



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim
Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro
Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000
Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630
CNPJ: 45.739.091/0001-10

Lei nº 3.153, de 20 de Junho de 2023.

“Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Santo Antônio do Jardim e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Santo Antônio do Jardim, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou, e ele sanciona, a seguinte Lei:

Capítulo I – Das condições gerais para o parcelamento do solo urbano

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e aos comandos desta Lei.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano e de expansão urbana.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano no Município poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

I) Loteamento aberto: caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências, conforme determinado nesta Lei;

II) Condomínio de Lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade,

III) Loteamento de interesse social/popular: é aquele destinado à implantação, em zonas definidas em legislações municipais ou diretrizes municipais, de conjuntos habitacionais de interesse social, constituídos por lotes com área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 8,00m (oito metros).

IV) Loteamento industrial, comercial e de serviços fechados: é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 20.000m² (vinte mil metros quadrados), com fechamento em todo o seu perímetro, em conformidade com a Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com lotes de área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e testada não inferior a 15,00m (quinze metros), destinado à construção de edificações com a predominância de atividade industrial, sendo vedado o uso habitacional, de acordo com o disposto nas Leis Federais n. 6.766/79 e n.º 10.257/2001, que regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos e toda a legislação complementar pertinente, em especial a Lei Federal nº 12.561, de 25/05/2012.

V) Desmembramento: caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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, somente permitido em áreas dotadas dos sistemas de infraestrutura urbana, e cumpridas exigências aplicáveis, previstas nesta Lei;

VI) Desdobro de lote: é a divisão do lote para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das já existentes;

VII) Remembramento/unificação: é a soma de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novo lote ou área única.

Art. 3º A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento e mediante as seguintes condições essenciais:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

I- o empreendimento resultar na ocupação de lotes e glebas vagos no interior da malha urbana consolidada do Município ou em contiguidade imediata a esta, desde que em área inserida no perímetro urbano ou área de urbanização específica;

II - em qualquer zona urbana, depois de verificadas as condições de viabilidade e apresentadas propostas pelo empreendedor público ou privado que garantam todas as condições e soluções para provimento dos serviços e implantação de redes de infraestrutura e articulação com o sistema viário existente, ou seu eventual prolongamento, bem como para adoção de medidas para preservação ambiental e do patrimônio histórico e cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do interessado;

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos é dependente de dispositivo legal que delimite os perímetros da expansão urbana para fins de aplicação da legislação urbanística e demais instrumentos de desenvolvimento urbano.

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

VI – em áreas que não possuam acesso para logradouros públicos oficiais, exceto se o empreendedor promover a implantação da infraestrutura completa na via que lhe dá acesso, além das exigências estabelecidas nesta lei.

Art. 6º Para aprovação de projeto de parcelamento na área em que se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento de solo providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados que forem solicitados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana, o que deverá ser aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Capítulo II – Dos Requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais

Art. 7º As áreas públicas são aquelas reservadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e sistema viário.

Art. 8º Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/79.

§1º A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, às áreas verdes urbanas e ao sistema de circulação não será inferior a 42% da área total da gleba a parcelar.

§ 2º O Município aprovará a localização das áreas públicas, das vias de acesso ao empreendimento e a articulação do sistema de circulação do parcelamento com o sistema viário principal da cidade, no ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais para o parcelamento.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

§ 3º A indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que estiver localizado.

Art. 9º As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários urbanos destinam-se a:

I-equipamentos comunitários:

- a) praça;
- b) área de lazer e/ou esportes;
- c) creche;
- d) escola;
- e) biblioteca;
- f) equipamento cultural;
- g) posto de saúde;
- h) outros equipamentos de interesse público e social, de mesma natureza e à critério da Prefeitura Municipal.

