



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº. 02/2021

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRINHA, ESTADO DE SÃO PAULO, JOSÉ MARCOS MARTINS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente;

Faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE BARRINHA aprovou e ele sanciona, promulga e publica a seguinte Lei Municipal Complementar:

Artigo 1º. - O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios e exigências estabelecidos na Lei do Plano Diretor, ao disposto nas Legislações Federal e Estadual, às normas desta Lei, sendo admitido apenas nas áreas definidas na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

§ 1º A Administração Municipal emitirá diretrizes para o parcelamento do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, fundamentada nos princípios e exigências estabelecidas no "caput", mediante prévio parecer da Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, composta por 05(cinco) membros abaixo mencionados, designados pelo Prefeito Municipal, sendo que o presidente obrigatoriamente deverá ser o Secretário de Obras:

- I - 02 (dois) membros da Secretaria de Obras, neste número já incluído o Secretário Municipal;
- II - 01 (um) membro do Departamento Municipal de Água e Esgoto;
- III - 01(um) membro do Departamento Municipal de Meio Ambiente;
- III - 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Saúde.

§ 2º As diretrizes expedidas pela Administração Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo do parcelamento pretendido.

§ 3º O parcelamento do solo urbano poderá ser empreendido mediante Loteamento, Desmembramento e Desdobro.

Artigo 2º. - O parcelamento do solo para fins urbanos será aprovado nos termos da legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica ao parcelamento de chácaras.

Capítulo II

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

SEÇÃO I DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Artigo 3º. - Toda gleba a ser parcelada deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total aos seguintes usos, na proporcionalidade indicada a seguir:

- I - 5% (cinco por cento) da área da gleba para áreas institucionais e de lazer;
- II - 10% (dez por cento) da área da gleba para áreas verdes;
- III - 20% (vinte por cento) da área da gleba para o sistema viário, com diretrizes de expansão e de seções transversais em conformidade com a Lei do Plano Viário.

§ 1º As áreas de Preservação Permanente, APP(s), poderão ser computadas como áreas verdes.

§ 2º A Administração Municipal, por intermédio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do local, definirá a localização das áreas, podendo tal localização ser descontínua.

Artigo 4º. - Não fazem parte do cômputo das áreas destinadas para o Uso Público:

- I - As áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de rodovias e vicinais;
- II - As áreas dos canteiros centrais de vias, rotatórias viárias ou similares e as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.

Parágrafo Único - A Administração Municipal poderá exigir completamente a reserva da faixa "non aedificandi", destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, de telefones e gás canalizado, de cinco metros de cada lado, nos termos da Lei Federal 13.913/2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Artigo 5º. - As áreas públicas de uso institucional não poderão ser menores que 1.000m² (mil metros quadrados) e sua declividade não poderá ser superior a 15% (quinze por cento).

Artigo 6º. - As áreas públicas de uso institucional deverão ter acesso para a via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DE LAZER

Artigo 7º. - As áreas públicas de uso de lazer não poderão ser menores que 500m² (quinhentos metros quadrados) e sua declividade não poderá ser superior a 20% (vinte por cento).

Artigo 8º. - As áreas públicas de uso de lazer deverão ter acesso para a via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público.

Artigo 9º. - As áreas públicas destinadas ao uso de lazer poderão constituir áreas para práticas de esporte e recreação, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação dessas características, em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

SUBSEÇÃO III DOS SISTEMAS VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

Artigo 10º. - Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão articular-se com o sistema viário existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada em conformidade com a Lei do Plano Viário.

Artigo 11º. - As vias de circulação deverão terminar nas divisas da gleba e arruar, quando seu prolongamento já estiver previsto.

Parágrafo Único. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias, poderá ser adotada a forma de "cul de sac" para o arremate das vias locais e neste caso, deverão ser observados os critérios técnicos de projeto, estabelecidos na Lei do Plano Viário.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

SEÇÃO II DAS RESTRIÇÕES AOS PARCELAMENTOS

Artigo 12º. - É vedada a implantação de parcelamentos novos nos seguintes locais:

I - Nas APA (s) e APP (s), na largura de 30m (trinta metros), exceto ao estabelecido no artigo 3º desta Lei;

II - Em faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão em geral, excetos para vias, numa largura de 05m (cinco metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se largura maior for determinada em Legislação Federal ou Estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

III - Em Áreas de Especial Interesse Ambiental, em conformidade com a Lei do Plano Diretor, bem como, em áreas, total ou parcialmente, cobertas por florestas sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observada as Legislações Federal e Estadual;

IV - Nas áreas que contornam a Zona Industrial e de expansão industrial na largura de 100 (cem) metros;

V - Nas áreas não pertencentes ao perímetro urbano;

§ 1º As áreas citadas nos incisos I e II deste artigo não poderão ser muradas, nem ter a visão bloqueada por outros dispositivos.

