



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)
LEI COMPLEMENTAR Nº 008 DE 21 DE MAIO DE 2008.



Dispõe sobre parcelamento de solo urbano no Município de Cristais Paulista, Estado de São Paulo, e dá outras providências.

HÉLIO KONDO, Prefeito Municipal de Cristais Paulista, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER que a **Câmara Municipal de Cristais Paulista APROVOU** e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO PRIMEIRO

ARTIGO 1º - Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Cristais Paulista dependerão sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei, ao Código Municipal do Meio Ambiente e nas normas Federal e Estadual aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único – Para efeito desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano:

I – Loteamento – a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – Desmembramento – a subdivisão de gleba 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;



Heílio Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



III – Unificação – o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

ARTIGO 2º - Só serão permitidos parcelamentos para fins urbanos, de qualquer espécie, nas áreas urbanas e de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

§ 1º - Entendem-se como áreas urbanas aquelas situadas dentro do perímetro urbano da cidade fixado por Lei Municipal;

§ 2º - Entendem-se como áreas de expansão urbana da cidade as áreas urbanas que estiverem situadas além da faixa fixada como perímetro urbano da cidade, também fixadas por lei municipal.

§ 3º - Não serão permitidos parcelamentos do solo:

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

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

III – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV – em áreas de preservação ecológica, assim definidas por Lei;

V – em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízos para a saúde humana;

VI - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica.

ARTIGO 3º - Obedecidos as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta Lei, o parcelamento de solo urbano se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização de áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, segundo parâmetros de uso do solo fixado em instrumento legal previamente aprovado.



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



CRISTAIS DE TODOS NÓS

CAPÍTULO SEGUNDO

DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA OS PROJETOS

SEÇÃO 1ª

DAS CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

ARTIGO 4º - Os parcelamentos de solo urbano para fins não exclusivamente industriais obedecerão aos seguintes parâmetros de parcelamento.

CATEGORIA DO LOTE	ÁREA DO LOTE M2	TESTADA MÍNIMA
1º	3.000 M2	30 ML
2º	1.000 M2	20 ML
3º	500 M2	15 ML
4º	360 M2	12 ML
5º	250 M2	10 ML
6º	200 M2	10 ML

Parágrafo Único – Os lotes situados em esquinas deverão obedecer às exigências cabíveis de testadas em ambos os logradouros e ter testada mínima de 12,00 metros.

SEÇÃO 2ª



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



CRISTAIS DE TODOS NÓS

DAS ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO

ARTIGO 5º - As áreas destinadas a uso público, tais como, sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, edifícios públicos e áreas de recreação, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, quando aprovada pelo plano diretor ou por lei municipal para a zona em que se situem.

§ 1º - As áreas destinadas a uso público, mencionadas no “caput” do artigo, não poderão constituir, em seu todo, parcela inferior a 35% da gleba parcelada, sendo no mínimo de 10% (dez por cento) para áreas verdes ou recreação e 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos, inclusive para os loteamentos destinados a sítios de recreio, condomínios, chácaras, industriais e populares.

§ 2º - São considerados equipamentos urbanos, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, esportes, cultura, saúde, lazer e abastecimento alimentar.

§ 3º - As áreas destinadas aos equipamentos urbanos, recreação ou áreas verdes deverão estar explícitas na planta e sua localização deverá ser proposta de forma a atender satisfatoriamente toda a área loteada e adjacências.

§ 4º - As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, sistemas de circulação, áreas de recreação e edifícios públicos constituem-se patrimônio da municipalidade, Fazenda Pública, a partir do registro do loteamento ou desmembramento, em Cartório.

ARTIGO 6º - Constituem a infra-estrutura e equipamentos obrigatórios do empreendimento imobiliário, cuja execução e implantação são de responsabilidade exclusiva do loteador: sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes do loteamento ou parcelamento, implantação dos sistemas de captação e de distribuição de água, recolhimento de esgotos domésticos,



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, incluindo guias e sarjetas, e sinalização de trânsito e arborização.

