas que ajudam a equilibrar a temperatura do ambiente. Promove o manejo sustentável dos resíduos sólidos, oferecendo soluções de compostagem e de coleta seletiva; e

XVI- e outros elementos que a legislação específica indicar.

Art. 7º Os empreendimentos organizados sob o regime de sistema de condomínio poderão ser implantados nas seguintes tipologias:

I- condomínio edifício: composto pelo conjunto de duas ou mais unidades, com um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade propriedade autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Edificações do município. Esta categoria segue as regras da incorporação imobiliária regulamentada pelo Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, caracterizada pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos;

II- condomínio de lotes: empreendimento caracterizado pelos terrenos em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes que são propriedade comum dos condôminos, aplicando-se no que couber ao Condomínio de Lotes o disposto sobre condomínios. Os condomínios de lotes estão previstos no art. 1.358-A, do Código Civil, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/ 2017, e se caracterizam pela comercialização de lotes, mediante incorporação imobiliária, para formação de condomínio nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, contando com um sistema viário interno formado por ruas de propriedade comum dos condôminos, sujeitas às regras urbanísticas vigentes.

a) caso esta modalidade seja projetada sobre um ou mais lotes, todos frutos de parcelamento do solo já registrado, deve contemplar área máxima para fechamento de acordo com o zoneamento definido pelo Plano Diretor, sendo: nas zonas Zona de Estruturação Urbana (ZEU), Zona de Centralidade 1 (ZC 1), Zona de Centralidade 2 (ZC 2), Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), a área máxima de lote para fechamento será de 200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados); nas zonas Zona de Ocupação Controlada (ZOC); e Zona de Ocupação Restrita (ZOR); Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC 2), a





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

área máxima de lote para fechamento será de 300.000,00m² (trezentos mil metros quadrados);

b) caso esta modalidade seja projetada sobre gleba, ou seja, terreno que não tenha sido resultado de parcelamento do solo registrado, o terreno deve atender, cumulativamente, as seguintes especificações: ter área máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), ser dotado de infraestrutura urbana (esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, águas pluviais, iluminação pública e energia elétrica, que poderá ser comprovada mediante termo de compromisso firmado com empresas públicas e/ou concessionárias de saneamento básico, de rede de água, de energia ou iluminação pública pelo qual o empreendedor se compromete a realizar as obras de infraestruturas faltantes) e ter acesso direto ao sistema viário existente;

c) em parte dos lotes poderão ser implantadas edificações, desde que seja realizada a incorporação imobiliária, com base na Lei Federal nº 14.382/2022.

III- condomínio turístico: é caracterizado por uma mistura de edificações cuja âncora principal são os equipamentos hoteleiros que, dentro do mesmo empreendimento, estão associados a outros usos e equipamentos, tais como: conjunto de residências uni e/ou multifamiliares, equipamentos esportivos, equipamentos de lazer e entretenimento, de comércio e serviços, centros de convivência, centros de conferências e convenções, equipamentos culturais, entre outros. Esta tipologia de parcelamento do solo poderá ser implantada na Macrozona Rural, desde que respeitada a Fração Mínima de Parcelamento (FPM) estabelecida pelo INCRA para o município de Pindamonhangaba (2 hectares), sendo que as formas de ocupação possíveis devem respeitar ainda:

- a) Estatuto da Terra;
- b) Legislação Agrária;
- c) normativas do INCRA;
- d) Código Florestal Brasileiro;
- e) normativas da CETESB; e
- f) Legislações Ambientais do Estado de São Paulo.

Art. 8º O interessado deverá especificar a intenção de implantação da modalidade de loteamento ou condomínio no ato da solicitação do pedido de Certidão de Viabilidade de Parcelamento ou na Certidão de Diretrizes, uma vez que o processo de licenciamento e a documentação exigida para aprovação pode variar de acordo com a categoria a ser implementada.

Art. 9º Em nenhuma hipótese os lotes resultantes de parcelamento do solo no município poderão ter dimensões inferiores ao estabelecido pelo zoneamento, conforme dispõe a Lei Complementar nº 66/2022 e





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

alterações posteriores.

§1º No caso de Loteamento de Interesse Social, os lotes destinados à população com renda familiar não superior a cinco salários mínimos poderão ter lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5 (cinco) metros, quando situados na Zona de Ocupação Prioritária – ZOP.

§2º Os parâmetros de parcelamento do solo definidos para a ZEU devem respeitar o que estabelece a Lei Complementar n. 76, de 11 de outubro de 2023.

§3º No caso da modalidade de condomínio de lotes, os lotes que corresponderão à propriedade exclusiva de cada condômino poderão ter dimensão mínima de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) com testada mínima de 7,00m (sete metros), independente do zoneamento em que se insere, desde que em MZU, definido pelo PDP vigente.

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS GERAIS

Art. 10 No que concerne aos requisitos urbanísticos e ambientais gerais, para aplicação desta lei, ficam conceituados:

I- área permeável: área pública destinada a infiltração das águas pluviais, mitigação da formação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica, podendo incluir as áreas verdes, o sistema de lazer e/ou áreas institucionais, desde que garantida a condição de permeabilidade do solo;

II- áreas públicas: todas aquelas que pertencem à Administração Pública, com acesso livre a qualquer momento para qualquer cidadão e não está relacionada a nenhuma atividade privada. O entendimento também se faz no que diz respeito aos serviços existentes na área, isto é, os objetos que dela fazem parte também devem ser de destinação social;

III- áreas verdes: área pública com predomínio de vegetação arbórea preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinada a melhoria ambiental urbana, preservação da biodiversidade, proteção dos recursos hídricos, manutenção e melhoria paisagística, não sendo permitida edificação, onde poderão estar localizadas as bacias de retenção do sistema de macrodrenagem;

IV- área institucional: área destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários e urbanos;

V- equipamentos públicos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;

VI- equipamentos públicos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;

VII- faixas de domínio público: são áreas de terra que ficam às margens das rodovias, ferrovias, linhas de alta tensão e demais infraestruturas lineares, necessárias para a implantação de obras e benfeitorias, garantindo a disponibilidade de terra para estas situações;

VIII- faixas “*non aedificandi*”: são faixas de terra onde não é permitida nenhum tipo de edificação, ou seja, são locais onde não se pode construir;

IX- sistema de lazer: área pública destinada à utilização para instalação de equipamentos de lazer de uso coletivo dos empreendimentos, a qual poderá ser contabilizada como área verde;

X- sistema viário: conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento;

XI- via pública: o logradouro por onde transitam pessoas, veículos e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;

XII- viela: faixa de terrenos públicos destinada exclusivamente a implantação de obras subterrâneas de infraestrutura, em especial de drenagem de águas pluviais, redes coletoras de esgotos e redes de abastecimento de água;

XIII- logradouro público: o espaço livre de bem de uso comum de pessoas, destinado à circulação, parada e estacionamento de veículos; ou de circulação de pedestres, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer;

XIV- quadra: Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

Art. 11 O parcelamento do solo considerará a preservação dos remanescentes de vegetação nativa existentes na gleba.

§1º O Município indicará, por meio da Secretaria Municipal do Meio Ambiente no momento da análise e emissão de Certidão de Diretrizes, os corredores ecológicos para formação de conectividades entre os remanescentes de vegetação nativa, as Áreas de Preservação Permanente, as unidades de conservação e outras áreas ambientalmente protegidas, a fim de preservar a biodiversidade e facilitar o fluxo gênico de fauna e flora.

§2º Quando necessária, a recomposição de vegetação das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente deverá ser realizada com espécies de ocorrência natural do Bioma.

Art. 12 A percentagem de áreas mínimas exigidas a ser transferida para domínio do Município (áreas





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

verdes, de lazer e institucionais), no ato do registro do empreendimento, sem ônus para a Administração Pública, consta no Anexo I – Quadro 1 da presente lei, conforme zoneamento.

§1º A obrigatoriedade de destinação das áreas públicas, por modalidade de parcelamento do solo, está apresentada no Anexo I – Quadro 2 da presente lei.