SEÇÃO III DAS DIMENSÕES DOS LOTES

Artigo 13º. - As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento do solo são as seguintes:

I - Lote mínimo com a metragem de 200m² (duzentos metros quadrados), com área testada mínima de 10 (dez) metros;

II - A largura mínima dos lotes de esquina deve ter a menor dimensão igual ou maior que 12 (doze) metros;

Parágrafo Único. Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

SEÇÃO IV DAS DIMENSÕES DAS QUADRAS

Artigo 14º. - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros) e a área máxima admitida será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único. O comprimento e a área das quadras somente poderão ser alterados nos casos em que:

- a) ocorra a interrupção do sistema viário existente;
- b) nos casos de interesse público.

SEÇÃO V DA INFRAESTRUTURA

Artigo 15º. - Todo e qualquer parcelamento do solo urbano a ser executado no Município deverá atender às exigências de infraestrutura, obras e serviços relacionadas a seguir:

I - Abertura de vias com pavimentação, colocação de meio-fio e sarjetas e sarjetões;

II - Demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III- Contenção de encostas, quando necessário;

IV- Rede de coleta de esgoto em todas as vias com derivações domiciliares, bem como sistema de tratamento de esgoto caso o Poder Público Municipal não possua tratamento de esgoto próprio, reforço das unidades do sistema de coleta existente, como garantia das condições de coleta previstas em Normas Técnicas Pertinentes, quando necessário.

V- Macro e micro drenagens de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

VI- Reforço nas unidades de captação, adução, tratamento, reserva e distribuição do sistema existente, como garantia das condições de abastecimento previstas em Normas Técnicas Pertinentes, quando necessário.

VII- Rede de abastecimento de água em todas as vias, com derivações domiciliares demarcadas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

VIII- Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente, para todas as vias do loteamento bem como praças e vielas;

IX- Sinalização de trânsito vertical e horizontal, bem como sinalização toponímica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X- Arborização Urbana de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente, sendo que o plantio de árvores e o ajardinamento nos canteiros centrais de avenidas e do passeio público das áreas definidas nos incisos I e II do artigo 3º, deverão ser executados pelo loteador.

§ 1º Será obrigatório ainda a observância pelo proprietário do empreendimento, das disposições constantes do Anexo 01, Caderno Técnico para Execução de Loteamentos, parte integrante desta Lei.

§ 2º A Administração Municipal, em até 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei, editará por Decreto as normas mencionadas no parágrafo 1º deste artigo.

SEÇÃO VI

DA CONTRIBUIÇÃO PARA MELHORIA DA INFRAESTRUTURA URBANA

Artigo 16º. - Fica a Administração Municipal autorizada a instituir e cobrar a taxa de reforço em infraestrutura, a qual incidirá para os novos parcelamentos, em conformidade com as disposições desta Lei.

§ 1º A cobrança da taxa mencionada no "caput" deste artigo não substitui as exigências estabelecidas nas Diretrizes Gerais para o Parcelamento do Solo para fins Urbanos, em conformidade com esta Lei.

§ 2º A regulamentação da referida taxa dar-se-á por intermédio de Decreto, num prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei.