ARTIGO 7º - Ao longo das faixas de domínio de ferrovias, rodovias Federais, Estaduais e Municipais, e de linha de transmissão de energia elétrica, serão reservados de cada lado, faixas mínimas de 15m para abertura de vias públicas.

ARTIGO 8º - Ao longo das águas correntes e dormentes, além da reserva das áreas de preservação permanente – APP, (Código Florestal – art. 2º), para proteção dos recursos hídricos, serão reservadas de cada lado, faixas de 25m para a abertura de avenidas-sistema de circulação – vias coletoras.

§ 1º – Às margens do córrego dos Cristais será obrigatória uma reserva de área para preservação permanente – APP, de no mínimo 50 metros de cada lado, estendendo a seus afluentes localizados à montante da estação de captação de águas municipais.

§ 2º – Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada ou deva ser planejada, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

ARTIGO 9º - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e redes de esgotos, além das vias de circulação.

Parágrafo Único – Em nenhum caso os loteamentos poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas obrigatoriamente pelo loteador nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.



Helio Rondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



SEÇÃO 3ª

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

ARTIGO 10 – O sistema viário do loteamento deverá respeitar as exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se harmonicamente, em seus pontos de acesso.

ARTIGO 11 – A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – Considera-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização da população em geral.

ARTIGO 12 – As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio público destinadas à circulação de veículos e pedestres, deverão se enquadrar em uma das seguintes categorias:

- I) – vias coletoras
- II) – vias de tráfico comum

ARTIGO 13 – As vias de tráfico comum deverão começar e terminar em via coletora ou de maior largura.

ARTIGO 14 – Os locais de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento não estiver previsto na estrutura viária do município.

Parágrafo Único – As vias locais sem saída, ou aquelas cujo prolongamento não estiver previsto, serão providas de praças de retorno que permitam a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 12 metros,



Heito Kondo
Prefeito Municipal de Cristaís Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



porém em casos de vias em loteamentos de uso preferencialmente industrial, o diâmetro desse retorno deve ser no mínimo 20,00m.

ARTIGO 15 – A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante do plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela função e as características possam ser consideradas de categoria inferior.

ARTIGO 16 – A divisão das vias de circulação em partes carroçáveis ou faixa destinada à circulação de veículos e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios e dimensões:

I – Das vias coletoras

- a) a largura mínima da via coletora é de 21m (vinte e um metros);
- b) as partes carroçáveis serão compostas de duas faixas de rolamento com largura mínima de 7m (sete metros);
- c) deverão conter canteiro central de no mínimo 1,50m (um metro e meio) de largura;
- d) a largura das calçadas de no mínimo de 2,50 metros;
- e) nas avenidas coletoras citadas no artigo 8º, as partes carroçáveis, serão compostas de 2 (duas) faixas de rolamento, com largura mínima de 9m (nove metros).

II - Das vias de tráfego comum

- a) a largura mínima da rua é de 14 m (quatorze metros);
- b) a largura mínima da faixa carroçável é de 9 m (nove metros);
- c) os passeios ou calçadas de cada lado da pista são de largura mínima de 2,5m (dois metros e meio);
- d) para as vias públicas citadas no artigo 7, a largura mínima da faixa carroçável é de 9m (nove metros).



Heito Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



CRISTAIS DE TODOS NÓS

ARTIGO 17 – Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos, deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9 (nove) metros.

ARTIGO 18 – Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 3 (três) metros.

Parágrafo Único – Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou contenção, sempre às expensas do loteador.

ARTIGO 19 – A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, somente poderá ser efetuada por números e letras.

Parágrafo Único – As áreas para recreação e edifícios públicos serão autônomas, isto é, deverão estar separadas dos lotes por vias de circulação, constituindo áreas independentes.

SEÇÃO 4ª

DAS QUADRAS

ARTIGO 20 – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 180m (cento e oitenta metros) e não será permitida viela.