§2º No caso dos loteamentos, o sistema viário passará, no ato do registro do empreendimento, a integrar o domínio do Município, sem ônus para a administração pública.

Art. 13 O cômputo de áreas institucional e do sistema de lazer deverá considerar a área total a ser parcelada e não poderá incluir:

I- faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

II- reserva legal averbada na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;

III- áreas não parceláveis e não edificantes;

IV- faixas de domínio da rodovia, ferrovias, gasodutos, transmissão de energia elétrica e faixas “non aedificandi”; e

V- rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

Art. 14 As áreas institucionais deverão ser entregues ao Poder Público considerando:

I- infraestrutura implantada (terraplanagem, iluminação, pavimentação, arborização, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta e tratamento de esgoto, galerias de águas pluviais e calçamento), incluindo a calçada no nível acabado;

II- declividade máxima de 15% (quinze por cento);

III- ser plenamente edificáveis e livres de impedimentos ambientais;

IV- dimensionamento que respeite a proporção de 1:3 (um para três), considerando a testada e a profundidade do lote destinado para este fim.

Art. 15. A abertura das matrículas das áreas públicas, que passarão a integrar o Patrimônio do Município nos termos desta lei, deverá ocorrer no ato do registro do parcelamento do solo, sendo de responsabilidade do empreendedor, sem ônus para a administração pública.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Art. 16 A pedido do interessado e a critério da Comissão de Parcelamento do Solo, a doação de áreas institucionais poderá ser realizada em local diverso ao empreendimento ou ser convertida, parcial ou integralmente, em obra de construção ou reforma de equipamentos comunitários, ou ainda, em contrapartida pecuniária, conforme dispõe a presente lei.

§ 1º A área a ser doada em local diverso ao empreendimento deverá estar localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, dentro do perímetro, preferencialmente em áreas próximas ao loteamento.

§ 2º A área a ser doada só será aceita após a análise e aprovação da Comissão de Parcelamento do Solo.

§ 3º O valor venal da área a ser doada em local diverso ao empreendimento não poderá ser inferior ao valor venal da área objeto da substituição.

§ 4º No caso de compensação financeira, o valor deverá ser equivalente ao valor venal da área objeto da substituição, cujo recurso deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDES).

§ 5º No caso de destinação de equipamento urbano ou comunitário a ser construído, este deve ser definido em função da necessidade da região, considerando o parecer dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cujo valor da obra não poderá ser menor que o valor venal da área objeto da substituição, cujos projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

§ 6º À pedido do interessado e à critério da Comissão de Parcelamento do Solo, 50% (cinquenta por cento) do percentual da área institucional prevista no Anexo I – Quadro 1 desta lei poderá ser convertida na construção de equipamento comunitário, por parte do interessado, cujo valor da obra não poderá ser menor que o valor de venal da área objeto de conversão, devendo o equipamento ser implantado no restante da área institucional do próprio empreendimento (equivalente aos demais 50% do percentual da área institucional prevista no Anexo I – Quadro 1 desta lei), cujos projetos construtivos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes e seguir os padrões da Prefeitura.

Art. 17 O cômputo para as áreas verdes deverá considerar a área total a ser parcelada, considerando os seguintes critérios:

I- a obrigatoriedade da recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

II- não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos, calçadas e canteiros e praças de retomo;

III- a seleção das áreas verdes deverá priorizar os espaços que permitam conectividade com Áreas de Preservação Permanente (APPs), Unidades de Conservação (UCs) e manchas de vegetação nativa;

IV- conforme Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012, a reserva legal do imóvel será convertida em Área Verde no momento do registro imobiliário do parcelamento do solo urbano;

V- as calçadas das áreas verdes e as que dão acesso às áreas ambientais existentes na área de abrangência do empreendimento, tais como APP ou Reserva Legal, deverão ser executadas pelo empreendedor, em conformidade à orientação das secretarias competentes;

VI- será exigida a implantação de viela pavimentada com sistema permeável ao longo da APP e das áreas verdes ou dos sistemas de lazer, que não poderão confrontar com lotes, com largura de até 3,00m (três metros), salvo maiores exigências de Concessionárias e/ou outros órgãos estaduais.

Art. 18 O dimensionamento do comprimento máximo das quadras e das vias terá percentuais distintos a depender da característica de configuração e ocupação urbana que determinou seu zoneamento e devem seguir o estabelecido no Quadro 3 (Anexo II).

Art. 19 Os projetos de parcelamento do solo deverão contemplar a necessidade de reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, a saber:

I- ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser atendidas as legislações ambientais estaduais e federais;

II- as faixas “*non aedificandi*” não poderão compor lotes nem serem computadas como área institucional, sistema de lazer e áreas verdes;

III- nas faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linha de alta tensão será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado das margens, salvo maiores exigências de legislação específica;

IV- nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d’água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatória a reserva de área não edificável de raio mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) e a sua recuperação ambiental, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 20 Deverá ser garantida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo, nos





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

termos da Resolução Estadual SIMA 80/2020, ou outra que vier a lhe substituir.

CAPÍTULO IV – DOS REQUISITOS PARA SOLICITAÇÃO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 21 A solicitação de loteamento de acesso controlado, pelos proprietários ou seus representantes legais, ficará condicionada ao atendimento dos seguintes requisitos:

I- cumprir todas as diretrizes e exigências legais estabelecidas para a aprovação de parcelamentos do solo urbano;

II- incluir no projeto urbanístico de fechamento, alternativas para solucionar o sistema viário, de modo que não prejudique ou dificulte o fluxo existente do entorno, indicando os elementos de controle de acessos de veículos e pedestres com indicação dos respectivos fluxos;

III- as áreas institucionais a serem doadas para o município, nos termos desta lei, deverão se situar na parte externa do fechamento, com acesso à via pública, enquanto as demais áreas públicas poderão ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), através de Contrato Municipal de Concessão Administrativa de Uso das Áreas de Uso Comum firmado entre a Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba e a Associação de Proprietários, pelo prazo de 20 (vinte) anos, podendo ser renovado, sempre em prazos máximos de 20 (vinte) anos, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis;

IV- os equipamentos que servem ao loteamento como salão de festas e outros espaços de lazer poderão ocupar as áreas destinadas ao sistema de lazer, por meio da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), através de Contrato Municipal de Concessão Administrativa de Uso das Áreas de Uso Comum firmado entre a Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba e a Associação de Proprietários, desde que sejam respeitadas todas as regras estabelecidas pelo Código de Edificações vigente e demais normas que a Prefeitura julgar pertinente, inclusive regras de permeabilidade;

V- a edificação destinada à guarita poderá estar localizada no sistema viário, por meio da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), através de Contrato Municipal de Concessão Administrativa de Uso das Áreas de Uso Comum firmado entre a Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba e a Associação de Proprietários, desde que sejam respeitadas todas as regras estabelecidas pelo Código de Edificações vigente e demais normas que a Prefeitura julgar pertinente;

VI- os usos e parâmetros de ocupação deverão estar em conformidade com os definidos para o zoneamento onde o empreendimento se insere;

VII- o fechamento não deve colocar empecilhos à ação livre e desimpedida das autoridades e





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população, bem como, aos demais munícipes;

VIII- os parâmetros definidos por esta lei para quadras e novas vias devem ser seguidos;

IX- deverá ser prevista faixa de acumulação no acesso ao loteamento, de modo a não impactar no trânsito local;

X- poderá ser exigida a implantação de fachadas ativas, obedecendo ao disposto:

a) as fachadas ativas, caracterizadas pelo uso misto do lote, serão inclusivas e abertas ao público;

b) as fachadas ativas não serão contidas pelo fechamento do loteamento, e se voltarão para a via pública externa principal;

c) o fechamento físico do loteamento não poderá ser executado no alinhamento do logradouro público de maior circulação; e

d) a destinação dos lotes abertos para a via pública externa atenderá aos critérios relativos aos usos e níveis de incômodo compatíveis com a zona em que se situam.