Artigo 17º. - Os recursos provenientes da cobrança da taxa de reforço em infraestrutura poderão ser aplicados em projetos e obras no âmbito na macrozona urbana e de expansão urbana em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e compreenderão:

I - Abastecimento de Água: Produção, adução, reserva e distribuição de água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

II - Esgotamento Sanitário: Coleta, Destinação, Tratamento de esgoto e Implantação de emissários;

III - Macro e Micro Drenagens: Reservatórios de regularização de vazão, canais e galerias;

IV - Intervenções Viárias: Implantação de trechos pertencentes às diretrizes da Lei do Plano Viário, recapeamento da malha viária urbana existente, sinalização vertical, horizontal e semaforica, implantação de ciclo faixas, construção de calçadas em áreas públicas pertencentes a parcelamentos já existentes;

V - Arborização Urbana: Recuperação e preservação de APP (s), APA (s) e Áreas de Especial Interesse Ambiental, em conformidade com o Anexo 03 da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Artigo 18º. - Fica criado o Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana, constituído pelos seguintes recursos:

I - Recursos próprios do Município;

II - Transferências governamentais;

III - Transferências de instituições privadas;

IV - Transferências do exterior;

V- Transferências de pessoa física;

VI- Receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

VIII- Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

IX- Taxas em reforço à infraestrutura, em conformidade com os incisos III e IV do artigo 17 desta Lei;

X- Doações;

XI- Taxas em reforço à infraestrutura, em conformidade com os incisos III e IV do art. 17 desta Lei.

Artigo 19º. - O Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana será fiscalizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Capítulo III

DO PROJETO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

Artigo 20º. - Antes da apresentação do projeto, o interessado deverá requerer à Administração Municipal a apresentação das diretrizes urbanísticas, devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada, ou seu representante legal, e por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, instruído com os seguintes documentos:

I- Certidão atualizada de propriedade;

II- Planta topográfica, contendo curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro, na escala adequada;

III- As divisas da gleba a ser parcelada, devidamente cotadas e as confrontações com indicação dos usos predominantes na mesma;

IV- A localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes;

V- A indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de comunicação e a indicação do arruamento já existente interno à gleba, se houver;

VI- A localização das áreas livres e dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII- Os usos do solo previstos, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a que parcelamento se destina;

Artigo 21º - As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pela Administração Municipal, compreendem:

I- Parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;

II- Localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

III- Os traçados básicos:

- a) Do sistema viário;
- b) Da localização das vias de interligação do loteamento à área ocupada mais próxima;
- c) Das áreas definidas nos incisos I e II, do art. 3º desta Lei;
- d) Das faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi";
- e) De restrições ao zoneamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

SEÇÃO II DO PROJETO DEFINITIVO

Artigo 22º - O projeto, ao ser apresentado à Administração Municipal, deverá estar assinado pelo proprietário ou por seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, inclusive com recolhimento das ART(s) pertinentes.

§ 1º Para a aprovação, o projeto de loteamento deverá conter:

I- Plantas na escala máxima de 1:1.000, das exigências do artigo 3º, da Lei Federal nº 6.766/79 e do Caderno Técnico para Execução de Loteamentos;

II- Desenho da divisão das quadras com os respectivos lotes, representando a numeração, dimensões e curvas de nível de metro em metro;

III- Indicação dos afastamentos exigidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, devidamente cotados (detalhes):

IV- O nivelamento, que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial; V - Indicação do norte verdadeiro e norte magnético;

VI- Quadro geral indicando o número total de lotes e a distribuição das seguintes áreas:

- a) De lotes;
- b) De vias;
- c) Institucionais ou verdes;
- d) Destinadas ou sistema de lazer;
- e) Total do terreno;

VII- Outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura exigidos aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o disposto nesta Lei;

VIII- Cronograma físico-financeiro de execução das obras;

IX - Memorial Descritivo do Parcelamento;

§ 2º Todos os projetos, memoriais e demais documentos mencionados nesta Lei deverão ser entregues em arquivos no formato digital, em conformidade com o especificado pela Comissão Municipal de Emissão de Diretrizes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

§ 3º A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, será feita por meios de números ou letras.

Capítulo IV

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E GARANTIAS

Artigo 23º - A aprovação de projetos de parcelamentos de terrenos pela Administração Municipal é condicionada ao exame de anuência prévia do Estado e da União, quando exigido pelas Legislações Federal, Estadual ou Municipal.

§ 1º A aprovação final pela Administração Municipal do parcelamento, anterior ao seu registro em cartório, condicionar-se-á a edição de Decreto pela Administração Municipal.

§ 2º De posse do Decreto de Aprovação do parcelamento, o requerente deverá promover o registro do referido parcelamento no cartório competente, observando as disposições da Legislação Federal pertinente.

Artigo 24º - A Administração Municipal terá o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Administração Municipal.

Parágrafo Único. O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for julgada necessária consulta a órgão dos demais níveis de Governo ou entidades técnicas a fim de proceder à sua aprovação definitiva.

