



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Comissões:

- Legislação, Justiça e Redação
- Finanças e Orçamento
- Obras, Serv. Públicos, Ass. Rurais, Ecologia, Meio Ambiente
- Educação, Cultura, Turismo e Esportes
- Saúde e Assistência Social
- Fiscalização Financeira e Controle
- Defesa dos Direitos Humanos, Cidadania e Segurança Pública
- Vereadores  Assessoria Jurídica

PROJETO DE LEI Nº 10.445 /2012

Dispõe sobre o Código de Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pindamonhangaba e dá outras providências

Data: 05/19/12

João Antonio Salgado Ribeiro, Prefeito Municipal de Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Este Código de Parcelamento estabelece normas disciplinadoras em seus aspectos técnicos, a serem obedecidas na elaboração de projetos de parcelamento do solo urbano, zonas de expansão urbana ou de urbanização específica, observadas as diretrizes de desenvolvimento, de acordo com a Lei Complementar Municipal n.º 03 de 10 de outubro de 2006 - Plano Diretor Participativo.

**Parágrafo Único** - A aplicação deste Código dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

## CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 2º.** O parcelamento do solo urbano é todo e qualquer processo de divisão de solo no território municipal.

**Parágrafo Único** - São consideradas formas de parcelamento do solo urbano: o loteamento, o desmembramento, o desdobro, o fracionamento e as alterações do projeto de parcelamento já aprovado.

**Art. 3º.** Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município.

**Art. 4º.** O parcelamento do solo de imóveis localizados fora do perímetro urbano devem atender a legislação que lhe é própria.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 5º.** Para os efeitos desta Lei, considera-se:

**I - LOTEAMENTO** – É a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com abertura de vias de circulação, de logradouros públicos existentes ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes.

**II - DESMEMBRAMENTO** – É a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**III - DESDOBRO** – É a subdivisão de um lote em dois.

**IV - FRACIONAMENTO** – É a subdivisão de uma gleba ou lote em até 10 lotes; desde que isso não implique na abertura de novos logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**V - GLEBA** – É a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

**VI - LOTE** – É a parcela de terreno servido de infra-estrutura básica com pelo menos um acesso por via de circulação de veículos.

**VII - QUADRA** – É a área resultante de loteamento, delimitado por vias de circulação de veículos ou logradouros públicos, podendo, quando provenientes de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

**VIII - VIAS DE CIRCULAÇÃO** – É o espaço de uso comum da população, destinada à circulação de veículos ou de pedestres, ou de ambos.

**IX - ALINHAMENTO** – É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o passeio de via ou do logradouro público.

**X - FRENTE DO LOTE** – É a sua divisa lindeira a via oficial de circulação, sendo que no caso de lotes de esquina, a frente do lote será determinada pelo proprietário.

**XI - FUNDO DO LOTE** – É a divisa oposta à sua frente.

**XII - PROFUNDIDADE DO LOTE** – É a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento.

**XIII - FAIXA "NON AEDIFICANDI"** – É a faixa reservada dentro de terrenos de propriedade pública ou privada, que fica sujeita à restrição ao direito de construir, por razões de interesse público.

**XIV - UNIFICAÇÃO** – É a anexação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

**XV - EIXO DA VIA** – É a linha que passa equidistante aos alinhamentos.

**XVI - ÁREAS PÚBLICAS** – São as áreas constituídas pelo sistema viário (vias de circulação), áreas institucionais (equipamentos urbanos e comunitários), e os espaços livres de uso público (áreas verdes e sistemas de lazer).

**XVII - ÁREA REMANESCENTE** – É a que remanesce de um processo de desmembramento de uma gleba ou lote.

**XVIII - ÁREA INSITUCIONAL** – É o espaço reservado à construção de equipamentos específicos de utilidade pública.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**XIX – ÁREAS VERDES** – São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal.

**XX – SISTEMA DE LAZER** – São áreas previstas ao uso público, podendo incorporar áreas verdes exigidas pelo Poder Público Municipal, praças, áreas permeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica.

## SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

### SUBSEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 6º.** O parcelamento do solo caracterizado por loteamento, deverá atender as disposições contidas nesta Seção, na forma dos artigos seguintes, ressalvadas as exigências próprias a cada tipo de loteamento.

**Art. 7º.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

**I** – Terrenos alagadiços e sujeitos a inundação antes de executadas as obras e serviços que assegurem a perfeita drenagem das águas.