Art. 22 Nos casos dos loteamentos de acesso controlado, será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários desempenhar, nas áreas com concessão de uso, os seguintes serviços:

I- serviços de manutenção das árvores e poda quando necessário, incluindo a disposição dos resíduos resultantes;

II- limpeza das vias públicas;

III- manutenção, conservação e reparos, às suas custas, dos equipamentos urbanos de uso comum, como guaritas, salão de festas e outros espaços de lazer, existentes e que vierem a ser implantados pela Associação de Proprietários;

IV- realização de contato direto com as concessionárias responsáveis pelos serviços públicos, tais como Sabesp (água e esgoto) e EDP (iluminação pública), em caso de anormalidade dos serviços prestados, devendo ser enviada uma cópia da solicitação para a Prefeitura Municipal para conhecimento; e

V- recuperação, preservação e conservação das áreas verdes e áreas de preservação permanente situadas dentro do perímetro do fechamento.

Art. 23 Caberá à Prefeitura de Pindamonhangaba a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos objeto de Concessão de Direito Real de Uso.

§ 1º Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação dos serviços, e houver





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura deverá aplicar as penalidades:

I- abertura do loteamento, determinando a retirada de benfeitorias como portais, fechamentos, guaritas entre outros, cabendo à Associação de Proprietários a responsabilidade pelos custos e pela execução destes serviços, que deverão ser realizados no prazo definido pelo município;

II- pagamento de multa a ser regulamentada pelo decreto de concessão da permissão de uso e utilização das áreas públicas.

§ 2º As despesas oriundas das obras de fechamento e de sinalização que vierem a ser necessárias, em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação de Proprietários.

§ 3º Após a publicação do decreto contendo a Concessão de Direito Real de Uso, a utilização das áreas públicas internas ao perímetro do fechamento, poderão, respeitados os dispositivos legais vigentes, ser objeto de regulamentação própria da entidade apresentada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a cessão de uso.

§ 4º As Associações de Proprietários deverão afixar em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento controlado, placa (s) com os seguintes dizeres:

I- Denominação do loteamento - ÁREA PÚBLICA COM AUTORIZAÇÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) CONCEDIDA À (razão social da Associação, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal e telefone da associação).

Art. 24 A regularização do fechamento dos loteamentos devidamente aprovados e implantados no município de Pindamonhangaba, até a data de início da vigência da presente lei, deverá ser objeto de regulamentação específica, notadamente no que diz respeito a concessão de uso das áreas públicas.

CAPÍTULO V – DOS REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 25 De acordo com os projetos de parcelamento apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal, fica o empreendedor obrigado à execução das obras de infraestrutura básica listadas:

I- abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação, com a construção de pontes, muros de arrimo, sustentação de taludes, conforme a necessidade, seguindo as instruções da NBR 15115, ou norma superveniente;

II- execução de serviços de terraplenagem necessários à abertura das vias e regularização de quadras, com projeto aprovado pelos órgãos ambientais;





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

III- prolongamento de vias do empreendimento, a fim de estabelecer conexões com o viário preexistente, mesmo que sobre áreas de APP, conforme demanda da Prefeitura – com compensação sob responsabilidade da mesma –, ou quando imprescindíveis para o acesso ao empreendimento – neste caso, com compensação sob responsabilidade do empreendedor;

IV- demarcação de quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas;

V- rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

VI- rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;

VII- rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com projeto aprovado pela concessionária;

VIII- pavimentação de vias com piso intertravado, mesmo em loteamentos de acesso controlado;

IX- rede de drenagem com bocas de lobo, guias e sarjetas, conforme projeto padrão definido pelo município – quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do parcelamento com a rede existente, será obrigatória a execução de emissário, com dissipador de energia em sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo município;

X- arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pela prefeitura;

XI- sinalização viária horizontal e vertical, e disponibilização das placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e

XII- execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

Art. 26 Nos projetos de parcelamento do solo, o impacto nas condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo, ao longo do tempo, em decorrência da futura urbanização, deverá ser compensado, pelo empreendedor, com a implantação de obras de drenagem e de microdrenagem necessárias para mitigação e amortecimento de cheias.

§ 1º As obras de que trata o caput deste artigo poderão ser constituídas por redes de águas pluviais, implantação de pavimentos permeáveis, poços de infiltração, bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia, a fim de manter estável a contribuição pluviométrica das áreas do empreendimento nas calhas de macrodrenagem para os períodos de retorno segundo tabelas de referência.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

§ 2º As diretrizes de drenagem e microdrenagem deverão ser expedidas pelos respectivos órgãos competentes do Poder Executivo e deverão ser parte integrante das diretrizes para o projeto de parcelamento do solo.

Art. 27 Quando o projeto de loteamento exigir obra de terraplanagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstradas e asseguradas:

I- a proteção contra erosão dos terrenos submetidos à obra de terraplanagem; e

II- a inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e ao assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão.

CAPÍTULO VI – DO LICENCIAMENTO

Art. 28 A elaboração de projeto de parcelamento do solo em Pindamonhangaba é condicionada à aprovação da Prefeitura Municipal e deverá ser precedida de licenciamento urbanístico, agrupada nas seguintes etapas, conforme disposições definidas na presente lei.

I- pedido para Emissão da Certidão de Viabilidade de Parcelamento (etapa não obrigatória);

II- pedido para Emissão de Certidão de Diretrizes;

III- análise de Anteprojeto para Emissão da Certidão de Conformidade / Pré-Aprovação; e

IV- análise do Projeto Final para Obtenção do Alvará de Construção.

§ 1º Todas as etapas de tramitação somente serão realizadas pela municipalidade mediante os comprovantes de recolhimento de taxas municipais, estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, ou legislação específica, devendo estar anexadas ao processo juntamente aos demais documentos exigidos em cada etapa.

§ 2º Os Anexos III (Quadro 4), IV (Quadro 5) e V (Quadro 6) da presente lei apresentam o descritivo das etapas indicadas no caput para a aprovação dos loteamentos, desmembramento e desdobro.

Art. 29 À Prefeitura é facultada a recusa, alteração, parcial ou total, de qualquer projeto de parcelamento, em prol do atendimento das diretrizes do Zoneamento, dos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, dos projetos urbanísticos específicos, da defesa dos recursos naturais, paisagísticos e da salvaguarda do patrimônio natural e/ ou cultural do Município.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Art. 30 O licenciamento ambiental, quando obrigatório pela normativa vigente, deverá ocorrer em paralelo ao trâmite de aprovação do loteamento junto à Prefeitura, junto aos Órgãos Estaduais correlatos.

Parágrafo único. Em casos omissos aos órgãos estaduais, ficam os licenciamentos ambientais a cargo dos órgãos ambientais municipais.

Art. 31 Após a expedição do decreto aprovando o empreendimento de parcelamento do solo urbano, o requerente tem o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO I – DAS GARANTIAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 32 A execução das obras de infraestrutura básica será objeto de garantia à critério e por parte do interessado, atendida a legislação vigente referente às modalidades previstas, na seguinte conformidade, de acordo com o Decreto Municipal nº 6.032/2021 (e alterações posteriores) e Lei Federal nº 6.766/79:

- I- caucionamento de lotes;
- II- garantia hipotecária;
- III- fiança bancária ou seguro-garantia; e
- IV- caução em dinheiro ou títulos da dívida pública.

Parágrafo único. As garantias previstas no caput deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçamentado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 33 A garantia constituída será formalizada na Portaria Geral de Aprovação do Empreendimento, concomitantemente à emissão do “Alvará” para o início das obras para a implantação do parcelamento do solo, cujas despesas para prestação e liberação da área vinculada correrão por conta exclusiva do interessado.

Parágrafo único. O interessado poderá solicitar a substituição da garantia, desde que o instrumento proposto esteja adequado ao valor das obras do loteamento, previstas no cronograma físico-financeiro.