Parágrafo Único - Serão admitidos comprimentos de quadra superiores, quando se tratar de loteamentos industriais, para a formação de sítios de recreio e para condomínios por unidades autônomas, não podendo ultrapassar 500 metros.

SEÇÃO 5ª



Helio Emano
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 21 – Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas ditadas pelos órgãos competentes de controle de poluição.

ARTIGO 22 – Serão submetidos à prévia anuência do Estado os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

I – localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagista e arqueológica, assim definida mediante Lei Federal ou Estadual;

II – localizados em áreas limítrofes do município, ou que pertençam a mais de um município;

III – quando o loteamento abranger área superior a um milhão (1.000.000) de metros quadrados.

ARTIGO 23 – Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tubulados, sem prévia anuência da Prefeitura e órgão estadual competente.

ARTIGO 24 – Os parcelamentos não poderão receber denominações idênticas a outros setores ou bairros da cidade já existentes.

ARTIGO 25 – A Prefeitura, poderá não aceitar as denominações de loteamento, se as julgar inconvenientes.

CAPÍTULO III

DO PROCESSAMENTO DO LOTEAMENTO

SEÇÃO 1ª

DA CONSULTA PRÉVIA



HeHo Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



ARTIGO 26 – Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento do solo, deverá ser feita consulta prévia à Prefeitura.

§ 1º - No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

- I – prova de domínio do terreno;
- II – duas (2) vias da planta do imóvel, plotada, na escala de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seus representantes legais e por profissional inscrito no CREA da região, contendo:
 - a – descrição da propriedade, da qual constem a denominação, área, limites e situação e outras características essenciais;
 - b – localização exata dos cursos d'água e nascentes existentes no local;
 - c – curvas de nível de 1m, em 1m (um metro em um metro), amarradas a um sistema de coordenadas, referidas no sistema cartográfico nacional;
 - d – marcação de todas as vias de comunicação ou circulação existentes ou projetadas numa faixa de 200 (duzentos) metros, ao longo do perímetro do terreno, bem como via de circulação de interesse local mais próxima;
 - e – indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes na área;
 - f – indicação das construções existentes, linhas de energia elétrica, adutoras, emissários de esgotos, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local ou numa faixa de 200 m (duzentos metros) ao longo do perímetro do terreno;
 - g – indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;
 - h – outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - Quando se dispuser a parcelar parte do terreno, ou for proprietário de uma área maior contígua ao parcelamento em questão, o



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



CRISTAIS DE TODOS NÓS

requerente deverá apresentar as plantas referidas no inciso II, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, a critério do departamento competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 50m (cinquenta metros).

§ 4º - Não será concedida aprovação prévia em áreas que estejam sendo objeto de litígio em ação de desapropriação, total ou parcialmente, em que figure como partes as Fazendas Públicas Federal, Estadual ou Municipal.

ARTIGO 27 – O encaminhamento de projetos de parcelamento de solo está condicionado à viabilidade de abastecimento de água das áreas parceladas, bem como do esgotamento das águas pluviais e esgotos sanitários.

Parágrafo Único – No caso do abastecimento de água e esgotamento de esgotos sanitários, estarem afeitos a empresa concessionária, fora dos limites de atuação da Prefeitura, é necessário um parecer da concessionária sobre a viabilização.

ARTIGO 28 – A Prefeitura indicará no prazo de 15 dias, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I – vias de circulação do sistema viário básico do município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento do sistema proposto;

II – faixas para escoamento de águas pluviais;

III – reserva, especificação e localização de áreas destinadas ao uso público;

IV – abastecimento de água potável e lançamento de esgoto.

§ 1º – As diretrizes expedidas, vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, durante o qual o requerente deverá apresentar o anteprojeto de loteamento ao órgão competente da municipalidade, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que deverá conter todas as exigências contidas na consulta prévia.