**II** – Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, licenciados e aprovados pelos órgãos ambientais competentes.

**III** - Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

**IV** – Áreas de preservação permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal) e suas posteriores alterações.

**Art. 8º.** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, linha de transmissão de energia elétrica, será obrigatório a reserva da faixa “*Non Aedificandi*”, com largura mínima de 15,00m (quinze metros) de cada lado, destinadas preferencialmente para implantação do sistema viário, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 9º.** Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva da faixa “*Non Aedificandi*” da Área de Preservação Permanente (APPs), conforme estabelecido na Lei nº 4771 de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal), alterada pela Lei nº 7.803 de 18 de julho de 1989 e suas alterações posteriores.

§ 1º - Na hipótese da cota de inundação ao longo das águas correntes e dormentes ser superior a faixa de preservação permanente fixada no Código Florestal, poderá ser exigida a reserva de faixa “*Non Aedificandi*” estabelecida pelo órgão competente da Prefeitura, se prévia e justificadamente, fatores técnicos assim o exigirem.

§ 2º - Será obrigatória a previsão de via de circulação de veículos, bicicletas ou pedestres ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APPs), para se evitar confrontação de lotes com áreas verdes, salvo nas áreas de transição.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º - Será obrigatória faixa "*non aedificandi*" no raio de 50,00m (cinquenta metros) para nascentes.

**Art. 10.** As áreas objeto de loteamento não poderão ser executadas em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) considerando a sua cota natural.

**Art. 11.** Em terrenos que apresentem declividade cuja cota seja negativa com relação ao leito da rua, o loteador deverá apresentar uma solução técnica no sentido de executar redes de águas pluviais e esgoto nessa faixa.

**Art. 12.** As vias do loteamento a serem projetadas deverão dar continuidade às adjacentes oficiais existentes ou projetadas. A Prefeitura estabelecerá na fase de fornecimento de diretrizes, quando necessário, os requisitos específicos que deverão ser observados no traçado e na implantação do sistema viário.

**SUBSEÇÃO II**  
**DAS ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO**

**Art. 13.** Os loteamentos residenciais/comerciais (mistos) deverão atender aos seguintes requisitos:

I – A percentagem das áreas públicas mínimas exigidas não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da área total do empreendimento sendo:

a) 20% (vinte por cento) destinados a áreas verde/sistema de lazer (Resolução SMA 31 de 19/05/2009), sendo que, desse percentual, 50% (cinquenta por cento) serão destinados para área verde e 50% (cinquenta por cento) para área de lazer.

b) 05% (cinco por cento) destinados à área institucional;

c) 20% (vinte por cento) destinado a sistema viário;

§ 1º Para utilização mais racional das áreas institucionais, as mesmas não serão pulverizadas;

§2º Poderá ser indicado, nas plantas apresentadas no pedido de diretrizes, a localização das áreas institucionais, de acordo com o órgão municipal competente.

§3º Se a área mínima de 20% (vinte por cento) do Sistema Viário não for atingida, a diferença deverá ser adicionada ao Sistema de Lazer/Área Verde.

II – O comprimento máximo das quadras será de 300,00m (trezentos metros), excetuando-se os loteamentos para fins industriais.

§ 1º - As vias do sistema viário terão no mínimo 14,00m (quatorze metros) de largura, podendo ser reduzidas a 12,00m (doze metros) quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento e a 9,00m (nove metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento terminando em praça de retorno.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - A via do sistema viário com canteiro central terá o leito carroçável com largura mínima de 6,00m (seis metros) para cada pista e largura mínima de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) para o canteiro central.

§ 3º - As calçadas terão a largura mínima de 1/6 da largura das vias do sistema viário

§ 4º - As ciclovias terão a largura mínima de 3,00m (três metros).

§ 5º - A praça de retorno no final da rua terá o raio mínimo de 9,00m (nove metros).

§ 6º - Nos cruzamentos das vias do sistema viário, os dois alinhamentos do lote serão concordados por arco de círculo com raio mínimo de 9,00m (nove metros).

III - As dimensões e áreas dos lotes deverão obedecer às diretrizes básicas estabelecidas para as zonas que se situam, conforme Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2006 - Plano Diretor Participativo.

IV - Nos projetos de loteamentos, para atender a necessidade dos portadores de necessidades especiais, deverá ser previsto o rebaixamento das guias, nos locais a serem definidos pelo órgão municipal competente.

V - Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma.

### SUBSEÇÃO III DA INFRAESTRUTURA EXIGIDA PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 14. O loteador deverá implantar toda a infra-estrutura de equipamentos públicos, composta no mínimo de:

- a) Guias e sarjetas;
- b) Rede de distribuição de água;
- c) Rede de coleta e tratamento de esgotos domésticos;
- d) Galerias de águas pluviais;
- e) Rede de energia elétrica e de iluminação pública;
- f) Pavimentação;
- g) Paisagismo e arborização;

§ 1º Quando houver a necessidade da execução de obras de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada deverão ser demonstrados e assegurados:

- a) Inexistência de prejuízo ao meio físico paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água existentes;
- b) Proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;
- c) Condições para a construção de futuras edificações nas áreas terraplenadas.

§ 2º Nas obras de terraplenagem que resultem na execução de taludes com altura superior a 5,00m (cinco metros), deverão ser previstas bermas, que obedecerão as seguintes disposições:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) com a colocação de canaleta desde a sua base até a extremidade e terminando em um ponto de captação;
- b) O platô deverá possuir na sua seção transversal declividade de 1% a 2% para o seu interior e na seção longitudinal declividade de 1% a 5%;
- c) O talude deverá possuir declividade máxima obedecendo à relação vertical e horizontal de 2/3 para aterro e 3/2 para corte.

## SEÇÃO III DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

**Art. 15.** A aprovação do projeto de loteamento será precedida de solicitação da certidão de diretrizes do uso do solo à Prefeitura, a pedido do proprietário, instruída com os seguintes documentos:

**I** – Croqui de localização da área com as respectivas vias de acesso, rodovias, ferrovias, linhas de alta tensão, adutoras e torres de comunicação.

**II** – Título de propriedade do imóvel com prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**III** – Declaração do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

**Parágrafo Único:-** As diretrizes fixadas terão validade de 1 (um) ano, contado a partir da expedição da mesma.

**Art. 16.** Após a fixação das diretrizes, ingressará o interessado com o pedido de análise e aprovação prévia do loteamento, anexando:

**I** – Projeto urbanístico na escala 1:1000, em 1 (uma) via, contendo:-

**a)** Delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, norte, sistemas de vias de circulação com o devido estaqueamento a cada 20 (vinte) metros e a indicação do escoamento das águas pluviais;

**b)** Quadras, lotes, áreas verdes, lazer e institucional e outros com as respectivas dimensões, numeração e indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento;

**c)** Indicação das larguras de ruas/avenidas, praças de retorno e interligação com vias vizinhas;

**d)** Indicação em planta da área dos lotes e das áreas verdes, lazer, institucional e outros;

**e)** Indicação dos lotes residenciais e comerciais.

**II** – Planta do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, sendo aceito outras escalas, caso necessário, contendo delimitações do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações compatíveis com a descrição constante de certidão (matrícula) emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (C.R.I.A.) e compatíveis, também, com o projeto urbanístico. Deverá



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

constar as curvas de nível de metro em metro e indicação, se houver, dos cursos d'água e áreas revestidas de vegetação de porte arbóreo.

§ 1º Após a conclusão da análise prévia será expedida a Certidão de Conformidade juntamente com os projetos pré-aprovados que, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua expedição.

§ 2º A certidão de conformidade será expedida mediante a apresentação do cronograma de obras e da proposta de garantia para a execução das obras de infra-estrutura.

**Art. 17.** A aprovação final do loteamento, por parte da Prefeitura, obedecidas as diretrizes fixadas se dará mediante solicitação do interessado, anexando:

- I** – Requerimento;
- II** – Certidão de diretrizes do uso do solo (cópia);
- III** – Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (C.R.I.A.) atualizada;
- IV** - Certificado de aprovação do GRAPROHAB;
- V** – Contrato padrão de compra e venda dos lotes;
- VI** – Orçamento e cronograma físico-financeiro da execução das obras de infra-estrutura, com quantitativos de cada item das obras em 4 (quatro) cópias;
- VII** – Proposta de garantia para a execução das obras de infra-estrutura;
- VIII** – Planta do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, em 7 (sete) cópias;
- IX** – Planta dos perfis longitudinal e transversal de todas as vias de circulação;
- X** – Planta de localização da gleba na escala 1:50.000, em 2 (duas) cópias
- XI** – Projeto Urbanístico na escala 1:1000 em 7 (sete) cópias, sendo 2 (duas) cópias carimbadas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB);
- XII** – Projeto do sistema de abastecimento de água, devidamente aprovado pelo órgão competente, em 2 (duas) cópias;
- XIII** – Projeto do sistema de captação de esgoto, devidamente aprovado pelo órgão competente, em 2 (duas) cópias;
- XIV** – Projeto do sistema de distribuição de energia elétrica domiciliar e instalação de iluminação pública, devidamente aprovado pelo órgão competente, em 2 (duas) cópias;
- XV** – Projeto de captação e escoamento das águas pluviais, em 2 (duas) cópias;
- XVI**– Projeto de paisagismo das áreas verde/lazer e arborização das vias de circulação, em 2 (duas) cópias;
- XVII** – Projeto de pavimentação, em 2 (duas) cópias;
- XVIII** – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do autor dos projetos e do responsável técnico pela execução das obras;
- XIX** – Memorial descritivo e justificativo do parcelamento do solo, em 7 (sete) cópias;
- XX** – Memorial descritivo dos lotes, vias, áreas verde/lazer e institucional, e outras, em 7 (sete) cópias;
- XXI** – Recolhimento da taxa de aprovação;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**XXII** – Arquivo Digital com coordenadas UTM, SAD 69 – zona 23; e  
**XXIII**- Certidões negativas de tributos municipais do imóvel.

§ 1º Os projetos a que se referem os incisos XI a XVII deverão estar assinados pelo proprietário do imóvel e o profissional habilitado.

§ 2º Na hipótese da documentação estar incompleta ou se fazer necessária qualquer diligência justificada, será notificado o interessado, para apresentar a documentação complementar.

§ 3º O prazo para aprovação do projeto do loteamento será de até 30 (trinta) dias, contados a partir da entrega da documentação completa exigida pelo órgão municipal competente.

§ 4º Concluída a análise dos projetos e atendidas todas às exigências desta lei complementar, inclusive, com relação a aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes, o que será devidamente certificado nos autos do processo de aprovação, será expedida a Portaria Geral de Aprovação do Projeto de Loteamento assinada pelo Prefeito Municipal e demais secretários competentes.

§ 5º Após a publicação da Portaria Geral de Aprovação do Projeto de Loteamento o órgão municipal competente, emitirá Alvará para início das obras de infraestrutura nos termos do cronograma de obras apresentado.

**Art. 18.** Quaisquer modificações no plano de loteamento aprovado deverão ser submetidas à prévia aprovação do órgão municipal competente, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I – Requerimento solicitando as modificações;
- II – Memorial descritivo das modificações;
- III – 4 (quatro) vias de cópias do projeto referente às modificações;
- IV – 1 (uma) via do projeto aprovado;
- V – Anuência de todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração.

## SEÇÃO IV DOS TIPOS DE LOTEAMENTOS

**Art. 19.** Os loteamentos atenderão as disposições desta lei e poderão ser implantados segundo um dos tipos a seguir discriminados:

- I – Loteamentos residenciais;
- II – Loteamentos residenciais/comerciais;
- III – Loteamentos para fins empresariais/industriais.

## SUBSEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E RESIDENCIAIS/COMERCIAIS

**Art. 20.** Nos loteamentos acima referidos, deverão ser atendidas as disposições constantes na seção II desta lei complementar.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**SUBSEÇÃO II**  
**DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL/INDUSTRIAL**

**Art. 21.** Considera-se loteamento empresarial/industrial o parcelamento do solo destinado a absorver atividades industriais, comerciais e prestadoras dos serviços.

**Parágrafo Único:** Somente poderão ser implantados nas zonas definidas para essas atividades, conforme Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo e deverão obedecer as diretrizes básicas estabelecidas para as zonas que se situam.

**Art. 22.** Os loteamentos empresariais/industriais deverão atender os seguintes requisitos:-

**I** – Da área total da gleba a ser loteada deverá ser destinado o mínimo 40% (quarenta por cento) para áreas de uso público, sendo:-

**a)** 20% (vinte por cento) destinados a áreas verde/sistema de lazer (Resolução SMA 14 de 13/03/2008)

**b)** 5 % (cinco por cento) destinados a área institucional;

**c)** 5 % (cinco por cento) destinados a área de estacionamento;

**d)** 10% (dez por cento) destinados ao sistema viário.

**Parágrafo Único:** - No caso de área mínima de 10% (dez por cento) do Sistema Viário não for atingida, a diferença deverá ser adicionada na Área Verde.