Art. 34 Os lotes a serem caucionados deverão observar os seguintes requisitos:

- I- Constar do loteamento a ser implantado, obedecendo aos critérios definidos pela Prefeitura





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Municipal;

II- As áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento não poderão ser dadas em garantia;

III- A garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não se desfigure a efetiva garantia do restante das obras; e

IV- Poderão, a critério da Prefeitura, estar distribuídos no loteamento, desde que providos dos equipamentos urbanos básicos.

Art. 35 Os lotes hipotecados poderão ser liberados proporcionalmente à execução dos serviços a que reportam essas garantias, estabelecendo-se como critério os percentuais constantes do cronograma físico-financeiro, após a respectiva vistoria e aceitação pela Prefeitura.

Art. 36 Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 180 (cento e oitenta) dias, de acordo com o Decreto Municipal nº 6.032/2021 (e alterações posteriores).

Parágrafo único. A liberação da caução se dará após a aceitação de toda a infraestrutura básica devidamente concluída.

Art. 37 As garantias devem estar vigentes desde a aprovação do loteamento até a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO).

Art. 38 A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo de 30 (trinta) dias corridos ou até 15 (quinze) dias úteis para defesa.

SEÇÃO II – DO RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO

Art. 39 O recebimento e aceitação do loteamento serão feitos mediante a comprovação da implantação da infraestrutura básica prevista Capítulo V, do Título II, da presente lei.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

§ 1º Após requerimento do loteador, a Prefeitura expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), documento que atesta o recebimento e a aceitação das áreas e logradouros públicos, liberando as garantias oferecidas para integral execução das obras obrigatórias de infraestrutura.

§2º O Termo de Verificação de Obras (TVO) deverá ser encaminhado, obrigatoriamente, ao Registro de Imóveis para averbação na respectiva matrícula, a fim de dar notícia da conclusão do loteamento.

Art. 40 O recebimento das obras do loteamento pode ocorrer de forma:

I- definitiva: quando os órgãos competentes atestarem que todas as obras constantes do cronograma físico-financeiro foram executadas de acordo com o projeto aprovado; ou

II- parcial: quando os órgãos competentes atestarem que uma das etapas ou obras previstas no cronograma físico-financeiro foi executada e concluída de acordo com o projeto aprovado.

§1º As obras do loteamento constantes do cronograma somente serão recebidas pela municipalidade após o registro do loteamento.

§2º O recebimento definitivo do loteamento empresarial fica vinculado à obtenção da Licença de Operação, junto ao órgão ambiental estadual competente.

§3º As construções nos lotes só poderão ser liberadas após o recebimento definitivo das obras de infraestrutura básica. Nos casos em que o loteamento for implantado por etapas, as mesmas poderão ser liberadas somente para construção de residencial multifamiliar ou uso misto, após recebimento do respectivo termo parcial de conclusão da etapa, que contemple a infraestrutura básica e a pavimentação.

§4º O "Habite-se" das edificações fica condicionado ao recebimento definitivo de todas as etapas do loteamento.

§5º O prazo para execução das obras exigidas pela legislação municipal, é de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia para a execução de obras, de acordo com a Lei Federal nº 14.118/2021.

CAPÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 41 São punições cabíveis àquele que:

I- der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, na Macrozona Urbana (MZU), sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições das normas pertinentes dos Estados e Municípios;





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

II- der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III- fizer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 42 Constituem-se infrações, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estaduais e federais:

I- ausência do respectivo Alvará de Execução do empreendimento;

II- execução em desacordo com o Projeto Aprovado;

III- ausência de responsável técnico;

IV- não apresentação de Comunicação de Obra Emergencial e Início imediato da mesma, em caso de necessidade.

Art. 43 Em caso de infração, o proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

I- Protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;

II- Protocolo de pedido de Projeto Modificativo, no caso de execução em desacordo com o Projeto Aprovado; e

III- Apresentação de responsável técnico.

§1º Decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 30 (trinta) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

§2º O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência da eliminação das infrações que o motivaram.

§3º A adoção do embargo não implicará na eliminação das multas ou outras sanções aplicáveis.

§4º Durante o embargo, a obra ou serviço deve permanecer paralisado, sendo permitida somente a execução dos trabalhos necessários à eliminação da infração constatada, ou da obra emergencial necessária para eliminação de riscos.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

§5º Caso os serviços que visem sanar a situação de risco não sejam iniciados imediatamente, o proprietário e ou o responsável técnico, se for o caso, serão multados.

§6º Havendo constatação de desrespeito ao embargo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados diariamente, devendo a Prefeitura Municipal promover a abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como, promover as medidas judiciais que se fizerem necessárias para a efetiva paralisação da obra ou serviço.

§7º Deverá ser objeto de comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis ou seu sucedâneo legal, a situação irregular do loteamento.

SEÇÃO I – DO AUTO DE EMBARGO, AUTO DE MULTA, TERMO DE INTERDIÇÃO E TERMO DE DESINTERDIÇÃO

Art. 44 Deverão constar do Auto de Embargo, Auto de Multa, Termo de Interdição e Termo de Desinterdição, no mínimo, os seguintes dados:

I- identificação do proprietário, conforme dados constantes do cadastro do imóvel nesta prefeitura, que deverá ser mantido atualizado pelo proprietário;

II- endereço da obra/serviço;

III- estágio da obra/serviço quando da lavratura do auto;

IV- tipo de obra ou serviço;

V- preceito legal violado;

VI- valor da multa e prazos legais para o seu recolhimento, assim como para interposição de recurso; e

VII- data, identificação e assinatura do servidor público municipal responsável pela emissão da notificação.

Parágrafo único. O servidor público municipal que emitir a notificação, auto ou termo, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 45 Na hipótese de o infrator estar ausente ou se recusar a assinar a notificação, auto ou termo, o servidor municipal deverá relatar a ocorrência no próprio documento, sendo obrigatório:

I- publicar a Notificação, Auto de Embargo, Termo de Interdição e de Desinterdição em jornal de circulação local;





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

II- dar ciência ao proprietário, através da emissão de comunicado para o endereço de notificação constante do cadastro do imóvel nesta Prefeitura. O prazo para atendimento das exigências passa a contar a partir da data da emissão do comunicado;

III- constatada qualquer irregularidade, quanto às questões de segurança, estabilidade ou meio ambiente, o responsável técnico pode ser suspenso de atuar até a regularização da situação, ficando impedido temporariamente de protocolar novo projeto na administração municipal.

Art. 46 Com objetivo de coibir as práticas irregulares de parcelamento do solo, adota-se a Tabela de Multas, presente no Anexo VI – Quadro 7, que por meio da descrição em relação a infração cometida, apresenta multas com base na Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba (UFM).

TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47 Os processos de aprovação de loteamentos e demais modalidades de parcelamento do solo, protocolados até a data de vigência desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

Art. 48 O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

Art. 49 Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Pindamonhangaba, 12 de dezembro de 2023.