Artigo 25º - O parcelador dará em garantia da execução das obras e serviços exigidos em lei municipal, por escolha do Executivo, um dos seguintes bens:

- I - Carta de fiança com previsão de correção monetária;
- II - Imóvel de sua propriedade;
- III- Lote ou lotes da gleba a ser parcelada;
- IV- Instrumento de seguro para a execução das obras.

§ 1º O bem, posto em garantia, deve ter valor não inferior a 100% (cem por cento) do custo, previsto pela Administração Municipal, da realização das obras e serviços legalmente exigidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

§ 2º Os imóveis constantes dos incisos II e III deste artigo deverão ser outorgados para garantia hipotecária da execução das obras de infraestrutura, mediante instrumento público e às expensas do parcelador.

§ 3º A Administração Municipal poderá liberar parte do valor da carta ou seguro de fiança ou da garantia hipotecária proporcional à execução dos serviços de infraestrutura, no mínimo em 50% (cinquenta por cento) dos serviços a serem executados, a requerimento do parcelador e após as competentes vistorias.

Artigo 26º - Uma vez realizado a totalidade das obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará a carta de fiança ou garantia hipotecária.

Artigo 27º – No ato da publicação do Decreto de Aprovação do parcelamento, deverá o parcelador ser comunicado para que num prazo máximo de 15 (quinze) dias, o mesmo apresente, à Administração Municipal, a carta ou seguro de fiança ou registro dos imóveis hipotecados solicitados, em conformidade com o artigo 25 desta Lei.

Parágrafo Único. Quando a garantia hipotecária mencionada neste artigo for dada em lotes, será apresentada apenas a escritura deles para registro, tão logo ocorra o registro do parcelamento.

Artigo 28º - Aprovado o processo de parcelamento, a Administração Municipal expedirá o Decreto de Aprovação.

Parágrafo Único. Registrado o parcelamento, a Administração Municipal expedirá autorização para a execução das obras.

Artigo 29º - É vedado ao parcelador o início de execução de toda e qualquer obra implantada anteriormente ao competente registro do parcelamento.

Artigo 30º - O parcelador deverá fazer constar de todos os documentos relativos e decorrentes da aprovação do projeto de parcelamento, especialmente dos contratos de compromissos de compra e venda de lotes, além das exigências previstas nas Legislações Federal, Estadual e Municipal, a relação das obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade e o cronograma de execução.

Artigo 31º - O cronograma de que trata o artigo 30 terá duração máxima de 2 (dois) anos, a contar do registro do empreendimento, e será acompanhado do instrumento de garantia a que se refere o artigo 25 desta Lei.

Parágrafo Único. Quando o período necessário à conclusão das obras e serviços de infraestrutura demandar tempo superior ao previsto no cronograma do projeto, poderá ser



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

deferida a respectiva execução, de acordo com o novo cronograma proposto pelo parcelador, a ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

Artigo 32º - A execução das obras e serviços a cargo do parcelador e a qualidade dos materiais empregados, serão objeto de fiscalização pela Administração Municipal, devendo o interessado facilitar a tarefa dos agentes públicos e comunicar o início dos trabalhos.

Artigo 33º - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, a Administração Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceitação a eles relativos, o qual deverá constar:

I- Indicação precisa das divisas de área do imóvel;

II- Planta na escala máxima de 1:1000 (um para mil), com as situações anterior e posterior ao desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;

III- Memorial descritivo completo;

IV- Quadro geral indicando com número total de lotes, com suas respectivas áreas e área total da gleba;

V- Indicação do norte magnético da planta.

Artigo 34º - Os lotes resultantes de desmembramento devem atender às dimensões e áreas definidas para a zona em que se situarem, de acordo com a Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 35º - As disposições deste Capítulo aplicam-se, no que couber, as legislações federais e estaduais pertinentes.

