

LEI Nº DE DE ABRIL DE 2019.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo do Município de São José do Rio Preto e dá outras Providências.

PREFEITO EDINHO ARAÚJO, do Município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Esta lei estabelece normas para o parcelamento do solo que visem a execução da política urbana no Município de São José do Rio Preto de acordo com o Plano Diretor.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 2º - Constituem objetivos desta lei:

- I - Estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São José do Rio Preto, de observância por parte dos agentes públicos e privados;
- II - Promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo para que diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, conforme disposto no Plano Diretor.
- III - Prover a cidade com áreas para a implantação de equipamentos comunitários para a área da saúde, educação, lazer, esporte, conforme disposto na Constituição Federal.

IV - Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário, possibilitando maior fluidez do trânsito quando da instalação de novos empreendimentos e novos polos geradores de tráfegos.

V - Garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional, porém, compatibilizando com o adensamento ordenado, com a capacidade de ampliação da malha viária, dos equipamentos comunitários, do serviço de transporte público, dos serviços de coleta de lixo e a infraestrutura básica, para o correto atendimento à população do município.

VI - Compatibilizar o parcelamento do solo com as condições ambientais possibilitando um desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 3º - Para efeito de aplicação desta lei, são adotados os conceitos e definições de acordo com as seguintes discriminações:

- I. **Empreendedor:** o proprietário do imóvel e responsável pela implantação do empreendimento ou o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado.
- II. **Área urbana:** é a área que se encontra dentro do perímetro urbano do Município;
- III. **Área rural:** é a área que estiver fora do perímetro urbano do município;
- IV. **Área de expansão Urbana:** é a área situada dentro do perímetro urbano e que não foi objeto de parcelamento do solo.
- V. **Perímetro urbano:** é a linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;

- VI. **Loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- VII. **Condomínio edilício:** são condomínios com edificações ou conjuntos de edificações, horizontais, verticais ou mistos, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade por propriedade autônoma, que são executados concomitantemente à implantação com as obras de urbanização pelo empreendedor, em gleba parcelada.
- VIII. **Condomínio edilício horizontal:** é a modalidade de condomínio em que a construção das edificações unifamiliares (térreas, assobradas, geminadas, sobrepostas ou agrupadas), comerciais, de prestação de serviços ou industriais, implantadas em glebas provenientes de parcelamento, são executadas pelo empreendedor, concomitantemente com as obras de urbanização.
- IX. **Condomínio edilício vertical:** a modalidade de condomínio em que a construção das edificações multifamiliares e/ou comerciais, implantadas em glebas provenientes de parcelamento, são executadas pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização.
- X. **Conjunto Habitacional:** é o empreendimento onde ocorre a subdivisão de gleba em lotes e as construções das edificações unifamiliares ou multifamiliares nos respectivos lotes, executadas pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização.
- XI. **Condomínio de lotes:** a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação futura, às quais correspondem as frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, executadas em glebas provenientes de parcelamento.

- XII. **Condomínio urbano simples:** é quando num mesmo lote contiver (**até duas**) unidades autônomas isoladas (horizontais, geminadas ou sobrepostas), respeitados os parâmetros urbanísticos legais, previsto na lei de zoneamento do município. Surgem as frações ideais de utilização exclusiva (privativa) e as de áreas comuns que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.
- XIII. **Loteamento fechado:** são os loteamentos caracterizados pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores.
- XIV. **Desmembramento:** é a subdivisão de lote ou gleba não loteada, em mais de dois lotes, destinados a edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XV. **Desdobro:** é a subdivisão de um lote em duas partes, desde que atendam as dimensões mínimas (testada e área), do lote padrão da zona que este se localizada;
- XVI. **Unificação:** Junção de duas ou mais glebas ou lotes contíguos para a formação de novas glebas ou lotes;
- XVII. **Sistema de lazer:** é a área permeável (?) que objetiva o uso para lazer tais como praças e parques, podendo conter trechos impermeabilizados ou semi-impermeabilizados como pistas de caminhada, quadras, playground, e outros equipamentos destinados à recreação e contemplação;
- XVIII. **Área Verde:** é a área permeável que deve ser deixada no empreendimento para assegurar, entre outros aspectos, a infiltração de águas pluviais, a conservação da biodiversidade, a mitigação da formação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica.

- XIX. **Área de preservação permanente:** são áreas cobertas ou não por vegetação nativa, que se destinam preservar os recursos hídricos, a paisagem, a fauna e flora e proteger o solo, nos termos da legislação vigente.
- XX. **Área Non Aedificandi (não edificante):** é a faixa de terra que não é permitida nenhum tipo de obstáculo ou edificação.
- XXI. **Área Dominial:** é a área de propriedade do Poder Pública não afetada a um uso específico, que pertence ao patrimônio disponível do município **(Ente)?**.
- XXII. **Área Institucional:** é a área destinada à construção e instalação de serviços públicos, equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança e convívio social;
- XXIII. **Sistema Viário:** compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do município;
- XXIV. **Via Pública Oficial:** é a via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.
- XXV. **Arruamento:** é a abertura de qualquer via destinada a circulação de veículos;
- XXVI. **Calçada ou passeio público** parte do logradouro ou via pública compreendida entre o alinhamento predial e o leito carroçável, sempre mais alto que a área de circulação de veículos, destinada ao trânsito de pedestres e a implantação de mobiliário urbano, sinalização vertical e faixas de vegetação e outros fins.
- XXVII. **Guia ou meio fio:** é o elemento de arremate ou borda do passeio público, no alinhamento de divisa do leito carroçável;
- XXVIII. **Sarjetas:** faixas externas de arremate do leito carroçável destinada ao escoamento de águas pluviais posicionadas junto ao meio fio.
- XXIX. **Alinhamento Predial:** é a linha legal que delimita os imóveis com relação ao logradouro público.