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cratais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



§ 1º – No caso de loteador ser pessoa jurídica, as certidões aqui relacionadas (inciso III, letras “a”, “b”, “d” e a letra “c” do inciso II), incidirão também sobre as pessoas dos sócios.

IV – autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado de hipoteca;

V – o projeto deverá ser apresentado em 5 (cinco) vias e uma cópia do arquivo em mídia óptica (CD ou DVD) dos projetos na escala 1:1000.

§ 2º - O projeto assinado em 5 (cinco) vias por profissional devidamente inscrito no CREA da região e pelo proprietário ou seu representante legal deverá conter:

I – planta de situação do parcelamento em escala 1:10.000;

II – indicação do sistema viário local, os espaços abertos para recreação e edifícios públicos, bem como para equipamentos urbanos e suas respectivas áreas;

III – subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensão e área;

IV – indicação dos afastamentos exigidos, devidamente cotados;

V – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;

VI – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:

Horizontal – 1:1000

Vertical - 1:100

VII – indicações de marcos de alinhamento e nivelamento,

localizadas nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VIII – o projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção de efeitos deletérios;



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cratais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



§ 2º - Será devolvida ao requerente uma via contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade ou outros órgãos públicos interessados, de acordo com a Lei, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo, ou novo anteprojeto.

§ 3º - O anteprojeto terá validade por 6 (seis) meses, a partir da data de sua aprovação pela municipalidade.

SEÇÃO 2ª

PROJETO

ARTIGO 29 – Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciadas na consulta prévia, dentro do prazo de 6 (seis) meses, o loteador apresentará o projeto definitivo, para aprovação do parcelamento contendo os seguintes documentos:

I – prova de domínio, sobre o terreno, como relação cronológica dos títulos devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos, na forma da legislação federal em vigor;

II – Certidões negativas:

- a) dos tributos Federais, Estaduais e Municipais;
- b) das ações reais referente ao imóvel no período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

III – Certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos.



Heito Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionadas à expedição por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do loteamento. Igualmente, ficam caucionados 30% (trinta por cento) dos lotes e que não poderão ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação das obras, ficando sua liberação a cargo da Prefeitura.

SEÇÃO 3ª

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS E GARANTIAS

ARTIGO 31 – Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados os seguintes documentos:

- I – Termo de Caução e Compromisso;
- II – Decreto de aprovação do loteamento.

ARTIGO 32 – Pela assinatura do Termo de Caução e Compromisso o loteador obrigar-se-á:

I – Executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as obras a que estiver obrigado, nos seguintes prazos:

a – Abertura e terraplanagem das vias de circulação, das áreas de recreação, de edifícios públicos, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, drenagem, aterros, colocação de valetas, meios-fios, guias de pedra ou concreto, demarcações individualizadas, com marcos de concreto, de todas as quadras e lotes – prazos de 06 (seis) meses;

b – Rede de distribuição de água potável e de esgotos sanitários – prazo de 12 (doze) meses, incluindo instalações nas calçadas das preventivas de água e esgotos para todos os lotes, bem como a instalação de um hidrante para o parcelamento;

c – Abertura de poços nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água ou previsão de sua construção – prazo de 12 (doze) meses;

d – Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública – prazo de 18 (dezoito) meses;



Heitor Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



e – Galerias para escoamento de águas pluviais – prazo de 24 (vinte e quatro) meses. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

f) Pavimentação asfáltica, incluindo a construção de guias e sarjetas, bem como o rebaixamento das guias nos lotes localizados nas esquinas, nos dois sentidos, visando facilitar a locomoção de pessoas deficientes. - 36 (trinta e seis) meses;

g) sinalização de trânsito – prazo de 36 (trinta e seis) meses;

h – Quaisquer outras obras oriundas do atendimento da presente Lei, recomendadas pela Prefeitura – prazo de 48 (quarenta e oito) meses.

II – Facilitar a permanente fiscalização da Prefeitura, durante a execução das obras.