**II** – A largura mínima das vias do Loteamento deverá ser de 15,00m (quinze metros).

**III-** Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de círculo com raio mínimo de 9,00m (nove metros).

**IV-** Não será permitido o desdobro dos lotes.

**Art. 23.** Aplicam-se ao parcelamento do solo destinado à implantação de loteamento empresarial/industrial as demais disposições contidas nas Seções II e III deste Capítulo, no que couber.

**SEÇÃO V**  
**SISTEMA DE GARANTIA**

**Art. 24.** Para execução das obras de infra-estrutura do loteamento em aprovação, o loteador deverá oferecer em garantia hipotecária lotes do mesmo empreendimento ou fiança bancária, no valor equivalente ao total das obras constantes no cronograma físico-financeiro:

§ 1º A garantia oferecida será precedida de laudo de avaliação elaborado por técnicos do Departamento Técnico Administrativo (DTA) da Secretaria de Obras, e fará parte integrante do processo de aprovação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O valor da garantia prestada não poderá em hipótese alguma, ser inferior ao valor apurado no cronograma físico-financeiro.

**Art. 25.** Da escritura de garantia hipotecária constará obrigatoriamente o número do processo e o número da Portaria Geral de Aprovação do Projeto de Loteamento, além de todas as exigências legais quanto a implantação do projeto aprovado.

**SEÇÃO VI**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 26.** Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá extrair do processo administrativo toda a documentação necessária para o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (C.R.I.A.).

§ 1º A partir da data da expedição da Portaria Geral de Aprovação, o loteador terá 180 (cento e oitenta) dias para registrar o projeto de parcelamento, sob pena de caducidade do ato de aprovação.

§ 2º Somente após o registro do projeto de parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (C.R.I.A.), poderão ser iniciadas as vendas dos lotes.

**Art. 27.** O prazo máximo para a execução das obras de infra-estrutura apontado no cronograma aprovado é de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (C.R.I.A.), podendo ser prorrogado por até 24 (vinte e quatro) meses, após justificativa, se aceita e aprovada pela prefeitura.

**Parágrafo Único:** Compete à Prefeitura fiscalizar através do Departamento Técnico Administrativo da Secretaria de Obras, a implantação das obras de infra-estrutura do loteamento e tomar as medidas cabíveis quando houver atraso do cronograma aprovado.

**Art. 28.** A Prefeitura poderá autorizar a liberação parcelada da garantia, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, desde que concluído cada item do cronograma físico-financeiro.

§ 1º A garantia referente às obras de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, iluminação pública, pavimentação e sistema de drenagem, somente poderá ser liberada após o Termo de entrega e aceitação das obras, por parte do Departamento Técnico Administrativo da Secretaria de Obras.

§ 2º Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o respectivo projeto e memoriais, a Prefeitura Municipal através do Departamento Técnico Administrativo da Secretaria de Obras deverá expedir notificação ao proprietário com as exigências necessárias, para adequação das obras ao projeto.

§ 3º Sanadas as exigências referidas no parágrafo segundo, a Prefeitura deverá proceder a nova vistoria e expedir o Termo de Verificação de Obras Parcial.

§ 4º O loteador de posse do Termo de Verificação de Obras Parcial, entrará com o pedido de liberação da respectiva garantia, na sua totalidade ou parcialmente, de acordo com o estágio das obras executadas.

§ 5º A liberação parcial da garantia não implica em qualquer hipótese, na aceitação definitiva da obra pela Prefeitura, o que ocorrerá somente após o Termo de Verificação Total



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

das Obras de infra-estrutura do loteamento, ficando o loteador responsável neste período pela manutenção dos serviços executados.

**Art. 29.** Não será permitida a aprovação de novo loteamento por parte do proprietário ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas, interessadas ou envolvidas, que tenham aprovado loteamento, cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução.

**Parágrafo Único:** o loteador deverá apresentar a Prefeitura, juntamente com todos os documentos para aprovação do loteamento, o contrato padrão de compra e venda.

**Art. 30.** Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que venha a ocorrer, em relação àquelas constantes no projeto de loteamento aprovado.