- XXX. Testada do lote:** segmento do perímetro do lote adjacente ao logradouro público principal, definida pela distancia entre duas divisas laterais.
- XXXI. Divisa:** é a linha divisória legal que separa lotes vizinhos e logradouros públicos;
- XXXII. Gleba:** é a área de terreno, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XXXIII. Quadra:** é toda porção de terra resultante de loteamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituídas por um ou mais lotes;
- XXXIV. Lote:** é a parcela de terreno contida em uma quadra, oriunda de parcelamento do solo, com acesso a logradouro público dotado de infraestrutura.
- XXXV. Unidade autônoma:** a unidade imobiliária resultante de condomínio, destinada a edificação e ao uso privativo;

CAPÍTULO III – ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 4º - O território de São José do Rio Preto fica dividido em zona urbana e rural, que é subdividido em Macrozonas descritas e identificadas no Plano Diretor.

Artigo 5º - Zona Urbana – é aquela delimitada pela linha divisória entre a zona urbana e rural descrita no Plano Diretor.

Seção II – Das Nascentes, Rios e Córregos

Art. 6º - Ficam estabelecidas como Áreas de Preservação Permanente (APP) as faixas marginais com largura mínima correspondente à APP já

estabelecida para o curso d'água conforme segue:

I – Ao redor de nascentes, olhos d'água ou brejos contendo nascentes difusas, ainda que intermitentes, qualquer que seja sua situação topográfica, com raio ou faixa marginal mínima de cinquenta metros;

II - As faixas lindeiras dos demais córregos serão definidas conforme segue:

- a) Em um limite de 150 (cento e cinquenta) metros de cada lado do rio denominado Rio Preto;
- b) Em um limite de 100 (cem) metros de cada lado para os córregos a montante da Represa Municipal para os córregos da Lagoa ou da Onça, dos Macacos, Boa Esperança;
- c) Em um limite de 70 (setenta) metros de cada lado dos córregos São Pedro, da Anta, Piedade, Felicidade, Moraes ou da Biluca;
- d) Em um limite de 50 (cinquenta) metros de cada lado dos córregos do Limão, Machado, Messias, Fazenda Velha, Monjolinho, Aroeiras, Limeira e Barreira;
- e) Em um limite de 30 (trinta) metros de cada lado dos demais córregos, afluentes e contribuintes.

Parágrafo Único: Para os Córregos e afluentes não denominados nos incisos acima, a Área de Preservação Permanente serão de:

I.- 30 metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

II.- 50 metros para cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.

CAPÍTULO – IV- PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 7º- Os Loteamentos, empreendimentos em sistema de condomínio e Desmembramentos, constituem formas de parcelamento do solo do Município, de acordo com as disposições contidas neste Capítulo, em consonância com as prescrições da lei federal que regem o parcelamento do solo, da lei que define o sistema viário municipal, das demais legislações complementares e à aprovação pelo Poder Executivo.

Parágrafo 1º: A aprovação do parcelamento está sujeita à prévia expedição de diretrizes, segundo normas contidas na presente lei e no plano diretor do município.

Parágrafo 2º – Nas Macrozonas:

- a) A área a ser parcelada deve possuir as condições de uso e ocupação definidas nas diretrizes municipais expedidas pelo Graproub, as quais serão zoneadas pelo Conselho do Plano Diretor e Desenvolvimento (CPDD)
- b) Que o interessado garanta a realização de todas as obras de infraestrutura às suas expensas definidas nas diretrizes municipais, com hipoteca ou outra forma prevista em lei.

Artigo 8º - É vedado o parcelamento do solo em:

- I. Áreas de Preservação Ecológica;
- II. Áreas de preservação dos mananciais;
- III. Áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências técnicas para assegurar o escoamento das águas;

- IV. Áreas aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas e, devidamente comprovado por Laudo Técnico fornecido por entidade competente;
- V. Áreas com declividades igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências técnicas específicas das autoridades competentes.

Parágrafo único – Junto às margens das faixas de domínios das estradas de ferro, rodovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica deverá ser reservada faixa paralela de terreno non aedificandi, destinada a implantação de via de circulação, no mínimo de 15,00 metros de cada lado, conforme fixado pelo Poder Público ou pela empresa concessionária responsável, mantidas as distancias mínimas de segurança fixadas por estas, conforme o caso.

Artigo 9º - O Poder Público Municipal poderá negar o pedido de parcelamento do solo, onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Seção II – Desmembramento

Artigo 10º - Nas zonas urbanas e de expansão urbana, os desmembramentos de glebas com sistema viário definido, desde que não ocorra prolongamento, alargamento ou abertura de novas vias de circulação, o proprietário fica isento de reserva de áreas públicas, independente do número de partes resultantes.