III – Não outorgar qualquer escritura definitiva, enquanto não estiverem concluídas as obras relacionadas no item I letras “a”, “b”, “c”, e “d” deste artigo, cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Caução e Compromisso.

IV – Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que, estes somente poderão receber edificações depois de concluídas as obras previstas na letra “a”, “b”, “c”, e “d” do artigo 32.

V – Fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes, as obrigações a cargo do loteador com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas glebas.

VI - Apresentar na Prefeitura Municipal, modelo do contrato de promessa de compra e venda, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, de acordo com a Lei Federal e mais cláusulas, que especifiquem esta lei, até 30 dias após a expedição do Decreto de Aprovação do loteamento.

VII – Como garantia de cumprimento das obrigações assumidas oferecer a título de caução, 30% (trinta por cento) da área útil do loteamento (30% dos lotes). Os lotes caucionados deverão estar agrupados.

ARTIGO 33 – O decreto de aprovação do projeto de parcelamento deverá conter:

I – dados que caracterizam o loteamento e o identifiquem;



Heitor Eundo
Prefeito Municipal de Cristaís Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



IX – projeto de sistema de esgotos sanitários, indicando o local do lançamento de resíduos;

X – o projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume desta;

XI – o projeto de iluminação pública;

XII – O projeto da pavimentação asfáltica, incluindo as guias e sarjetas;

XIII – O projeto de sinalização de trânsito;

XIV – indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução de obras ao encargo do loteador descritas nos incisos de números VIII ao XV.

§ 3º - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial.

ARTIGO 30 – As plantas e detalhes para aprovação não deverão conter quaisquer outros elementos ou ilustrações, além dos adiante relacionados:

I – todos os elementos relacionados nas alíneas anteriores;

II – indicação do norte verdadeiro e magnético;

III – indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, das áreas de equipamentos urbanos, das áreas para edifícios públicos e de recreação e bem assim da área útil do loteamento e a somatória dos lotes;

IV – juntará ainda o loteador, compromisso contendo os seguintes dizeres, devidamente assinados pelos proprietários: desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis, passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal as áreas destinadas a vias de circulação, praças, áreas de recreação, de edifícios públicos de equipamentos urbanos, de proteção de recursos hídricos, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de “habite-se” para qualquer construção



Heito Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



- II – as condições em que o loteamento foi aprovado;
- III – indicação das áreas destinadas a logradouros públicos, áreas institucionalizadas para edifícios públicos, áreas de recreação e equipamentos urbanos e circulação as quais, pela expedição do Decreto, passam à posse da Prefeitura e se incorporam definitivamente ao seu patrimônio quando do registro do loteamento;
- IV – indicação dos lotes recebidos como caução para garantia da execução das obras;
- V – indicação de todas as obras a serem executadas pelo loteador, indicando ainda os prazos de execução, de acordo com o artigo 32.

Parágrafo único – A dispensa ou a exclusão de qualquer obra, citada no artigo 32, somente poderá ser concedida com prévia autorização legislativa.

SEÇÃO 4ª

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO

ARTIGO 34 – Após a expedição do Decreto de aprovação do loteamento, a Prefeitura entregará ao loteador, cópia do mesmo, para:

- I - Registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Expedição de alvará de licença para urbanização;
- III - Lavratura de escritura pública de hipoteca dos lotes caucionados.

Parágrafo Único – A liberação dos lotes caucionados somente ocorrerá da seguinte forma:

I – 1/3 (um terço), depois de concluídas as obras relacionadas nas letras “a” , “b” e “d” ou conforme o caso da letra “c” do item I do artigo 32;

II – 1/3 (um terço), depois de concluídas as obras relacionadas na letra “e” do item I do artigo 32;

III – 1/3 (um terço), depois de concluídas as obras relacionadas nas letras “f” , “g” e “h” do item I do artigo 32;



Heitor Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



II – as condições em que o loteamento foi aprovado;
III – indicação das áreas destinadas a logradouros públicos, áreas institucionalizadas para edifícios públicos, áreas de recreação e equipamentos urbanos e circulação as quais, pela expedição do Decreto, passam à posse da Prefeitura e se incorporam definitivamente ao seu patrimônio quando do registro do loteamento;

IV – indicação dos lotes recebidos como caução para garantia da execução das obras;

V – indicação de todas as obras a serem executadas pelo loteador, indicando ainda os prazos de execução, de acordo com o artigo 32.