Vereador Norberto Moraes
Presidente

Vereador José Carlos Gomes - Cal
1º Vice-Presidente





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Vereador Rogério Ramos

2º Vice-Presidente

Vereador Marco Mayor

1º Secretário

Vereador Herivelto dos Santos Moraes – Herivelto Vela

2º Secretário

eas/DL

Projeto de Lei nº 239/2023

REDAÇÃO FINAL - PLO Nº 239/2023 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO NORBERTO SILVA ROCHA DE MORAES e outros.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://sapl.pindamonhangaba.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código D750-D187-1F83-0713





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ANEXO I -

QUADRO 1: PERCENTUAIS MÍNIMOS DE ÁREAS PÚBLICAS A SEREM DESTINADAS AO MUNICÍPIO

Zonas	Percentuais de áreas públicas			
	Áreas verdes (1)	Sistema de lazer	Institucional	Total áreas públicas
Zona de Centralidade 1 - ZC 1	15%	5%	5%	25%
Zona de Centralidade 2 - ZC 2	15%	5%	5%	25%
Zona de Ocupação Prioritária - ZOP	15%	5%	5%	25%
Zona de Ocupação Moderada - ZOM	15%	5%	5%	25%
Zona de Ocupação Controlada - ZOC	15%	5%	5%	25%
Zona de Ocupação Restrita - ZOR	15%	5%	5%	25%
Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE	25%	Não se aplica	Não se aplica	25%
Zona de Expansão Controlada 1 - ZEC 1	25%	Não se aplica	Não se aplica	25%
Zona de Expansão Controlada 2 - ZEC 2	15%	5%	5%	25%

(1) Conforme Resolução SIMA nº80 de 16 de outubro de 2020 e alterações posteriores.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

QUADRO 2: MODALIDADES DE PARCELAMENTO E DOAÇÃO/DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

Modalidade / tipo (parcelamento do solo urbano)	Obrigatoriedade de doação/ destinação de áreas públicas	Observações
Loteamento	Sim	Conforme percentuais do Anexo I - Quadro 1
Desmembramento	Quando resultar em mais de dez lotes (1)	
Desdobro	Não	-
Loteamento de Interesse Social	Sim	Percentuais podem ser flexibilizados, a depender das condicionantes da área destinada, caso Comissão de Parcelamento do Solo assim avaliar pertinente
Reparcelamento do Solo	Sim	Conforme percentuais do Anexo I - Quadro 1
Condomínio edilício	Sim	Obrigatório apenas quando a gleba ainda não tenha sido objeto de parcelamento do solo, conforme percentuais do Anexo I - Quadro 1 Ainda há requisição de áreas de utilização comum que deve incluir uso comunitário em áreas verdes e de lazer inseridas no Condomínio, conforme estabelece o Código de Edificações vigente
	Não	Quando o lote já foi objeto de parcelamento do solo
Condomínio de lotes	Sim	Obrigatório apenas quando a gleba ainda não tenha sido objeto de parcelamento do solo, desde que sejam atendidas as especificações indicadas no Art. 7ª, inciso II, alínea b da presente lei, conforme percentuais do Anexo I - Quadro 1 Ainda há requisição de áreas de utilização comum que deve incluir uso comunitário em áreas verdes e de lazer inseridas no Condomínio, conforme estabelece o Código de Edificações vigente
	Não	Quando o lote já foi objeto de parcelamento do solo
Loteamento com acesso controlado	Sim	Conforme percentuais do Anexo I - Quadro 1 Contudo, o acesso às áreas públicas - verdes e de lazer - podem ter restrições de acesso por veículos e acesso controlado de pedestres/transeuntes, que não são moradores do loteamento. As áreas institucionais devem estar localizadas fora do perímetro que terá acesso controlado.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Modalidade / tipo (parcelamento do solo urbano)	Obrigatoriedade de doação/ destinação de áreas públicas	Observações
Condomínios Turísticos	Sim	Podem ser estabelecidas regras específicas quanto a flexibilizações de percentuais e formas de doação/destinação de áreas públicas nesses casos, quando delineado Capítulo na Minuta de Lei que tratará dos seus regramentos
Loteamentos Inteligentes	Sim	Podem ser estabelecidas regras específicas quanto a flexibilizações de percentuais e formas de doação/destinação de áreas públicas nesses casos, quando delineado Capítulo na Minuta de Lei que tratará dos seus regramentos

Nota:

(1) No Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado, estabelecem que o registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/79 não será exigido quando o desmembramento resultar em até 10 lotes, ou que resulte entre 11 e 20 lotes, mas neste último caso que seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública. Esse é um critério que pode ser utilizado pelos Municípios para a definição de gleba, isto é, pelo número de lotes, somente sendo considerada uma gleba quando a área for passível de ser dividida em mais de 10 lotes, ou entre 11 e 20 lotes (servido pelas retro mencionadas infraestruturas). Tudo aquilo abaixo desse número de lotes não é considerado gleba e, portanto, não é considerado parcelamento do solo regido pela Lei 6.766/79 (loteamento ou desmembramento).





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ANEXO II – QUADRO 3: DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

Zonas	Quadra	Vias
	Comprimento máximo (em metros) (1)	Extensão máxima
Zona de Centralidade 1 - ZC 1	150	As vias locais com acesso único para entrada e saída (<i>cul-de-sac</i>) deverão ter comprimento máximo de 150,00m, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores
Zona de Centralidade 2 - ZC 2	150	
Zona de Ocupação Prioritária - ZOP	200	
Zona de Ocupação Moderada - ZOM	300 (3)	
Zona de Ocupação Controlada - ZOC	450 (3)	
Zona de Ocupação Restrita - ZOR	450 (3)	
Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE	1.000 (2)	
Zona de Expansão Controlada 1 - ZEC 1	1.000 (2)	
Zona de Expansão Controlada 2 - ZEC 2	300 (3)	

Notas:

- (1) O comprimento máximo de quadra, estabelecido acima, se refere tanto ao comprimento (extensão), quanto à sua largura – ou seja, é um parâmetro de máxima dimensão em qualquer sentido da quadra – longitudinal e latitudinal.
- (2) Mediante consulta prévia à Comissão ou Secretaria responsável pela análise do projeto, podendo este parâmetro ser flexibilizado para mais, ou para menos, a depender desta análise e do porte da Indústria (empreendimento) a se instalar na área.
- (3) No caso de condomínio de lotes ou edifício a extensão máxima pode ser de até 500m.





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ANEXO III – QUADRO 4: DESCRITIVO DAS ETAPAS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO DE LOTES

Etapa	Descrição
0. Certidão de Viabilidade de Parcelamento (Etapa não obrigatória)	A aprovação do projeto de loteamento/condomínio de lotes poderá ser precedida da solicitação de verificação de viabilidade do empreendimento, pelo proprietário. Para tanto, o Município deve instruir o interessado, a partir do estabelecimento de requisitos legais e técnicos específicos que deverão ser observados no decorrer da elaboração do projeto de loteamento/condomínio de lotes
	As diretrizes de viabilidade deverão ser solicitadas através do preenchimento do Formulário de Requerimento para a expedição de Certidão de Viabilidade de Parcelamento, especificando o tipo de empreendimento pretendido
	A Certidão de Viabilidade de Parcelamento será elaborada pela Secretaria de Obras e Planejamento (ou órgão que vier a lhe substituir) e deverá ser emitida em, no máximo, 30 (trinta) dias corridos após o protocolo do interessado Em caso de “comunique-se”, o interessado deverá atendê-lo em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.
	Após emitida, a validade máxima desta certidão será de 01 (um) ano
	Documentos a serem apresentados para Emissão da Certidão de Viabilidade de Parcelamento: 1) Requerimento em nome do proprietário do imóvel ou por procuração deste, indicando entre outros elementos o tipo de parcelamento pretendido. 2) Matrícula do imóvel atualizada. 3) Imagem Google ou foto aérea com a delimitação do perímetro da área. 4) Desenho do perímetro da área com as medidas lineares e confrontações, incluindo eventuais ruas, rodovias e ou estradas oficiais confrontantes, com indicação do Norte Magnético. 5) Outras informações que o requerente julgar relevantes se for o caso.
	<u>Produto 00: Certidão Viabilidade de Parcelamento</u> O Município estabelecerá na Certidão Viabilidade de Parcelamento os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do loteamento/condomínio de lotes, indicando, no que couber, o zoneamento da área, com as indicações de usos compatíveis com o mesmo e índices urbanísticos, bem como as áreas inundáveis indicadas no Plano de Macrodrenagem
1. Certidão de Diretrizes	A aprovação do projeto de loteamento/condomínio de lotes será precedida da solicitação de diretrizes ao Município, pelo proprietário. Para tanto, o Município deve instruir o interessado, a partir do estabelecimento de requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no decorrer da elaboração do projeto de loteamento/condomínio de lotes
	As diretrizes deverão ser solicitadas através do preenchimento do Formulário de Requerimento para a expedição de Certidão de Diretrizes, especificando o tipo de