II-equipamentos urbanos:

- a) sistema de abastecimento de água potável;
- b) sistema de coleta e tratamento de esgotos;
- c) vias de circulação;
- d) sistema de drenagem das águas pluviais;
- e) rede de fornecimento de energia elétrica;
- f) sistema de iluminação pública;
- g) provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;
- h) gás canalizado;
- i) infraestrutura física da mobilidade urbana;
- j) pontos de coleta de resíduos;
- k) outros equipamentos de mesma natureza e à critério da Prefeitura Municipal.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 10. Áreas que por força de lei sejam destinadas à servidão de linhas de transmissão de energia elétrica, as faixas de domínio de rodovias, bem como outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.

Art. 11. As áreas públicas e institucionais destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I- percentual de reserva igual a, no mínimo, 42% (quarenta e dois por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 20% (vinte por cento) como área verde;
b) 2% (dois por cento) como área institucional;
c) 20% (vinte por cento) para o sistema viário e, caso venha a ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área institucional, desde que aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

II- as áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir, no mínimo 15 (quinze) metros de frente para logradouro público;

Parágrafo único. A critério do município, o percentual de área institucional poderá ser fora da área loteada e deverá corresponder a 2% (dois por cento) do valor total do empreendimento.

Art. 12. Os empreendimentos em sistema de loteamento aberto e controlado deverão atender à seguinte restrição:

I – Lotes com área mínima por unidade autônoma de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 9,00 m (nove metros).

Art. 13. É de responsabilidade do empreendedor a execução de uma praça, contendo área verde mínima, em local a ser estabelecido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante projeto previamente aprovado pelo órgão competente, contendo:

I – pavimentação;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

II - paisagismo;

III - equipamentos básicos (bancos, luminárias e lixeiras):

IV- equipamentos de lazer, a critério do Poder Público:

a) brinquedos (balanço, gangorra, escorredor, gira-gira, etc.);

b) academia ao ar livre (simulador de caminhada, barras, pranchas, etc.).

Parágrafo único. É vedada a execução de praça em área de preservação permanente.

Art. 14. As praças e jardins, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais áreas verdes urbanas, deverão distribuir-se pelo parcelamento, atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores e previamente aprovado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 15. O sistema viário do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender às disposições legais vigentes e a NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e demais normativas relativas ao sistema viário.

Art. 16. A localização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes, serão estabelecidos de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I- avenida: via com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves, pesados e transporte coletivo, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

a) 20m (vinte metros) de largura total, sendo: duas pistas de rolamento possuindo 7,00 m (sete metros) de largura cada, 1,00 m (um metro) de



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

largura, para o canteiro central e calçadas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, em ambos os lados da pista;

II - via local: via com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente ao uso residencial dos empreendimentos, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 12,00 m (doze metros) de largura, sendo: 8,00 m (oito metros) de largura, para a pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de largura, nas calçadas, em ambos os lados da pista.

Art. 17. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, o tipo de pavimentação a adotar e outros requisitos, para as vias que devam integrar a rede viária oficial.

Parágrafo único. Considera-se rede oficial aquela composta pelas vias pertencentes no sistema viário existente, situada dentro do perímetro urbano e área de expansão urbana, apresentando as seguintes características:

- I - vias de loteamentos aprovadas e consolidadas;
- II - via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura implantada ou a executar, sob sua responsabilidade;
- III - demais vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias à urbanização.

Art. 18. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção do prolongamento ou alargamento da(s) via(s) de acesso ao parcelamento recairão sobre o interessado.

§ 2º O sistema viário do parcelamento deverá ser sinalizado conforme o Código Nacional de Trânsito, sendo que tal requisito deverá ser cumprido pelo empreendedor.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

§ 3º Todas as vias de circulação do parcelamento deverão ser pavimentadas, preferencialmente, com revestimento que permita o escoamento das águas pluviais, sendo definido a critério do poder público.

Art. 19. Nos empreendimentos que necessitarem de execução de taludes, os mesmos deverão ser executados dentro dos limites da gleba, ficando limitado a uma inclinação máxima de 45° e altura de 5,00 (cinco metros), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

§1º Em casos de alturas superiores, deverá ser realizada a execução de patamar intermediário horizontal entre os taludes, com no mínimo 2,00 (dois metros) de largura.

§2º Os taludes deverão ter vegetação específica para contenção dos mesmos, a qual deverá ser contemplada no Projeto Paisagístico.