Parágrafo único – A dispensa ou a exclusão de qualquer obra, citada no artigo 32, somente poderá ser concedida com prévia autorização legislativa.

SEÇÃO 4ª

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO

ARTIGO 34 – Após a expedição do Decreto de aprovação do loteamento, a Prefeitura entregará ao loteador, cópia do mesmo, para:

- I - Registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Expedição de alvará de licença para urbanização;
- III - Lavratura de escritura pública de hipoteca dos lotes caucionados.

Parágrafo Único – A liberação dos lotes caucionados somente ocorrerá da seguinte forma:

I – 1/3 (um terço), depois de concluídas as obras relacionadas nas letras “a” , “b” e “d” ou conforme o caso da letra “c” do item I do artigo 32;

II – 1/3 (um terço), depois de concluídas as obras relacionadas na letra “e” do item I do artigo 32;

III – 1/3 (um terço), depois de concluídas as obras relacionadas nas letras “f” , “g” e “h” do item I do artigo 32;



Heito Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



Parágrafo Único – As liberações sempre dependerão de vistoria pela Prefeitura Municipal.

ARTIGO 35 – Uma vez realizadas as obras e serviços exigidos de que trata o item I do artigo 32, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, após as competentes vistorias, liberará as áreas dadas em garantia caso, não tenham sido liberadas parcialmente.

ARTIGO 36 – Caso as obras não tenham sido realizadas nos prazos convencionados, a contar da aprovação do loteamento, a Prefeitura poderá:

- I – decretar a nulidade do Decreto de aprovação do loteamento;
- II – executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 40% (quarenta por cento);
- III - adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do município.

Parágrafo Único – Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal aplicará o que dispuser a legislação aplicável às edificações, caso não opte pela aplicação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

ARTIGO 37 – O loteador poderá requerer alteração total ou parcial do projeto de loteamento aprovado, desde que:

- I – sejam obedecidas as normas legais regulamentares;
- II – sejam obtida anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.

DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

ARTIGO 38 – Nos termos do que dispõe o artigo 37, das Disposições Gerais da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações ulteriores, fica terminantemente vedado vender



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cristais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Parágrafo Único – A Prefeitura impedirá, ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta lei, responsabilizando civil e criminal os infratores.

ARTIGO 39 – Os compromissários compradores, proprietários compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e do contrato tipo.

ARTIGO 40 – Os loteamentos que, na data da publicação desta Lei, já estiverem inscritos no cartório de imóveis da comarca ou tenham suas obras iniciadas de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, ficam isentos de suas exigências.

ARTIGO 41 – A presente Lei terá aplicação aos processos de parcelamento do solo urbano, que na data de sua publicação ainda não tenha sido aprovado pela Prefeitura Municipal, ou mesmo tendo sido aprovado por esta, não tenha sido inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 42 – Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar em relação aos loteamentos aprovados.

ARTIGO 43 – As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, e embargo administrativo da obra e à aplicação das disposições penais previstas na legislação federal específica.

ARTIGO 44 - A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos e unificação,



Helio Kondo
Prefeito Municipal de Cratais Paulista





PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Este município é associado ao COMAM (Consórcio dos Municípios da Alta Mogiana)



aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas, as vias de circulação ou de acesso, bem como concluída e em funcionamento a rede de abastecimento de água e a coleta de lançamento de esgotos.

ARTIGO 45 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e principalmente a lei municipal nº. 1.178 de 06 de novembro de 2001.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
EM 21 DE MAIO DE 2008**

**HÉLIO KONDO
PREFEITO MUNICIPAL**