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>empreendimento pretendido</p> <p>A Certidão de Diretrizes será elaborada pela Secretaria de Obras e Planejamento (ou órgão que vier a lhe substituir) e deverá ser emitida em, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos após o protocolo do interessado</p> <p>Em caso de “comunique-se”, o interessado deverá atendê-lo em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.</p> <p>Após emitida, a validade máxima desta certidão será de 01 (um) ano</p> <p>Documentos a serem apresentados para Emissão da Certidão de Diretrizes:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Requerimento em nome do proprietário do imóvel ou por procuração deste.2) Matrícula do imóvel atualizada.3) Certidão de Viabilidade de Parcelamento (opcional).4) Desenho da área em escala 1:1000, com as indicações das medidas lineares de todas as confrontações, incluindo eventuais ruas, e ou rodovias estradas oficiais confrontantes, curso d'água, ferrovias, linhas de alta tensão, etc., com indicação do Norte Magnético.5) Imagem Google ou foto aérea com o perímetro da gleba a ser parcelada. <p>Todas as plantas e/ou projetos especificados que forem apresentados em qualquer etapa do processo, devem estar assinadas pelo proprietário e deverão estar acompanhados das devidas Anotações de Responsabilidade Técnica- ART ou Registro de Responsabilidade Técnica- RRT.</p> <p><u>Produto 01: Certidão de Diretrizes</u></p> <p>O Município estabelecerá nas diretrizes os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do loteamento/condomínio de lotes, indicando, no que couber:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Ruas e estradas existentes, ou projetadas, que deverão ser respeitadas no projeto de loteamento/condomínio de lotes.2) Diretrizes de micro e macrodrenagem, se houver.3) Faixas não edificáveis, se houver.4) Diretrizes ambientais e de arborização, se houver.5) Diretrizes de prevenção de assoreamento de cursos d'água, se houver.6) Zoneamento da área, com as indicações de usos compatíveis com o mesmo e com os índices urbanísticos.
1.B. <i>Atividades a serem desenvolvidas em Paralelo com a Etapa 1</i>	<p>Em paralelo ao Requerimento da Solicitação de Certidão de Diretrizes, cabe ao interessado:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Solicitar junto à SABESP – As Diretrizes para Abastecimento de água e Coleta de esgoto e, também, as informações de Viabilidade Técnica de Atendimento2) Solicitar junto à Concessionária de Energia local – As Diretrizes para Abastecimento e Instalação e, também, as informações de Viabilidade Técnica de Atendimento
2. Análise e Pré-Aprovação / Certidão de Conformidade	<p>Uma vez fixadas as diretrizes pelo Município, o interessado ingressará com nova solicitação de análise desdobrada no mesmo Processo Administrativo da fase anterior, com o pedido de Análise e Aprovação de Anteprojeto do Loteamento/condomínio de lotes</p>





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>Para análise do anteprojeto, deverá ser entregue 01 (uma) via em papel impresso, na escala 1:1000, de cada um dos projetos a ser analisado (Plano de Loteamento - Geométrico/Urbanístico; Terraplanagem e Macrodrenagem), e 01 (uma) via do Memorial Justificativo</p> <p>Documentos necessários para Análise e Aprovação de Anteprojeto</p> <ol style="list-style-type: none">1) Requerimento em nome do proprietário do imóvel ou por procuração deste.2) Matrícula atualizada do imóvel.3) Certidão de Diretrizes vigente.4) Projeto Urbanístico do Loteamento/Condomínio de lotes, que deverá conter, no mínimo:<ul style="list-style-type: none">• Indicação de Norte;• Largura de vias (em metros);• Testada/medida mínima, demais medidas (lote, áreas públicas, etc);• Área de lotes (m²);• Medidas de raio, desenvolvimento, corda, de lotes de esquina (em metros);• Caimento das águas pluviais;• Estaqueamento das vias de 20/20 metros;• Curvas de nível de metro em metro;• Medidas lineares, raio, desenvolvimentos, etc, do polígono da gleba (em metros);• Confrontantes;• Grade ortogonal;• Detalhes da praça de retorno, se houver;• Perfis transversais das vias na escala 1:200;• Quadro de áreas dos polígonos e resumos;• Memorial Descritivo / Justificativo, contando declividade de vias (modelo GRAPROHAB).5) Projeto de Terraplanagem.6) Levantamento Planialtimétrico e Cadastral da gleba, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000).7) Projeto de Macrodrenagem.8) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor.9) Laudo de Caracterização de Vegetação <p>Para a Pré-Aprovação do projeto deverão ser apresentadas, juntamente com os documentos e projetos já mencionados, as sondagens para as áreas institucionais definidas no Plano de Loteamento/condomínio de lotes, que deverão ser elaboradas de acordo com as normas NBR6484 e NBR8036. Critérios a serem atendidos pelas sondagens:</p> <ol style="list-style-type: none">1) No mínimo três furos de sondagens, com distância máxima entre furos de, no máximo





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>100,00m (cem metros).</p> <p>2) Profundidade mínima de quinze metros, podendo ser inferior em caso de impenetrabilidade.</p> <p>O pedido de Aprovação de Anteprojeto do Loteamento/condomínio de lotes terá prazo de análise de até 30 (trinta) dias corridos</p> <p>Em caso de “comunique-se”, o interessado deverá atendê-lo em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.</p> <p><i>Produto 02: Certidão de Conformidade e Pré-Aprovação de Projeto Urbanístico</i></p> <p>Nesta etapa do processo o Município, através das secretarias específicas, irá analisar a concordância do Anteprojeto apresentado em conformidade com tudo o que foi estabelecido na Certidão de Diretrizes, emitida na etapa anterior. A viabilidade das Áreas Institucionais grafadas pelo interessado no Anteprojeto também será avaliada</p>
<p>2.B Aprovação GRAPROHAB</p>	<p><u>Uma vez emitida a Certidão de Pré-Aprovação de Projeto Urbanístico e, quando couber, o proprietário deverá ingressar com o pedido de Aprovação, junto ao GRAPROHAB, dentro do prazo de vigência das diretrizes.</u></p> <p>É obrigatória a Aprovação do GRAPROHAB para projetos de parcelamento que se enquadrem nos itens abaixo:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Projetos de loteamentos para fins habitacionais;2) Projeto de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;3) Projetos habitacionais de condomínios edifícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:<ol style="list-style-type: none">a) Condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;b) Condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;c) Condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;d) Condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²;e) Condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública. <p><i>Produto 2B Certificado de Aprovação</i></p>
<p>8. Aprovação Final</p>	<p>O proprietário deverá ingressar com o pedido de Aprovação Final do projeto do loteamento/condomínio de lotes, em novo protocolo, após a Emissão do Certificado de Pré-Aprovação do Projeto Urbanístico, e dentro do prazo de vigência expedido na</p>





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>Certidão de Diretrizes. Nos casos em que cabe Aprovação do GRAPROHAB, também é necessário apresentar o Certificado de Aprovação deste órgão.</p> <p>Deve o proprietário, ao solicitar o pedido de Aprovação Final, apresentar os seguintes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Requerimento em nome do proprietário do imóvel ou por procuração deste, constando o nome do loteamento e demais informações2) Certidão atualizada da matrícula da gleba, com a área exata do parcelamento devidamente retificada, se for o caso3) Certidão negativa de tributos municipais, com a gleba já desvinculada no INCRA4) Matrícula do imóvel atualizada5) Projeto de Pavimentação, Guia e Sarjeta6) Projeto de arborização elaborado com base nas diretrizes emitidas pelo Município7) Certidão de viabilidade do projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, emitida pela concessionária8) Certidão de viabilidade do projeto da rede de distribuição de água e de coleta de esgoto, emitida pela concessionária, com Certificado do GRAPROHAB constando a aprovação do projeto9) Projeto de sinalização viária do loteamento10) Projeto e Memorial Descritivo de drenagem11) Memoriais descritivos, contendo:<ol style="list-style-type: none">a) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominantesb) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, quando houverc) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, incluindo a matrícula da área institucional em nome do municípiod) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências12) Memorial Descritivo lote-a-lote13) Cronograma físico-financeiro de execução das obras do loteamento e respectivos orçamentos.14) Modelo de Contrato de Compra e Venda dos lotes15) Projetos aprovados correspondentes a todos aqueles apresentados quando da Aprovação Prévia do Loteamento, pelos órgãos competentes, incluindo o Certificado de aprovação, projeto e memorial descritivo aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), quando for o caso16) Projeto para movimentação de terra, quando for o caso, considerando que o material excedente deve ser utilizado internamente ao empreendimento17) Planta Urbanística Ambiental - Planta georreferenciada com identificação, demarcação e quantificação da vegetação nativa, vegetação exótica, árvores isoladas