Artigo 11º - Nos desmembramentos de lotes ou glebas com zoneamento definido, as divisões deverão obedecer às dimensões mínimas exigidas de testada e área superficial prevista na lei de zoneamento vigente e deverão ser providos individualmente de todas as obras de infraestrutura executadas às expensas exclusivas do empreendedor.

Seção III – Loteamento

Artigo 12º – As áreas públicas mínimas exigidas para loteamento serão 20% para áreas verdes e sistema de lazer e 5% para áreas institucionais, observando sempre as restrições contidas na presente lei quanto a dimensões de lotes e quadras.

Parágrafo único – Por ocasião da aprovação do parcelamento do solo, fica o empreendedor obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, mediante registro cartorial, sem qualquer ônus para o Município, às áreas destinadas ao uso público.

Artigo 13º - A localização das Áreas Institucionais nos loteamentos, será indicada pela Prefeitura Municipal por meio de diretrizes emitida pelo Grapourb

Artigo 14º - O Município poderá aceitar Área Institucional fora dos limites do loteamento, em local indicado pela Secretaria Municipal de Planejamento de acordo com o estudo realizado pela prefeitura com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.

Parágrafo Único - A Prefeitura deverá apresentar a Avaliação através de Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, comprovando a equivalência de valores das áreas permutadas.

Artigo 15 º – Nos Sistemas de Lazer e em área de APP (área de preservação permanente), exceto na faixa de 30 metros prevista em legislação federal, o município poderá aceitar a execução de lagoa de contenção/detenção ou caixa de contenção/detenção de águas pluviais em concreto, desde que recobertas com vegetação.

Artigo 16 º – A área mínima para loteamentos no município, os lotes possuirão no município 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área superficial e testada mínima de 10,00 m, devendo ser observado as dimensões mínimas de frente e área superficial do lote padrão para o zoneamento atribuído ao empreendimento.

Parágrafo Único – Excepcionalmente será permitido lote com menor metragem, em loteamento fechado, com a destinação específica de instalação de Portaria e Administração do loteamento.

Artigo 17 ° – O comprimento máximo das quadras em loteamento ou em empreendimento em sistema de condomínio será de 300,00 metros (trezentos metros), permitindo uma variação de até 5% (cinco por cento) para adequação do projeto urbanístico, devendo sempre ser observado a concordância com a malha viária existente no entorno.

Artigo 18 ° – O sistema viário básico obedecerá ao disposto na lei do Plano Viário do Município, onde as vias componentes são assim classificadas:

- I.- **anel de integração:** é a sequência de vias com elevada capacidade de tráfego, que tem como objetivo promover ligações perimetrais entre diferentes quadrantes da cidade;
- II.- **via arterial:** é via de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade;
- III.- **via coletora:** é aquela que liga um ou mais bairros entre si e coleta ou distribui o trânsito dentro das regiões da cidade, principalmente a partir das vias arteriais;
- IV.- **via local:** é aquela que distribui o tráfego internamente ao bairro, destinada ao acesso local ou às áreas restritas;
- V.- **via para pedestres:** é aquela destinada à circulação prioritária de transeuntes;
- VI.- **ciclovía:** é a via destinada ao uso exclusivo de ciclos;
- VII.- **rodovia:** é a via de trânsito rápido, cuja função é estabelecer ligações entre municípios vizinhos ou áreas contíguas e atende principalmente o tráfego de passagem ou regional;
- VIII.- **estrada:** é a via rural/urbana que tem por função promover as ligações entre a cidade e as propriedades rurais, e entre estas com as demais vias e com os aglomerados urbanos ou rurais.

Subseção III.I – Loteamento Fechado

Artigo 19º – O loteamento fechado se caracteriza com o acesso restrito e utilização privativa das áreas verdes e de lazer e das vias públicas.

Artigo 20º – Para aprovação de loteamento fechado, o loteador deverá efetuar o pedido de aprovação nesta modalidade quando do pedido de Diretrizes.

Artigo 21º – Nos espaços livres de uso comum, destinados ao sistema de recreação, exceto as áreas verdes, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida e caminhada, quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento.

Artigo 22º – As Áreas Institucionais ficarão situadas fora dos limites da área privativa, em locais a serem indicados pela Municipalidade.

Artigo 23º – A manutenção, limpeza e conservação das vias internas e áreas públicas ficarão sob a responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento.

Artigo 24º – Nos loteamentos fechados em que os perfis das ruas impeçam o tráfego do caminhão de coleta de lixo, os moradores ficarão responsáveis pela coleta do lixo interno do loteamento, depositando-o em dispositivo próprio de coleta.

Artigo 25º – Caso o loteamento fechado adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade dos proprietários.

Artigo 26º – Nos loteamentos fechados poderá ser implantado cobertura de portarias sobre as vias públicas, sendo expedida licença de construção de caráter precário, onde os projetos deverão ser pela Secretaria Municipal de Obras e Secretaria Municipal de Trânsito,

Artigo 27º- Nos loteamentos fechados as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, porém, face à autorização de adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ficarão de

responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Subseção III.2. – Loteamento de Interesse Social

Comentado [WS1]:

Artigo 28º - O Loteamento de Interesse Social é aquele enquadrado Programa Municipal de Habitação de Interesse Social através de Decreto Municipal, após a análise do Graproub.