**Art. 31.** Os lotes somente serão liberados para construção após a vistoria e expedição do Termo de Verificação Total das Obras devidamente aceitos pela Prefeitura, através do Departamento Técnico Administrativo da Secretaria de Obras.

**Art. 32.** Qualquer forma de publicidade do loteamento deverá obrigatoriamente constar as seguintes informações:

I – Data e número da aprovação do processo de aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal;

II – Data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (C.R.I.A.);

III – Obras de infra-estrutura a serem executadas pelo loteador;

IV – Prazo para início e término das obras referidas de responsabilidade do loteador.

## CAPÍTULO III DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 33.** Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário oficial existente, com infra-estrutura mínima de água, esgoto e energia elétrica desde que, não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º: O desmembramento de área que resulte em mais de 6 (seis) lotes deverá ser analisado e aprovado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

§ 2º: O desmembramento de área remanescente, independente da quantidade de lotes, também deverá ser analisado e aprovado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

§ 3º: Os projetos de desmembramento para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por rede de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia elétrica e iluminação pública, deverão ser analisados e aprovados pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, conforme estabelece o artigo 5º III do Decreto Estadual nº 52.053 de 13 de agosto de 2007.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 34.** Nenhum desmembramento poderá ser efetuado em que resulte lotes com frente e áreas inferiores às definidas na Lei Complementar nº 03 de 10 de Outubro de 2006 - Plano Diretor Participativo, exceto para os desmembramentos resultantes de área constante em loteamentos aprovados anteriormente a citada lei e também para as áreas oriundas de Formal Partilha, Ação de Usucapião ou Sentença Judicial.

**Parágrafo Único:** Nas exceções citadas os lotes não deverão ter largura de frente inferior a 5,00m (cinco metros) e área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 35.** Para a elaboração do projeto de desmembramento de gleba até 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) não será exigido área verde/lazer e área institucional.

**Parágrafo Único:** Não será permitido o desmembramento da gleba maior, devidamente registrada no C.R.I.A., em módulos de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) caracterizando o enquadramento as normas do artigo anterior.

**Art. 36.** Para a elaboração do projeto de desmembramento de gleba com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), aplica-se às disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, no que couber, e será precedido de fixação de diretrizes pela Prefeitura, através de solicitação do interessado que, instruirá o pedido com os seguintes documentos:-

- I – Título de propriedade registrada no C.R.I.A.;
- II – Levantamento planialtimétrico (em duas vias) na escala 1:1000, mostrando os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água se houver, tipo de vegetação existente, vias oficiais existentes e loteamentos próximos;
- III – Planta de situação da área que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

**Art. 37.** O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da Prefeitura, obedecidas às diretrizes fixadas e instruído o pedido com os seguintes documentos:-

- I – Título de propriedade da área, devidamente registrado no C.R.I.A.;
- II – Planta, em 1 (uma) cópia na escala 1:1000, com indicação de situação da área, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações e indicação dos loteamentos confrontantes;
- III – A planta deverá estar assinada pelo proprietário e por profissional habilitado (ART/CREA devidamente preenchida e recolhida), contendo:-
  - a) Indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as linhas divisórias;
  - b) Quadro indicativo da área total da gleba, das áreas dos lotes e das áreas de lazer e institucionais, quando for o caso, e do número de lotes resultantes do desmembramento.
- IV – Memorial descritivo dos lotes resultantes do desmembramento;
- V – Certidão Negativa de Débitos;
- VI – Declaração das concessionárias dos serviços de água/esgoto e energia elétrica, atestando que a rede de infra-estrutura existente, atende a demanda que será gerada pelo futuro desmembramento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 38.** Para efeito de desmembramento quando existirem edificações, deverá ser respeitado nos lotes resultantes os coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos previstos na Lei Complementar nº 03 de 10 de Outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo e a Lei Complementar nº 09 de 10 de dezembro de 2008.

## CAPÍTULO IV DO DESDOBRO

**Art. 39.** Considera-se a subdivisão de um lote resultante de loteamento devidamente registrado no C.R.I.A em outros dois lotes.

**Art. 40.** O desdobro não será permitido quando resultar em lotes com frente para a via pública de largura e área inferior ao estabelecido na Lei Complementar nº 03 de 10 de Outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo, exceto para os desdobros resultantes de lotes existentes anterior a aprovação da citada lei, devidamente registrado no C.R.I.A.