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>nativas e exóticas, áreas de preservação permanente (APP's), áreas verdes, áreas permeáveis, acessos, áreas ocupadas por taludes provenientes de movimentação de solo (corte e/ou aterro), bacias de retenção, bacias de contenção e demais áreas de sensibilidade e/ou interesse ambiental;</p> <p>18) Apresentação da garantia.</p> <p>19) Arquivo Digital da planta do loteamento em formato "DWG" e "SHP" georreferenciado, contendo todas as informações apresentadas no Anteprojeto;</p> <p>20) O Arquivo Digital da planta do loteamento em formato "DWG" e "SHP" georreferenciado, além das informações acima, para inclusão do mesmo no mapa oficial do município, deverá estar formatado conforme as instruções:</p> <ul style="list-style-type: none">• Georreferenciado em <i>Datum</i> Sirgas 2000;• Polígonos das Áreas verdes – Layer "Área_Verde (Prefeitura 2018)";• Polígonos das Áreas institucionais – Layer "Área_Institucional (Prefeitura 2018)";• Polígonos do Sistema de lazer – Layer "Área_Sistema de Lazer (Prefeitura 2018)";• Malha viária (delimitação de quadras) – Layer "Sist. Viário – Arruamento";• Polígono dos Lotes (delimitação de lotes) – Layer "Lotes";• Nomes de ruas – Layer "Sist. Viário - Toponímia Arruamento". <p>21) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela execução</p> <p>22) No caso de condomínio de lotes, deverá ser apresentado ainda:</p> <p>a) Convenção do condomínio</p> <p>b) Memorial descritivo do empreendimento e dos quadros discriminativos das frações ideais</p>
	<p>O pedido de Aprovação Final do projeto do loteamento/condomínio de lotes terá prazo de análise de até 60 (sessenta) dias corridos</p> <p>Em caso de "comunique-se", o interessado deverá atendê-lo em até 120 (cento e vinte) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.</p>
	<p><u>Produto 03: Alvará de Aprovação de Loteamento para Execução de Obras</u></p> <p>Aprovado o projeto de loteamento/condomínio de lotes e deferido o processo, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento expedirá o Alvará de Aprovação, dando publicidade por meio de Portaria Geral</p> <p>Após a Aprovação Final de Loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.</p>
	<p>Nos casos de Loteamentos na modalidade " acesso controlado", deverá ser dada entrada no Pedido de Fechamento de Loteamento em processo específico, junto ao Município.</p> <p>A Aprovação Final do Projeto de Loteamento ocorrerá concomitantemente com a Aprovação de Fechamento.</p>





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ANEXO IV – QUADRO 5: DESCRITIVO DAS ETAPAS DE APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

Etapa	Descrição
1. Certidão de Diretrizes	A aprovação do projeto de desmembramento será precedida da solicitação de certidão de diretrizes ao Município, pelo proprietário, quando couber
	Para tanto o Município deve instruir o interessado, a partir do estabelecimento de requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no decorrer da elaboração do projeto de desmembramento
	As diretrizes deverão ser solicitadas através do preenchimento do Formulário de Requerimento para a expedição de Certidão de Diretrizes, especificando o tipo de desmembramento pretendido.
	A Certidão de Diretrizes será elaborada pela Secretaria de Obras e Planejamento (ou órgão que vier a lhe substituir) e deverá ser emitida em, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos após o protocolo do interessado
	Em caso de “comunique-se”, o interessado deverá atendê-lo em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.
	Após emitida a validade máxima desta certidão será de 01 (um) ano
	Será obrigatória a solicitação da emissão de diretrizes em processos de desmembramento, pelo proprietário quando: 1) O projeto de desmembramento compreender uma área superior a 20.000 m ² (vinte mil metros quadrados) 2) O projeto de desmembramento resultar em mais de 10 lotes O pedido de solicitação de emissão de diretrizes poderá ser dispensado, nos processos de desmembramento quando este projeto for elaborado para fins de adequação de área, para posterior aprovação de loteamento, desde que já tenha obtido aprovação prévia de anteprojecto.
	<i>Documentos a serem apresentados para Emissão de Diretrizes:</i> 1) Certidão Atualizada de Matrícula do Imóvel 2) Levantamento planimétrico da área a ser loteada 3) Foto aérea com o perímetro da área a ser desmembrada 4) Estudo preliminar: contendo escopo do projeto com definição do objetivo, memorial explicativo e justificativo de intenções, com a configuração inicial básica para ocupação pretendida. Nesta etapa não é necessário apresentar o detalhamento dos lotes.
<i>Produto 01: Certidão de Diretrizes para Desmembramento</i> O Município estabelecerá nas diretrizes os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no projeto do desmembramento, indicando, no que couber: 1) Ruas e estradas existentes, ou projetadas, que deverão ser respeitadas no projeto de desmembramento, quando cabível 2) A localização aproximada dos terrenos destinados às áreas institucionais/ verdes/ sistema de lazer, quando cabível 3) Diretrizes de micro e macrodrenagem, se houver	





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	4) Faixas não edificáveis, se houver 5) Diretrizes ambientais, se houver 6) Diretrizes de prevenção de assoreamento de cursos d'água, se houver 7) Zoneamento da área, com as indicações de usos compatíveis com o mesmo.
1.B Atividades a serem desenvolvidas em paralelo à Etapa 1	Em paralelo ao Requerimento da Solicitação de Certidão de Diretrizes, cabe ao interessado: 1) Solicitar junto à SABESP – As Diretrizes para Abastecimento de água e Coleta de esgoto e, também, as informações de Viabilidade Técnica de Atendimento 2) Solicitar junto à Concessionária de Energia local – As Diretrizes para Abastecimento e Instalação e, também, as informações de Viabilidade Técnica de Atendimento
1.C Aprovação da GRAPROHAB	<p><u>Uma vez emitida a Certidão de Diretrizes para Desmembramento e, quando couber, o proprietário deverá ingressar com o pedido de Aprovação, junto ao GRAPROHAB, dentro do prazo de vigência das diretrizes</u></p> <p>É obrigatória a Aprovação do GRAPROHAB para projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública</p> <p><u>Produto 1B Certificado de Aprovação</u></p>
6. Aprovação de Projeto de Desmembramento	<p>O proprietário deverá ingressar com o pedido de Aprovação do Projeto de Desmembramento, no mesmo processo das fases anteriores, após a emissão da Certidão de Diretrizes para Desmembramento, e dentro do prazo de vigência expedido pelas mesmas. Nos casos em que cabe Aprovação do GRAPROHAB, também é necessário apresentar o Certificado de Aprovação deste órgão</p> <p>Em processos nos quais a emissão de Certidão de Diretrizes para Desmembramento pelo Município não é obrigatória, cabe ao proprietário a comunicação formal da existência de restrições ambientais que incidam sobre a área a ser desmembrada e, também, a adequação do projeto de desmembramento de acordo com as restrições ambientais existentes, para aprovação junto aos respectivos Órgãos Estaduais competentes</p> <p>Para análise do projeto de desmembramento, deverá ser entregue 01 (uma) via em papel impresso, na escala 1:1000, do projeto a ser analisado.</p> <p>Documentos a serem apresentados para Aprovação de Projeto de Desmembramento:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Certidão atualizada de Matrícula da Gleba;2) Certidão negativa de tributos municipais;3) Plano de Desmembramento, contendo:





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>a) Indicação das vias de entorno e dos loteamentos contíguos</p> <p>b) Indicação do tipo de uso predominante no local;</p> <p>c) Indicação da divisão de lotes pretendida na área</p> <p>4) Projetos referentes às obras de infraestrutura básica, segundo diretrizes emitidas pela SABESP e Concessionária de Energia Local;</p> <p>5) Levantamento Planialtimétrico e Cadastral da gleba, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000).</p> <p>6) Memorial descritivo do Plano de Desmembramento.</p> <p>7) Planta urbanística ambiental - Planta georreferenciada com identificação, demarcação e quantificação da vegetação nativa, vegetação exótica, árvores isoladas nativas e exóticas, áreas de preservação permanente (APP's), áreas verdes, áreas permeáveis, acessos, áreas ocupadas por taludes provenientes de movimentação de solo (corte e/ou aterro), bacias de retenção, bacias de contenção e demais áreas de sensibilidade e/ou interesse ambiental</p> <p>8) Laudo de caracterização de Vegetação: com identificação demarcação e quantificação de: - remanescente de vegetação nativa; - fitofisionomia da vegetação remanescente, dos indivíduos arbóreos isolados e da vegetação exótica existente; - bioma em que a gleba está inserida, conforme cartografia oficial</p> <p>7) Memorial Descritivo lote-a-lote.</p> <p>8) Quando couber, o proprietário deve apresentar o Certificado de Aprovação emitido da GRAPROHAB e/ou demais órgãos estaduais competentes.</p> <p>9) Arquivo Digital da planta do desmembramento em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado, contendo as seguintes informações:</p> <ul style="list-style-type: none">• Indicação de Norte;• Largura de vias do entorno (em metros);• Testada/medida mínima, demais medidas (lote, áreas públicas, etc);• Área de lotes (m²);• Medidas de raio, desenvolvimento, corda, de lotes de esquina (em metros), se houver;• Caimento das águas pluviais;• Curvas de nível de metro em metro;• Medidas lineares, raios, desenvolvimentos, etc, do polígono da gleba/lote (em metros);• Confrontantes;• Grade ortogonal;• Quadro de áreas dos polígonos e resumos;• Memorial Descritivo/Justificativo, constando declividade de vias (modelo GRAPROHAB).

REDAÇÃO FINAL - PLO Nº 239/2023 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO NORBERTO SILVA ROCHA DE MORAES e outros.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://sapl.pindamonhangaba.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código D750-D187-1F83-0713





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>10) O Arquivo Digital da planta do desmembramento em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado, além das informações acima, para inclusão do mesmo no mapa oficial do município, deverá estar formatado conforme as instruções:</p> <ul style="list-style-type: none">• Georreferenciado em <i>Datum</i> Sirgas 2000;• Polígonos das Áreas verdes – Layer “Área_Verde (Prefeitura 2018)” – quando houver;• Polígonos das Áreas institucionais – Layer “Área_Institucional (Prefeitura 2018)” - quando houver;• Polígonos do Sistema de lazer – Layer “Área_Sistema de Lazer (Prefeitura 2018)” - quando houver;• Malha viária (delimitação de quadras) – Layer “Sist. Viário – Arruamento”;• Polígono dos Lotes (delimitação de lotes) – Layer “Lotes”;• Nomes de ruas – Layer “Sist. Viário - Toponímia Arruamento”. <p>11) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto</p>
	<p>O pedido de Aprovação de Projeto de Desmembramento terá prazo de análise de até 30 (trinta) dias corridos</p> <p>Em caso de “comunique-se”, o interessado deverá atendê-lo em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.</p>
	<p><i>Produto 02: Alvará de Desmembramento</i></p> <p>Após a Aprovação do Projeto de Desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.</p>





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ANEXO V – QUADRO 6: DESCRITIVO DAS ETAPAS DE APROVAÇÃO DE DESDOBRO

Etapa	Descrição
1. Aprovação de Projeto de Desdobro	<p>O proprietário deverá ingressar com o pedido de Aprovação do Projeto de Desdobro</p> <p>Cabe ao proprietário a comunicação formal da existência de restrições ambientais que incidam sobre a área a ser desmembrada e, também, a adequação do projeto de acordo com as restrições ambientais existentes, para aprovação junto aos respectivos Órgãos Estaduais competentes.</p> <p>As diretrizes deverão ser solicitadas através do preenchimento do Formulário de Requerimento para a expedição de Certidão de Diretrizes, especificando o tipo de desdobro pretendido.</p> <p>Para análise do projeto de desdobro, deverá ser entregue 01 (uma) via em papel impresso, na escala 1:1000, do projeto a ser analisado.</p> <p>Documentos a serem apresentados para Aprovação de Projeto de Desdobro:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Certidão atualizada de Matrícula da Gleba;2) Certidão negativa de tributos municipais;3) Plano de Desdobro, contendo:<ol style="list-style-type: none">a) Indicação das vias de entorno e dos loteamentos contíguosb) Indicação do tipo de uso predominante no localc) Indicação da divisão de lotes pretendida na área4) Levantamento Planimétrico;5) Memorial descritivo do Plano de Desdobro6) Arquivo Digital da planta do desdobro em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado, contendo as seguintes informações:<ul style="list-style-type: none">• Indicação de Norte;• Largura de vias de entorno (em metros);• Testada/medida mínima, demais medidas (lote, áreas públicas, etc);• Área de lotes (m²);• Medidas de raio, desenvolvimento, corda, de lotes de esquina (em metros), se houver;• Caimento das águas pluviais;• Curvas de nível de metro em metro;• Medidas lineares, raios, desenvolvimentos, etc, do polígono do lote (em metros);• Confrontantes;• Grade ortogonal;• Quadro de áreas dos polígonos e resumos;• Memorial Descritivo/Justificativo, constando declividade de vias (modelo GRAPROHAB).7) O Arquivo Digital da planta de desdobro em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado, além das informações acima, para inclusão do mesmo no mapa





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Etapa	Descrição
	<p>oficial do município, deverá estar formatado conforme as instruções:</p> <p>Georreferenciado em <i>Datum</i> Sirgas 2000;</p> <p>Malha viária (delimitação de quadras) – Layer “Sist. Viário – Arruamento”;</p> <p>Polígono dos Lotes (delimitação de lotes) – Layer “Lotes”;</p> <p>Nomes de ruas – Layer “Sist. Viário - Toponímia Arruamento”.</p> <p>8) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto</p> <p>O pedido de Aprovação do Projeto de Desdobro terá prazo de análise de até 30 (trinta) dias corridos</p> <p>Em caso de “comunique-se”, o interessado deverá atendê-lo em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de arquivamento do processo.</p>





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

ANEXO VI – QUADRO 7: TABELA DE MULTAS

Infração	Penalidade / Multa
Promover o parcelamento de solo para fins urbanos, na Macrozona Urbana (MZU), sem prévia autorização do Município	Embargo da obra e Multa de 0,1 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba) por m ² da gleba/lote objeto de parcelamento do solo
Iniciar as obras do loteamento antes da emissão da licença para início das obras	Embargo da obra e Multa de 0,05 Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba) por m ² da gleba objeto de loteamento
Danificar ou causar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras	Multa de 300 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba)
Executar obras do loteamento ou de infraestrutura com movimentação de terra que cause o assoreamento dos cursos d'água	Multa de 300 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba)
Executar as obras do loteamento ou de infraestrutura em desacordo com o projeto aprovado	Multa de 300 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba)
Não observar o prazo de entrega do loteamento, conforme prazo de execução aprovado	Multa de 300 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba) por mês de atraso
Comercializar lotes antes do registro do loteamento	Multa de 500 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba)
Comercializar lotes alienados em garantia das obras	Multa de 500 UFMP Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba)
Promover o fechamento de loteamento sem prévia autorização do Município	Multa de 300 UFMP (Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba) por mês