Capítulo V DOS PARCELAMENTOS ESPECÍFICOS

SEÇÃO I DOS CONDOMÍNIOS

Artigo 36º - Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial, para fins de constituição de Condomínios Verticais ou Horizontais, deverão atender as condições estabelecidas nesta seção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

Artigo 37...º - Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do solo urbano, deverão destinar 40% (quarenta por cento) de sua área total aos seguintes usos, na proporcionalidade indicada a seguir:

I- 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, fora do muro de fechamento do condomínio;

II- 15% (quinze por cento) para área de lazer, dos quais 10% (dez por cento) localizados para fora do muro de fechamento do condomínio e 5% (cinco por cento) internamente ao condomínio;

III- 20% (vinte por cento) da área total da gleba destinados ao sistema viário;

§ 1º A fração de 5% (cinco por cento) de área de lazer de localização interna ao condomínio, de que trata o inciso II do artigo 37, deverá ter Coeficiente de Permeabilidade, mencionado na Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 50% (cinquenta por cento), para a finalidade de atuar no sistema de drenagem, sendo autorizado o seu uso como área de lazer.

§ 2º Os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 (cinco) metros ao longo das vias de seu entorno, para a implantação de jardins voltados para as vias públicas, de forma a atenuar a presença de seus muros.

§ 3º Essas faixas serão computadas como área de lazer.

§ 4º Não entrarão no cômputo das áreas muradas dos empreendimentos condominiais as áreas de reserva legal averbadas e as áreas de preservação permanente que forem destinadas para a sua composição.

Artigo 38º - Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamento regulares já aprovados estarão isentos das condições estabelecidas no "caput" do art. 37.

Artigo 39º - Os empreendimentos Imobiliários para fins de constituição de condomínios verticais ou horizontais deverão atender:

I- A área murada do empreendimento não poderá ser maior que 242.000,00m² (duzentos e quarenta e dois mil metros quadrados);

II- As quadras que contém os condomínios não poderão exceder a 300 (trezentos) metros, na sua maior dimensão;

III- Os empreendimentos não poderão impor discontinuidades ao sistema viário existente e projetado, conforme Lei do Plano Viário;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

IV- Lote mínimo de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

Artigo 40º - Compete exclusivamente aos condomínios com relação às suas áreas internas:

I- Manutenção da infraestrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns, desde que situados no perímetro interno do empreendimento;

II- Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado previamente pelo Corpo de Bombeiros;

Parágrafo Único. A infraestrutura urbana a ser instalada nos condomínios atenderá ao disposto no artigo 15 desta Lei.

Artigo 41º - Em condomínios horizontais o IPTU Incidirá sobre o total da área do empreendimento.

SEÇÃO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Artigo 42º - No parcelamento de imóveis para fins industriais, os lotes terão, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) de área e 20m (vinte metros) de testada.

Artigo 43º - No parcelamento para fins industriais, é obrigatória a reserva de áreas públicas previstas no artigo 3º desta Lei.

§ 1º Os parcelamentos para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou ferrovias poderão utilizar, para o cálculo de áreas verdes, parte da área "non aedificandi" mencionada no inciso II do artigo 12 desta Lei, respeitada a largura mínima de 15m (quinze metros).

§ 2º No parcelamento para fins industriais, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem de áreas públicas, previstas nos incisos I e II, do art. 3º desta Lei, poderá ser reduzida pela metade.

§ 3º Nos parcelamentos industriais deverá ser observada a Lei Estadual nº 5.650, de 28.04.1987, que restringe as atividades industriais nas áreas de drenagem da Bacia do Rio Mogi Guaçu, bem como a Lei Estadual nº 5.597 de 06.02.87, que classifica as mencionadas áreas conforme o grau de risco ambiental.

§ 4º A infraestrutura urbana a ser instalada nos parcelamentos industriais atenderá ao disposto no artigo 15 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

Artigo 44º - Será obrigatório, nos parcelamentos para fins industriais, a reserva de faixa de 100 (cem) metros de largura, como mecanismo de proteção às demais zonas urbanas.

Parágrafo Único. A arborização e a manutenção desta faixa, serão de responsabilidade do proprietário.

SEÇÃO III DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Artigo 45º - As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários e devem conter as seguintes características:

- I- Usos em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II- Localização na macrozona de expansão urbana;
- III- Apresentar lotes com área maior ou igual a 1.000m² (um mil metros quadrados);
- IV- Não admitem desdobros com área inferior à definida no inciso III deste artigo;
- V- Cumprimento às demais normas e exigências da presente Lei;
- VI- O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros);

Parágrafo Único. A infraestrutura urbana a ser instalada nos parcelamentos destinados a chácaras de recreio atenderá ao disposto no artigo 15 desta Lei.