Artigo 29º – Os loteamentos de Interesse Social de iniciativa do Poder Público Municipal ou privado, desde que possua financiamento junto à Instituição Estadual ou Federal, poderão obedecer a critérios específicos e independentes desta lei, obedecendo, no entanto, as diretrizes expedidas pelo Graproub, especialmente em relação ao sistema viário básico do Município, lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, respeitada a legislação federal.

Artigo 30º – Nos loteamentos de Interesse Social executados através da Companhia Habitacional (CDHU), ou Caixa Econômica Federal e com recursos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) ou Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia prevista no art. XXX desta Lei.

Parágrafo Único – Ocorrendo o descredenciamento do loteamento no Programa Habitacional, o empreendedor deverá apresentar garantia prevista no Capítulo V – Seção VII da presente lei.

Subseção III.3 – Do Sistema em Condomínios

Artigo 31º.- Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais, organizados sob o regime de sistema de condomínio, só poderão ser implantados nas zonas urbanas e de expansão urbana.

Parágrafo único – A implantação do empreendimento em sistema de condomínio em zona rural, só é permissível, desde que o Grapourb expeça a competente certidão de diretrizes.

Subseção III.3.1 – Do Sistema em Condomínios integrados à edificação

Artigo 32 º.- Os condomínios edifícios integrados à edificação, destinados à implantação de unidades autônomas unifamiliares residenciais, constituídos por habitações isoladas, agrupadas ou geminadas, deverão atender as restrições previstas na Lei de Zoneamento do Município e as seguintes restrições:

I. - cota mínima privativa de terreno por unidade habitacional de 80,00 m² para condomínios edifícios horizontais ;

II.- As unidades habitacionais deverão respeitar todas as disposições previstas no Código Sanitário do Estado de São Paulo;

III.- Previsões Mínimas de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, devendo esta situar-se na própria unidade;

IV. - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, na frente do condomínio, de acordo com as restrições previstas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública.

V.- Deverá o empreendedor executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como sua interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal e demais autarquias.

a) sistema de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção, detenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo

legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) sistema de iluminação;

d) Pavimentação das vias internas de circulação de veículos, do passeio de pedestres, conforme legislação municipal vigente.

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, das áreas comuns e áreas do sistema de lazer e verde.

f) Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 70% (setenta por cento) destes espaços como área permeável.

Artigo 33º - As larguras mínimas das vias internas dos condomínios horizontais, integrados a edificação:

a) 6,00m (seis metros) ao leito carroçável das vias internas;

b) 1,20m (um metro e vinte centímetros), atendendo à acessibilidade, ao passeio ou calçada interna ao longo das vias internas;

c) 2,00m (dois metros) ao passeio ou calçada interna ao longo das vias internas, quando neles posicionado poste ou árvore que venha a estreitar sua passagem.

Artigo 34º.- Quando árvores ou postes não forem posicionados ao longo dos passeios, estes devem ser colocados em jardins frente às casas, ao lado das vagas de veículos, em espaço destinado a esse fim.

Artigo 35º.- Os afastamentos entre blocos podem ser destinados à passagem de redes hidráulicas, passagem de pedestre, caixas elétricas, jardins, postes de energia elétrica com dimensões adequadas para garantir a sua funcionalidade.

Artigo 36º.- Devem, os condomínios horizontais integrados a edificação, possuir portão de acesso independente previsto para veículos da CPFL, do SeMAE e do Corpo de Bombeiros.

Artigo 37º.- Com relação às vagas de veículos destinadas a visitantes do condomínio, o número de vagas fica definido de acordo com o padrão do loteamento, deverá atender o quanto segue:

Parágrafo 1º. - Nos condomínios habitacionais de Interesse Social, deverá ser destinado o número de vagas conforme cálculo a seguir:

a) 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 2 (duas) vagas, para condomínios de até 50 (cinquenta) unidades;

b) 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 3 (três) vagas, para condomínios de 51 (cinquenta e uma) a 200 (duzentas) unidades;

c) 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 5 (cinco) vagas, para condomínios de 201 (duzentas e uma) a 300 (trezentas) unidades;

d) 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 8 (oito) vagas, para condomínios acima de 300 (trezentas) unidades.

Parágrafo 2º - Aos condomínios de padrão superior ao padrão de Interesse Social, deverá atender os seguintes critérios, quanto ao número de vagas para visitantes:

a) 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 4 (quatro) vagas, para condomínios de até 50 (cinquenta) unidades;

b) 4% (quatro por cento) do número de unidades acrescido de 8 (oito) vagas, para condomínios acima de 51 (cinquenta) unidades.

Artigo 38º - Quanto ao tamanho das vagas, estas deverão atender aos seguintes parâmetros:

a) 5% (cinco por cento) de vagas grandes (2,50m x 5,0m)

b) 45% (quarenta e cinco por cento) de vagas médias (2,20m x 4,70m)

c) 50% (cinquenta por cento) de vagas pequenas (2,0m x 4,20 m)

Artigo 39º - O número de unidades permitidas para os terrenos onde se implantará o condomínio edifício horizontal, deve ser obtido através do quociente:

**$(AT - x) \div 50\%$ do
Módulo**

onde:

AT = área total do terreno;

x = vias de circulação de veículos

Módulo – tamanho mínimo do lote padrão do zoneamento em que se localiza o empreendimento.