**Parágrafo Único:** Na exceção citada os lotes não deverão ter largura de frente inferior a 5,00m (cinco metros) e área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

**Art. 41.** Quando existir edificação no lote, deverá ser preservado o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos previstos na legislação municipal em vigor, para ambas as partes.

**Art. 42.** Quando existir edificação no lote, deverá ser preservado o coeficiente de aproveitamento taxa de ocupação e recuos previstos na legislação municipal em vigor, para ambas as partes.

**Art. 43.** O desdobro será submetido a aprovação da Prefeitura Municipal, através da apresentação dos seguintes documentos:

- I – Título de propriedade da área, devidamente registrado no C.R.I.A.;
- II – Planta, em uma (1) cópia, com indicação dos lotes resultantes, dimensões, área e confrontantes;
- III – Memorial descritivo dos lotes resultantes do desdobro;
- IV – Certidão Negativa de Débitos.

## CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

**Art. 44.** Os loteamentos ou desmembramentos efetuados sem autorização do Executivo Municipal estarão sujeitos a multa de 1.542 UFMP (mil quinhentos e quarenta e duas Unidades Fiscais do Município de Pindamonhangaba), comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público, sem prejuízo das medidas jurídicas cabíveis.

**Art. 45.** O descumprimento dos prazos determinados para a execução das obras de infraestrutura do loteamento sujeitará o infrator a multa de 1.542 UFMP (mil quinhentos e quarenta e duas Unidades Fiscais do Município de Pindamonhangaba) devendo o infrator, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, concluir a execução da obra.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo Único:** Transcorrido o prazo estabelecido no “caput”, será cominada multa de 15,42 UFMP (quinze vírgula quarenta e duas Unidades Fiscais do Município de Pindamonhangaba) por dia de inadimplemento da obrigação de fazer, limitada ao valor das obras faltantes para complementação da infraestrutura.

**Art.46.** Os valores das multas de que trata esta Lei Complementar serão atualizados, anualmente, por ato do Poder Executivo.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 47.** Os projetos de parcelamento protocolados anteriormente à vigência deste Código serão aprovados pela legislação vigente à época.

**Art. 48.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 27 de setembro de 2012.

  
**João Antonio Salgado Ribeiro**  
Prefeito Municipal



Protocolo: 0001998  
02/10/2012 - 10:39:28

**PLO Projeto de Lei Ordinária 148/2012**

**Autor:** JOÃO ANTONIO SALGADO RIBEIRO

**Ementa:** DISPÕE SOBRE O CODIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**CÓDIGO  
DE  
PARCELAMENTO  
DO SOLO  
DO MUNICÍPIO DE  
PINDAMONHANGABA**

Estudo elaborado pelo Departamento de Ações Fundiárias  
Secretaria de Planejamento



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 104 / 2012

**Dispõe sobre o Código de Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pindamonhangaba e dá outras providências**

Exmo. Sr.  
Vereador Ricardo Alberto Pereira Piorino  
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de  
Pindamonhangaba

Senhor Presidente,

Encaminhamos pela presente Mensagem o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre o Código de Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Pindamonhangaba e dá outras providências

O Código de Parcelamento é um instrumento de implementação do Plano Diretor, conforme o que determina os arts. 150, inciso I e art. 173, inciso IV.

O referido código tem como princípios norteadores, estabelecer normas disciplinares em aspectos técnicos, devendo ser obedecidas na fase de elaboração de projetos de parcelamento de solo urbano, nas zonas e expansão urbana ou de urbanização específica; observadas as diretrizes de desenvolvimento, de acordo com o que dispõe a Lei Complementar Municipal nº 03 de 10 de outubro de 2006- Plano Diretor Participativo.

Além disso, o Código prevê normas de parcelamento de solo para fins urbanos; dispõe sobre os requisitos urbanísticos para loteamentos; regulariza as áreas destinadas ao uso público; prevê os requisitos de infraestrutura exigida para implantação de loteamentos, etc.

Desta feita, observa-se que tal projeto está em consonância ao que dispõe às Constituições Federais e Estadual, bem como a Legislação federal, notadamente à Lei nº 6.766/79 e ao Código Florestal.

No ensejo, reiteramos a V.Exa. protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores, que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 27 de setembro de 2012.

  
João Antonio Salgado Ribeiro  
Prefeito Municipal

SAJ/cba