§ 3º A drenagem dos taludes deverá ser contemplada pelo projeto de drenagem do empreendimento.

Art. 20. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento localizados às margens de rodovias somente poderão ser aprovados pelo Município após deliberação pelos órgãos competentes e responsáveis pelas vias.

§ 1º Nenhuma divisa de lote, proposto no projeto de parcelamento poderá ser lindeira à rodovia.

§ 2º No caso de exigência de construção de via marginal paralela à faixa de domínio da rodovia será implantada dentro dos limites do parcelamento, reservando-se faixa com a largura requerida pelo órgão de tutela para a sua implantação.

Art. 21. As quadras deverão ser projetadas considerando o limite máximo de 220m (duzentos e vinte metros) de comprimento, podendo ser considerado outro limite se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 22. Será permitida a projeção de área remanescente no empreendimento desde que seja computada no percentual das áreas públicas a serem reservadas.

Art. 23. Todos os lotes deverão possuir, pelo menos, uma testada voltada para a via pública, ficando à frente mínima determinada pela modalidade de loteamento a ser executado.

Art. 24. Os lotes de esquina deverão prever o raio mínimo de curvatura de 4,00m (quatro metros), para lotes que confrontarem com ruas e 6,00m (seis metros), para lotes que confrontarem com avenidas.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão ser acrescidos de no mínimo 10% em sua área total, para assegurar que a ocupação ocorra de forma isonômica em comparação aos lotes padrão do empreendimento.

Art. 25. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente e outras unidades de conservação ambiental, que integrem o parcelamento para fins urbanos, deverão atender as requisições quanto às faixas ou áreas de amortecimento, determinadas pela legislação ambiental aplicável.

Capítulo III – Da Viabilidade e Aprovação do Projeto

Art. 26. Para realização da análise de viabilidade e diretrizes do empreendimento, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I- requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo, contendo os dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone, e-mail e demais informações relevantes), bem como os dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

II – certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 dias, contados até a data do requerimento;

III - projeto planialtimétrico cadastral georreferenciado;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

IV - certidão negativa de débitos do imóvel;

V - estudo urbanístico;

Art. 27. A carta de viabilidade e diretrizes, expedida pelo Departamento de Obras, estabelecerá os critérios a serem seguidos pelo empreendedor para desenvolvimento das demais peças técnicas e deverá conter no mínimo:

I - localização das áreas verdes;

II - localização das áreas institucionais;

III - localização das avenidas, rotatórias e conexões viárias com o entorno;

IV - seção das vias;

V - índices urbanísticos previstos para a área.

Parágrafo único. O prazo para expedição da carta de viabilidade será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 28. O projeto deverá ser apresentado em pranchas com formato da série A, contendo margens e indicação de dobradura das folhas e folha de rosto conforme a ABNT NBR 16.752.

§1º As demais documentações apresentadas, que não sejam pranchas contendo o desenho técnico serão obrigatoriamente apresentadas em formato A4.

§2º Em caso de utilização de mais de uma prancha para a apresentação completa do projeto, cada uma delas deverá apresentar folha de rosto e ser numerada sequencialmente.

Art. 29. Para a aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, com os dados referentes ao interessado e do imóvel, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a aprovação do empreendimento;

II - carta de viabilidade, emitida pelo Departamento de Obras;

III - planta planimétrica cadastral do terreno, em escala 1:1000, contendo:

a) vegetação natural, nascentes, cursos d'água;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

- b) construções existentes;
- c) redes elétricas, hidrossanitárias, telecomunicações, gás, etc.;
- d) informações que possam caracterizar o imóvel.

IV - planta altimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

a) altimetria do terreno natural com curvas de nível locadas de metro a metro;

b) altimetria do terreno após modificações com curvas de nível locadas de metro a metro;

V - planta de indicação de cortes e aterros;

VI - planta de situação, demonstrando a área do empreendimento e sua posição em relação à malha urbana;

VII - projeto da rede de águas pluviais, contendo:

a) indicação das caixas de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;

b) detalhamento das caixas e demais itens necessários à compreensão do projeto;

c) caixa de desaceleração das águas pluviais com detalhes;

d) perfil da faixa de rolamento contendo detalhes de pavimentação.