Parágrafo único – Deve ser observada a cota mínima privativa por unidade autônoma prevista no artigo 29º desta lei.

Artigo 40º - Deverá ser destinada a área de lazer comum das unidades do condomínio horizontais na proporção de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade residencial.

Artigo 41º - Deve-se manter uma faixa não edificante de pelo menos 2,00m (dois metros) entre o muro ou alambrado externo do condomínio e as edificações.

Artigo 42º - As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros), sendo, para as vias internas mais longas, analisada a necessidade de raio maior ou alteração de projeto para manobra ou retorno de caminhões de mudança e de concessionárias.

Artigo 43º - A partir do dimensionamento das vagas conforme sua caracterização, prevista na lei de zoneamento, a testada mínima da fração de terreno para cada unidade habitacional no condomínio horizontal deve ser calculada pela somatória de:

a) uma vaga grande de 2,50m (dois metros e meio) e espaço de circulação de 1,50m (um metro e meio), resultando em 4,00m (quatro

metros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 1 (uma) vaga de veículo;

b) uma vaga grande de 2,50m (dois metros e meio), uma vaga pequena de 2,00m (dois metros) e espaço de circulação de 1,50m (um metro e meio), resultando em 6,00m (seis metros) de testada mínima ao terreno cujo projeto prevê 2 (duas) vagas de veículo.

Artigo 44 º. - Os condomínios edifícios integrados à edificação, destinados à implantação de unidades autônomas residenciais horizontais, constituídos por habitações agrupadas ou sobrepostas, bem como nos condomínios edifícios integrados à edificações multifamiliares ou comerciais verticais, deverão solicitar certidão de diretrizes junto ao Grapourb, anexando o projeto do empreendimento pretendido

Subseção III.3.2 – Do Sistema em Condomínios DE LOTES

Artigo 45º.- Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender as seguintes restrições:

A discutir

Subseção III.3.3 – Do uso comum do Sistema em Condomínios

Artigo 47 °.- Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer permanecerão no domínio dos condôminos. As áreas institucionais, quando houver, deverão ser doadas ao município na forma da lei.

Artigo 48 ° - A administração do loteamento em sistema de condomínio, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Artigo 49 °.- Nos empreendimentos em sistema de condomínios as vias de circulação, as áreas de recreação e demais áreas de uso comum, assim definida na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada.

Artigo 50 °.- Será permitido o livre acesso das autoridades públicas, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e os de sistema de condomínios. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

Subseção III. 4 – Loteamentos de Chácaras e Sítios de Recreio

Artigo 51°.- O parcelamento de solo destinado a chácara ou sítios de recreio, só serão permitidos na zona rural do município.

Artigo 52 °.- A área mínima destinada a chácara ou sítio de recreio será de **5.000,00m² (cinco mil metros quadrados)**.

Artigo 53 °.- Os parcelamentos de solo a que se refere este capítulo, deverão atender os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para loteamento, quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadras, às reservas de áreas destinadas ao uso público, em conformidade com as zonas em que se encontrarem, e o sistema viário.

Artigo 54 °.- Para os empreendimentos de chácaras ou sítios de recreio, será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto à municipalidade:

I.- abertura de vias públicas;

II.- Identificação dos lotes, quadras e logradouros;

III.- construção do sistema de escoamento de águas pluviais através de canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;

IV. - projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município;

V.- construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, conforme exigências do Sema.

VII. - obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas,etc..

VIII.- colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

IX.- Pavimentação da via PRINCIPAL com asfalto de acordo com projeto aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, inclusive com

dispositivo referente a acessibilidade conforme padrões técnicos vigentes pela ABNT, podendo substituir a pavimentação asfáltica das ruas locais e arteriais pelo tratamento primário da pista de rolamento, porém, sendo obrigatória a manutenção da obrigação de execução do sistema de drenagem em todas as vias do empreendimento.

X. - projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes da Secretaria do Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT;

Parágrafo único – As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal.

Artigo 55 º.- Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio , as reservas de sistema de áreas verdes e lazer serão de 20%, sendo obrigatório que no memorial descritivo do empreendimento registrado no cartório de registro de imóveis, conste que estes imóveis não poderão ser desdobrados, nem ter seu uso modificado, e que, quando da aprovação dos projetos das futuras edificações conste área permeável interna de 40% para cada imóvel, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

CAPÍTULO V - PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Artigo 56º - A análise dos projetos de Loteamento, Desmembramento, Condomínios e empreendimentos que causem impacto na infraestrutura, serão analisados pelo Grupo de Análise de Projetos Urbanísticos – GRAPROURB, composto por integrantes das Secretarias Municipais e nomeados através de Decreto.

Artigo 57º – O processo de Loteamento é constituído das seguintes etapas:

- I – Diretrizes;
- II – Anuência em Anteprojeto urbanístico;
- III – Aprovação Prévia;
- IV – Aprovação Definitiva;
- V – Registro do Parcelamento;
- VI – Acompanhamento da execução da infraestrutura;
- VII – Recebimento Final.

Artigo 58º – O processo de Desmembramento quando houver necessidade de execução de obras de infraestrutura, é constituído das seguintes etapas:

- I – Diretrizes;
- II – Anuência em Anteprojeto urbanístico;
- III – Aprovação Prévia;
- IV – Aprovação Definitiva;
- V – Registro do Parcelamento;
- VI – Acompanhamento da execução da infraestrutura;
- VII – Recebimento Final.