SEÇÃO IV EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Artigo 46º - Considera-se empreendimento habitacional de interesse social aquele caracterizado como de interesse público e vinculado à política habitacional municipal, destinado a assegurar a moradia à população de baixa renda, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei e em legislação específica.

Artigo 47º - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e elaborados, desenvolvidos e implantados, por entidades públicas ou privadas e agentes promotores aprovados por Lei.

Artigo 48º - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser implementados em loteamentos, em lotes urbanizados, em conjuntos habitacionais, em áreas públicas ou privadas e em Áreas de Especial Interesse Social.

Parágrafo Único. A execução de moradias pelo processo de autoconstrução e mutirão deverá ser assessorada pela Administração Municipal, ou entidade por ela indicada, e



PREFEITURA MUNICIPAL DE **BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

aprovada por conselho de representantes dos beneficiários do projeto, com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação, fundo este a ser criado em conformidade com a Lei do Plano Diretor.

Artigo 49º - Poderão ser construídos nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social unidades familiares ou multifamiliares, uma vez atendidos os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 50º - As unidades dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social terão áreas mínima e máxima de 36m² (trinta e seis metros quadrados) e 69m² (sessenta e nove metros quadrados) respectivamente.

Artigo 51º - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social serão destinados às famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pela Administração Municipal.

Artigo 52º - As dimensões dos lotes resultantes de parcelamentos destinados a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada de 08m (oito metros).

II - É permitido o desdobro do lote individual, com no mínimo 100m² (cem metros quadrados) e testada de 05m (cinco metros), sendo que a testada para os lotes de esquina deverão ter no mínimo 06m (seis metros).

Artigo 53º - À Administração Municipal é facultado proceder ao parcelamento de áreas destinadas à implantação de programa Habitacional de Interesse Social.

§ 1º Os lotes a que se refere o "caput" deste artigo poderão ser revendidos a particulares a preços subsidiados, observada a legislação pertinente, desde que tais preços permitam ressarcir os custos totais relativos a:

- I - Aquisição de terra, quando houver;
- II - Terraplanagem;
- III - Implantação da rede de distribuição de água;
- IV - Implantação da rede de energia elétrica;
- V - Implantação da rede de esgotos. VI - Drenagem;
- VII - Pavimentação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARRINHA**

ADMINISTRAÇÃO - 2021/2024

GOVERNANDO com TODOS e para TODOS!

§ 2º O processo de revenda dos lotes destinados à habitação de interesse social só poderá ser iniciado após a conclusão de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos serviços referidos no § 1º.

§ 3º O Poder Executivo se encarregará do cadastramento dos interessados, do estabelecimento de contratos de promessa de compra e venda dos imóveis e de controle das aquisições.

§ 4º O custo dos imóveis poderá ser pago em prestações mensais, corrigidas monetariamente por índices oficiais estabelecidos pelo Governo Federal.

§ 5º Em caso de inadimplência dos adquirentes, a Administração Municipal os acionará judicialmente, no sentido de reaver o imóvel.

§ 6º As escrituras definitivas serão concedidas aos adquirentes após a efetiva ocupação do lote e a quitação total das prestações referentes ao imóvel.

§ 7º A revenda de lotes a particulares pelo Município, nos termos deste artigo, será isenta do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

§ 8º O Poder Público, ao invés de promover a venda de lotes, pode proceder à concessão do direito real de uso, observada a legislação aplicável.

Artigo 54º - A implantação de parcelamento para edificação de conjuntos habitacionais ou urbanização específica, de relevante interesse social, por órgão de qualquer nível de Governo, será objeto de apreciação por parte da Administração Municipal, podendo ser definidos critérios especiais para sua execução, desde que previamente aprovados pelo órgão municipal competente.

Capítulo VI

DAS EXIGÊNCIAS DE DESMEMBRAMENTO E DESDOBROS

SEÇÃO I

DAS EXIGÊNCIAS AOS DESMEMBRAMENTOS

Artigo 55º - Desmembramentos em áreas já parceladas e que já cumpriram as exigências dos artigos 3º e 15 desta Lei, com áreas inferiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), serão dispensados de reserva das áreas definidas no artigo 3º.

Artigo 56º - Os desmembramentos nas macrozonas de expansão urbana e rural obedecerão ainda, ao disposto na Legislação Federal e normas pertinentes.