VIII - projeto de arborização das vias, áreas verdes e áreas de proteção permanente, conforme Plano de Arborização Urbana e legislação vigente indicando em projeto as espécies adotadas, sua localização, quantidade e demais elementos de informação e projeto de arborização das áreas verdes;

IX - projeto completo da praça acompanhado de memorial descritivo;

X - projeto de sinalização vertical e horizontal de vias;

XI - projeto da divisão de lotes, na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro a metro, indicação dos logradouros públicos e divisão das áreas em lotes, contendo:

- a) dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;
- b) dimensões fracionadas do comprimento e largura de cada lote;
- c) indicação numérica dos lotes e alfabética das quadras;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

- d) localizações e dimensões das áreas verdes, área institucional e demais usos projetados;
- e) sistema viário, com a indicação dos logradouros e calçadas com as respectivas larguras;
- f) demarcação das áreas non aedificandi, faixas de domínio, servidões, estradas municipais, vicinais e outros elementos que constem na gleba, contemplando as dimensões perimétricas e coordenadas geográficas.

XII - caso o empreendedor seja pessoa jurídica, este deverá apresentar o contrato social da empresa;

XIII - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 dias;

XIV - certidão de quitação de tributos Municipais, Estaduais e Federais;

XV - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica;

Art. 30 – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços.

§ 1º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei e de acordo com a municipalidade.

§ 2º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 3º Desde que exista a concordância do município, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 31. O parcelamento do solo, somente poderá ser iniciado após a aprovação do projeto de loteamento pelo Departamento de Obras e pelo Chefe do Poder



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Executivo, aprovação junto ao GRAPROHAB, registro no cartório de imóveis, bem como expedição do Alvará de Licença de Obras.

§ 1º O prazo para aprovação ou recusa do projeto de loteamento será de 45 dias, prorrogável por mais 45 dias, mediante justificativa.

§2º O Alvará de Licença de Obras terá validade igual ao prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro apresentado, podendo ser renovado por igual período, mediante requisição através de protocolo, desde que o prazo total não ultrapasse o período máximo de 4 (quatro) anos para conclusão das obras, conforme estabelecido na Lei Federal n.º 6.766/1979.

§3º Os casos de execução de atividades de parcelamento, sem observância da validade prevista no parágrafo anterior, resultarão em pena de multa e embargo do empreendimento.

§4º Na modalidade de loteamento industrial fica dispensado a aprovação junto ao GRAPROHAB.

Art. 32. Todos os projetos deverão estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica ART ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT, e ambos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e empreendedor/proprietário.

Art. 33. Aprovado o loteamento pelo GRAPROHAB, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal n.º 9.785/99.

Art. 34. O recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal fica condicionado à:

- I - conclusão de todas as obras, conforme projeto aprovado;
- II - trechos destinados às calçadas devidamente nivelados e limpos;
- III - praças pavimentadas e arborizadas conforme projeto aprovado;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

IV - logradouros devidamente sinalizados e nomeados de acordo com a Lei de denominação das ruas;

V - comprovação do plantio das árvores através de laudo munido de acervo fotográfico;

VI- redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, coleta de esgoto e de água pluvial em pleno funcionamento e liberados pelas concessionárias responsáveis.

Art. 35. Cumpridos os requisitos do artigo anterior, o empreendedor deverá protocolizar o pedido de recebimento do empreendimento pelo Município, apresentando para tanto, os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - relatório fotográfico contemplando a execução de todos os projetos aprovados;

III - relatório de controle tecnológico da pavimentação executada nas vias públicas, com respectiva ART;

IV - cópia dos registros imobiliários das áreas destinadas ao Município, devidamente averbadas em nome deste;

V - projetos aprovados pelas concessionárias, relativos às instalações de água potável, afastamento de esgoto e rede de energia elétrica, bem como os respectivos termos de recebimentos das infraestruturas e seu efetivo funcionamento.