Seção I – Do Processo de Certidão de Diretrizes

Artigo 59º – O parcelamento de solo para fins urbanos, só será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana do Município.

Parágrafo 1º - Anteriormente à elaboração dos projetos de parcelamento do solo, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer através de processo administrativo específico, a CERTIDÃO DE DIRETRIZES, apresentando:

A – REQUERIMENTO: 1 (uma) via do requerimento solicitando certidão de diretrizes e informando a pretensão do empreendimento a ser implantado - loteamento fechado ou aberto, condomínio, conjunto habitacional (inclusive constando a quantidade de casas, prédios, apartamentos, etc.), assinado pelo proprietário da área ou seu procurador (02 vias). O requerimento deverá conter dados para contato, tais como telefone, e-mail e endereço para correspondência.

B – ARQUIVO DIGITAL (da área objeto da matrícula onde será implantado o empreendimento), georreferenciado ao sistema de coordenadas definido pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) - Consultar os arquivos ANEXO I – GEOPROCESSAMENTO e ANEXO II – IBGE – PADRONIZAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICOS.

C – LEI DE INCLUSÃO DA ÁREA NO PERÍMETRO URBANO (cópia simples) ou Certidão de Perímetro Urbano emitida pela Prefeitura.

D – ANTEPROJETO do empreendimento a ser implantado. Projeto Urbanístico devidamente assinado pelo proprietário da área e pelo responsável técnico (anexar ART/RRT), com o parcelamento de solo pretendido, caso haja (optativo).

E – 9 (NOVE) PASTAS encartadas com os seguintes títulos:

1. ACESSIBILIDADE
2. DRENAGEM
3. ELÉTRICA
4. MEIO AMBIENTE
5. PARCELAMENTO DE SOLO
6. PAVIMENTAÇÃO
7. SeMAE
8. TOPOGRAFIA
9. TRÂNSITO

Parágrafo 2º. - Em cada uma das pastas deverá conter:

1. CÓPIA DO REQUERIMENTO (cópia simples);
2. CERTIDÃO DA MATRÍCULA DA ÁREA (atualizada) retirada junto ao Oficial de Registro de Imóveis:

3. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (da área onde será implantado o empreendimento e do entorno), assinado pelo proprietário da área e pelo responsável técnico:
4. ART/RRT do responsável técnico pelo Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral, devidamente recolhida.
5. Em caso de empreendimento, deverá ser acrescida 1 (uma) pasta com os mesmos documentos, direcionada ao departamento de COORDENADORIA DE OBRAS PRIVADAS.

Artigo – A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias para expedição das Diretrizes.

Artigo – As Diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo de 360 (trezentos e Sessenta e cinco) dias.

Seção II – Do Processo de Anuência Prévia

Artigo 60º - Para a expedição da ANUENCIA PRÉVIA do loteamento, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, através de processo administrativo, protocolado junto ao Poupa-Tempo:

A – REQUERIMENTO solicitando anuência, assinado pelo proprietário da área ou seu procurador (02 vias originais);

B – ARQUIVO DIGITAL (da área objeto da matrícula onde será implantado o empreendimento), georreferenciado ao sistema de coordenadas definido pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) - Consultar os arquivos ANEXO I – GEOPROCESSAMENTO e ANEXO II – IBGE – PADRONIZAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICOS.

C – CERTIDÃO DA MATRÍCULA DA ÁREA (atualizada) retirada junto ao Oficial de Registro de Imóveis (1 via);

D – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (CND), retirada junto ao POUPATEMPO (01 via);

E – PROJETO URBANÍSTICO (anteprojeto) devidamente assinado pelo proprietário da área e pelo responsável técnico: no mínimo 2 (duas).

F – CÓPIA DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

G – ARQUIVO DIGITAL (da área objeto da matrícula onde será implantado o empreendimento), georreferenciado ao sistema de coordenadas definido pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) - Consultar os arquivos ANEXO I – GEOPROCESSAMENTO e ANEXO II – IBGE – PADRONIZAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICOS

Artigo – A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para aprovação da Anuência Prévia.

Artigo – A Anuência Prévia terá validade enquanto a Certidão de Diretrizes estiverem em vigor.

Seção III – Do Processo de Aprovação Prévia

Artigo 61º - Para a expedição da APROVAÇÃO PRÉVIA do loteamento, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos, através de processo administrativo, protocolado junto ao Poupa-Tempo:

A. REQUERIMENTO solicitando aprovação prévia, assinada pelo proprietário da área ou seu procurador (02 vias).

B. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (CND), retirada junto ao POUPEMPO (01 via);

C. ARQUIVO DIGITAL (da área objeto da matrícula onde será implantado o empreendimento), georreferenciado ao sistema de coordenadas definido pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) - Consultar os arquivos ANEXO I – GEOPROCESSAMENTO e ANEXO II – IBGE – PADRONIZAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICOS.