Art. 36. Expedido o Termo de Recebimento, fica o empreendedor responsável, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez, qualidade, eficiência e segurança das obras tanto em razão dos materiais empregados, como do solo.

Capítulo IV – Do projeto de desmembramento, desdobro e unificação/remembramento

Art. 37. Para aprovação de projeto de desmembramento, desdobro e remembramento/unificação deverão ser apresentados os seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

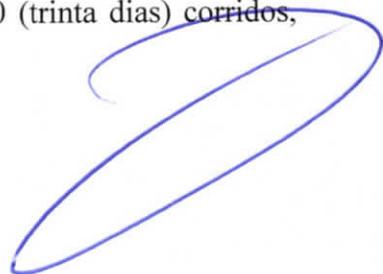
CNPJ: 45.739.091/0001-10

- I - requerimento dirigido ao Departamento de Obras;
- II- dados do interessado (s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone, e-mail e demais informações que julgar pertinentes);
- III- dados do imóvel onde será realizado o empreendimento;
- IV - título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cuja expedição deverá ser datada em até 30 (trinta) dias corridos, anteriores à data do protocolo;
- V- Memorial descritivo, contendo:
 - a) finalidade;
 - b) localização do imóvel;
 - c) proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou CNPJ;
 - d) descrição do imóvel, antes e após o desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, apresentando as dimensões de suas áreas, descrição perimétrica e confrontantes.
- VI - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, devidamente assinado(s) pelo(s) responsável(eis) técnico(s) e proprietário do imóvel;
- VII- croqui de desmembramento, desdobro ou remembramento unificação, apresentado em pranchas com formato da série A, com escalas que permitam a perfeita visualização, identificação e compreensão do desenho técnico, contendo quadro de áreas contendo as dimensões do imóvel, antes e depois do procedimento proposto pelo croqui;

Art. 38. A área e frente mínima dos lotes para os casos de desdobro, desmembramento ou remembramento, deverá respeitar a área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. Não será efetuado desmembramento e desdobro de lotes de empreendimentos aprovados após a vigência desta lei.

Art. 39. O prazo de análise do croqui será de 30 (trinta dias) corridos, contados a partir da data de abertura do protocolo.





Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 40. Procedida à análise do croqui e, havendo correções a serem realizadas pelo autor, o responsável pela análise emitirá parecer circunstanciado das inconformidades encontradas e notificará o interessado para as providências necessárias.

Art. 41. A partir da confirmação do recebimento da correção do projeto, o autor/executor, no prazo máximo de 30 (trinta dias), deverá se pronunciar a respeito das inconformidades apontadas.

Parágrafo único. Reapresentado o projeto com as devidas correções, será contado novo prazo para reanálise, nos termos do artigo 39.

Capítulo V – Condomínios de lotes

Art. 42. Fica instituído o Condomínio de Lotes para fins residenciais unifamiliares, no Município de Santo Antônio do Jardim.

Parágrafo único. Serão permitidos esses empreendimentos em toda a extensão do perímetro urbano do Município, bem como nas áreas de expansão urbana.

Art. 43. As áreas públicas e institucionais destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I- percentual de reserva igual a, no mínimo, 42% (quarenta e dois por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 20% (vinte por cento) como área verde;

b) 2% (dois por cento) como área institucional;

c) 20% (vinte por cento) para o sistema viário e, caso venha a ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área institucional, desde que aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

II- as áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir, no mínimo 15,00 (quinze metros) de frente para logradouro público;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Parágrafo único. A critério do município, o percentual de área institucional poderá ser fora da área loteada e deverá corresponder a 2% do valor total do empreendimento.

Art. 44. A localização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do empreendimento e seus componentes, serão estabelecidos de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I- avenida: via com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves, pesados e transporte coletivo, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 18,00 m (dezoito metros) de largura total, sendo: duas pistas de rolamento possuindo 6,00 m (seis metros) de largura cada, 1,00 m (um metro) de largura, para o canteiro central e calçadas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, em ambos os lados da pista;

II - via local: via com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente ao uso residencial dos empreendimentos, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 11,00 m (onze metros) de largura, sendo: 7,00 m (sete metros) de largura, para a pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de largura, nas calçadas, em ambos os lados da pista.