D. 9 (NOVE) PASTAS encartadas com os seguintes títulos:

- 1) ACESSIBILIDADE
- 2) DRENAGEM (drenagem de águas pluviais)
- 3) ELÉTRICA
- 4) MEIO AMBIENTE (arborização);
- 5) PARCELAMENTO DE SOLO (urbanístico, parcelamento de solo);
- 6) PAVIMENTAÇÃO
- 7) SeMAE (água e esgoto)
- 8) TOPOGRAFIA (localização, levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e perfis);
- 9) TRÂNSITO (sinalização viária);

PARÁGRAFO ÚNICO - Em cada uma das pastas deverá conter:

- CERTIDÃO DA MATRÍCULA DA ÁREA (atualizada), retirada junto ao Oficial de Registro de Imóveis
- PROJETOS pertinentes aos setores relacionados, devidamente assinados pelo proprietário da área e pelo responsável técnico. No mínimo 03 (três) vias, exceto o projeto urbanístico – parcelamento de solo, que deverá ser apresentado em no mínimo 6 (seis) vias;
- ART/RRT correspondente ao projeto, devidamente recolhida (no mínimo 2 vias);
- MEMORIAIS DESCRITIVOS de cada departamento/projeto (no mínimo 3 vias);

Artigo 62º - Em caso de empreendimento, deverá ser acrescida 1 (uma) pasta com os mesmos documentos relacionados no item “D”, direcionada ao departamento de COORDENADORIA DE OBRAS PRIVADAS, com os projetos arquitetônicos – planta baixa e cortes (no mínimo 3 vias).

- Requerimento assinado pelo proprietário ou procurador, solicitando a certidão informando se trata de loteamento aberto ou fechado, condomínio, conjunto habitacional (constar se é casa, prédio, etc.), salão, outro uso. (2 vias)
- Certidão da Matrícula atualizada.
- Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral (área não loteada)
- Croqui da área do imóvel (área loteada)
- Planta de situação
- Autorização do CINDACTA (Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo), nos termos da Portaria nº 597/GC 3.

Artigo – A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para expedição da Aprovação Prévia.

Artigo – A Aprovação Prévia vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção IV – Do Processo de Aprovação Definitiva

Artigo 63º - Para a expedição do ALVARÁ DEFINITIVA DE LOTEAMENTO, o interessado deverá apresentar os seguintes:

A) REQUERIMENTO solicitando aprovação definitiva e expedição do alvará de loteamento, assinado pelo proprietário da área ou seu procurador (02 vias);

B) ARQUIVO DIGITAL georreferenciado ao sistema de coordenadas definido pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) - Consultar os arquivos ANEXO I – GEOPROCESSAMENTO e ANEXO II – IBGE – PADRONIZAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICOS.

C) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (CND) retirada junto ao POUPEMPO (01 via);

D) CÓPIA DO PROJETO APROVADO JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS (01 via);

E) MEMORIAL DE LOTES (no mínimo 04 vias);

F) CRONOGRAMA FÍSICO constando todas as obras de infraestruturas de todos, devidamente assinados pelo proprietário da área ou procurador e pelos responsáveis técnicos (no mínimo de 03 vias) - Consultar os arquivos de anexos;

G) 9 (NOVE) PASTAS encartadas com os seguintes títulos:

- 1) ACESSIBILIDADE
- 2) DRENAGEM (drenagem de águas pluviais)
- 3) ELÉTRICA
- 4) MEIO AMBIENTE (arborização);
- 5) PARCELAMENTO DE SOLO (urbanístico, parcelamento de solo);
- 6) PAVIMENTAÇÃO
- 7) SeMAE (água e esgoto)
- 8) TOPOGRAFIA (localização, levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e perfis);
- 9) TRÂNSITO (sinalização viária);

Parágrafo único - Em cada uma das pastas deverá conter:

- CERTIDÃO DA MATRÍCULA DA ÁREA (atualizada) retirada junto ao Oficial de Registro de Imóveis, já unificada ou desmembrada.
- CÓPIA DO CERTIFICADO GRAPROHAB;
- CÓPIA DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES.
- PROJETOS pertinentes aos setores relacionados, devidamente assinados pelo proprietário da área e pelo responsável técnico (no mínimo, 04 vias);
- ART/RRT correspondente ao projeto, devidamente recolhida (no mínimo 2 vias);
- MEMORIAIS DESCRITIVOS de cada departamento/projeto (no mínimo 3 vias);

Artigo 64º. - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras e/ou unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo esta de responsabilidade do empreendedor;

Artigo 65 º - É vedada a realização de qualquer parcelamento do solo, bem como modificações, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às seguintes limitações e dimensões mínimas:

- Zona 01 – área mínima de 450,00 metros quadrados e testada de 15,00 metros
- Zona 02 – área mínima de 360,00 metros quadrados e testada de 12,00 metros
- Zona 03 – área mínima de 200,00 metros quadrados e testada de 10,00 metros
- Zona 04 – área mínima de 200,00 metros quadrados e testada de 10,00 metros
- Zona 05 – área mínima de 200,00 metros quadrados e testada de 10,00 metros
- Zona 06 – área mínima de 360,00 metros quadrados e testada de 12,00 metros
- Zona 07 – área mínima e testada a critério do GRAPROURB
- Zona 08 – área mínima de 360,00 metros quadrados e testada de 12,00 metros
- Zona 09 – área mínima e testada a critério do GRAPROURB
- Zona 10 – área mínima de 360,00 metros quadrados e testada de 12,00 metros
- Zona 11 – área mínima de 1.000,00 m² e testada de 20,00 metros – para Distrito Industrial e 240,00 metros quadrados e testada de 10,00 metros para Mini Distrito
- Zona 12 - área mínima e testada a critério do GRAPROURB
- Zona 13 - área mínima e testada a critério do GRAPROURB
- Zona 14 - área mínima e testada a critério do GRAPROURB

Seção VI – Das Obras de Infraestrutura Urbana

Artigo 66º- Nos empreendimentos de loteamentos ou sistema de condomínios será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto a municipalidade:

I.- abertura de vias públicas;

II. - Identificação dos lotes, quadras e logradouros ;

III. - construção do sistema de escoamento de águas pluviais, com galerias , bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;

IV. - projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município, conforme legislação vigente;

V.- construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pelo Sema;

VI.- construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, além das necessárias à instalação de hidrantes conforme especificações formuladas pelo Sema.

VII.- obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas, etc.

VIII.- colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

IX.- Pavimentação das vias com asfalto de acordo com projeto aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, inclusive com dispositivo referente a acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos vigente pela ABNT

X. - projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes da Secretaria do Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT;

Artigo 67º– As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal, sendo que o prazo máximo para a execução destas obras de infraestrutura é de 02 (dois) anos

Parágrafo único. - A juízo da Prefeitura, o prazo fixado neste artigo, poderá ser prorrogado uma única vez e mediante requerimento devidamente justificado por igual prazo.

Seção VII – Das Garantias

Artigo 68º – Estando os projetos de acordo com as exigências municipais para sua aprovação, o empreendedor dará em favor do Município de São José do Rio Preto para execução das obras de infraestrutura, garantia no valor mínimo de 20% (vinte por cento) superior ao valor estimado pelos departamentos e autarquias municipais, com vigência igual ao cronograma físico aprovado pelo Município.

Artigo 69º – As garantias admitidas pela municipalidade são:

- a) Hipoteca
- b) Seguro Garantia
- c) Fiança Bancária

Artigo 70º – O Seguro Garantia deverá ser tomado em seguradoras sem restrições na SUSEP-Superintendência de Seguros Privados.

Artigo 71º – A Fiança Bancária deverá ser emitida por Banco sem restrições no Banco Central e que tenham agência no Município de São José do Rio Preto.

Artigo 72º – A Hipoteca deverá ser outorgada por instrumento público e deverá recair sobre imóvel livre e desembaraçado, localizado dentro do Estado de São Paulo.

Parágrafo 1º – O imóvel indicado para hipoteca que situar fora do Município de São José do Rio Preto será avaliado por avaliadores oficiais indicados pelo Município, sendo todas as despesas às expensas do empreendedor.

Parágrafo 2º.- Os imóveis objetos da hipoteca , indicada no item “a” do artigo 69, deverá situar-se no Estado de São Paulo, não podendo fazer parte da área objeto do pedido de loteamento, deverá estar livre de quaisquer ônus, e só será liberado de uma só vez, ao final da implantação de toda a infraestrutura.

Parágrafo 3º.- Os loteamentos integrados à edificação, destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados através da Companhia Habitacional (CDHU), ou Caixa Econômica Federal e com Recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS ou Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia prevista no artigo 69, desde que seja apresentada a anuência do órgão financiador.

Artigo 71º – Deverá constar da escritura pública de garantia hipotecária que o imóvel não poderá ser alienado sem a autorização expressa do Município.

Seção VIII – Para Inclusão de Áreas no Perímetro Urbano

Artigo 72º.- O empreendedor ou seu representante legal, para solicitar a inclusão de áreas no perímetro Urbano do Município, deverá requerer através

de processo administrativo específico, protocolar pedido de CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE INCLUSÃO DE ÁREA NO PERÍMETRO URBANO, apresentando a seguinte documentação:

1 - REQUERIMENTO solicitando certidão de viabilidade, assinado pelo proprietário da área ou seu procurador, e deverá conter ainda:

- a) Endereço para correspondência;
- b) Informar a natureza do empreendimento (exemplo: loteamento comercial/residencial, informar o número de unidades, loteamento fechado ou aberto, se vertical o número de unidades);
- c) Telefone para contato;
- d) Correio eletrônico (e-mail)
- e) Caso o loteamento seja de enquadramento em Programa de Habitação Popular, é necessário informar:
 - Quantidade de lotes pretendidos;
 - Faixa de renda para financiamentos;

2 - CERTIDÃO DA MATRÍCULA DA ÁREA (atualizada) retirada junto ao Oficial de Registro de Imóveis.

3 - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL da área pretendida e do entorno, assinado pelo proprietário da área e pelo responsável técnico.

4 - ART/RRT do responsável técnico pelo Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral, devidamente recolhida (original ou cópia autenticada).

5 - ARQUIVO DIGITAL da área objeto da matrícula que se pretende incluir em perímetro urbano, georreferenciado ao sistema de coordenadas definido pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) - Consultar os arquivos ANEXO I – GEOPROCESSAMENTO e ANEXO II – IBGE – PADRONIZAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICOS.

Artigo 73º - As certidões de diretrizes, anuência prévia, aprovação prévia, alvará de loteamento, expedidos anteriormente a publicação desta lei, permanecerão válidos até a expiração do prazo validade dos referidos documentos.

Parágrafo único - Os zoneamentos de glebas para parcelamento de solo, definidos em lei anterior a publicação da presente lei, não sofrerão alteração em razão da publicação da presente lei.