Art. 45. A Aprovação do Condomínio de Lotes fica condicionada:

I - à fixação prévia de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado;

II - ao atestado de cumprimento das diretrizes pré-fixadas;

III - à concessão de licença pelos órgãos estaduais, quanto às normas de saneamento e à preservação do meio-ambiente.

§ 1º A aprovação será formalizada mediante Decreto do Executivo.

§ 2º O Ato de aprovação importará na expedição da respectiva licença para a implantação do Condomínio de Lotes.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim
Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro
Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000
Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630
CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 46. No que se refere à viabilidade e diretrizes prévias, aprovação e licenciamento, serão seguidos todos os padrões de loteamento presentes no Capítulo IV da presente lei.

Seção I - Da Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 47. A implantação de Condomínio de Lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 48. Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser executada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 49. As áreas de uso coletivo deverão localizar-se no perímetro do empreendimento.

Art. 50. São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, a iluminação condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 51. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem estar da população e pela infraestrutura, dentro dos limites do condomínio de lotes.

Art. 52. As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas e outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 53. Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender às seguintes restrições:

I - Fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros);

II - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela Municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

III - O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal:

a) Sistema de distribuição de água e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção 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 e passeio nas áreas de uso comum, a critério do Poder Público;



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pela Municipalidade, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde.

Parágrafo único. 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 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas.

Art. 54. A área máxima para fechamento de condomínios de lotes será de 800.000,00 m² (oitocentos mil metros quadrados).

§ 1º Os condomínios de lotes com área de até 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) ficam isentos da reserva de áreas institucionais.

§ 2º Fica vedado o desmembramento de áreas maiores pertencentes à mesma matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para o fim estabelecido no parágrafo anterior.

§ 3º As unidades dos condomínios de lotes que se enquadrem no disposto no § 1º, terão a metragem mínima exigível de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados).

Subseção I - Do uso Comum do Sistema em Condomínio

Art. 55. Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer permanecerão sob domínio dos condôminos.

Art. 56. A administração do empreendimento em sistema de condomínio, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade.

Art. 57. Nos empreendimentos em sistema de condomínio, as áreas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim
Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro
Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000
Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630
CNPJ: 45.739.091/0001-10

Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada à utilidade pública.

Art. 58. Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e nos de sistema de condomínio. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

Subseção II - Do Registro da Incorporação Imobiliária de Condomínios

Art. 59. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180,00 (cento e oitenta dias), contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar junto a Departamento de Obras o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 60. Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, a denominação de Condomínio de Lotes.

Art. 61. A conversão de parcelamentos urbanos anteriormente aprovados, em Condomínios de Lotes somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos proprietários.

Art. 62. Todas as obras que forem executadas nos Condomínios de Lotes, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, ou ainda, equipamentos urbanos e comunitários, deverão atender às disposições previstas nas demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Capítulo VI – Das Disposições Finais

Art. 63. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio do Departamento de Obras.

Art. 64. Durante a execução do empreendimento, o loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de licença, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 65. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

Art. 66. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará em embargo da obra, e poderá ensejar na aplicação de multas, que serão regulamentadas por ato do poder executivo, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Jardim

Rua Presidente Álvares Florence, 373, Centro

Santo Antônio do Jardim/SP CEP 13995-000

Fone: (19) 3654-1209/ 3654-1630

CNPJ: 45.739.091/0001-10

Art. 67. A aplicação das sanções não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir ou reparar eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 68. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 30 (trinta) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º - No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação dentro do prazo cedido ou diante do indeferimento da justificativa apresentada, será lavrado o competente auto de infração de embargo das obras e aplicação de multa.

§ 2º - Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos.

§ 3º - Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do auto de infração.

Art. 69. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo da obra ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 70. As disposições desta lei poderão ser regulamentadas por decreto.

Art. 71. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Santo Antônio do Jardim, 20 de Junho de 2023.

Osvaldo Moreira

Prefeito Municipal