



LEI COMPLEMENTAR Nº. 27 DE 14 DE MARÇO DE 2017.

Dispõe sobre: “Parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município de Narandiba e dá outras providências”.

ITAMAR DOS SANTOS SILVA, Prefeito Municipal de Narandiba, Estado de São Paulo, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Das Disposições Preliminares e Restrições para o Parcelamento do Solo para Formação de Chácaras de Lazer

Art. 1º - Esta lei complementar regulamenta o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município de Narandiba.

§ 1º - Somente será permitido o parcelamento do solo ou regularização para formação de chácaras de lazer, quando o imóvel a ser parcelado ou regularizado localizar-se em zona de urbana ou zona de urbanização específica, reger-se á pela presente Lei, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, Lei Federal nº 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 e da Lei Municipal nº 1.330 de 12 de Dezembro de 2011.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo de que trata esta lei complementar:

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

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

III - em gleba de terras que tenha sida aterrada com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV - em gleba de terras onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V - em glebas de terras situadas em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VI - em áreas de preservação ecológicas;

VII - em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua



correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

VIII - em glebas de terras com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro.

Seção II – Da Infraestrutura Básica e Requisitos Mínimos

Art. 2º - Todo parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer deverão ser dotados da seguinte infraestrutura básica:

I - abertura de vias de circulação;

II - rede de energia elétrica com iluminação pública e arborização;

III - rede de distribuição de água potável, devidamente tratada, em conformidade com a legislação vigente;

IV - marcação individual das chácaras de lazer providenciada pelo loteador.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para formação das chácaras de lazer deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - testada mínima de 15,00m (quinze metros) para cada unidade;

II - área total entre 1.000,00m² (mil metros quadrados) a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) para cada unidade;

III - todas as unidades deverão ter acesso direto à via de circulação;

IV - todas as unidades deverão ser atendidas pela rede de água potável e de energia elétrica;

V - cada unidade poderá conter apenas 2 (duas) edificações residenciais unifamiliar, sendo a principal, sem limite de área, e outra secundária, com área máxima de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados);

VI - vias de circulação internas com as seguintes dimensões:

a) vias principais: largura mínima de 13,00m (treze metros);

b) vias secundárias: largura mínima de 12,00m (doze metros);

VII - área verde (bosque) e de recreação (sistema de lazer) equivalente a, no mínimo, 20%(vinte por cento) da área total do loteamento;

VIII - fossa séptica construída de acordo com a NBR 7229 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que dispõe sobre projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

§ 1º - A distância mínima, para as áreas preservação permanente, será de acordo com as disposições da Lei Federal nº 12.651 de 25 de Maio de 2012.

§ 2º - As vias de circulação internas e o acesso ao loteamento deverão receber,



no mínimo, cobertura de cascalho ou pedrisco, devidamente compactada.

§ 3º - Deverá constar do contrato padrão que todas as obras de infraestrutura, inclusive as concernentes a eventual pavimentação das vias de circulação internas deverão ser executadas diretamente pelo loteador ou pelos condôminos, como assim estipular o estatuto da associação a ser elaborado, isentando o Município de qualquer responsabilidade pelas referidas execuções.

§ 1º Se excepcionalmente, por motivo de interesse público, o Município tiver de executar aludidas obras, será cobrada dos condôminos a contribuição de melhoria correspondente, nos termos da lei.

§ 2º - Em hipótese nenhuma o Município poderá ser responsabilizado por eventuais danos decorrentes da má execução do projeto de loteamento, notadamente no que se refere ao escoamento de águas pluviais e seus efeitos.

Art. 3º - Compete a Prefeitura Municipal de Narandiba, respeitado o Contrato de Programa celebrado com a SABESP, acompanhar e fiscalizar o Sistema de Água no Município, através da Vigilância Sanitária.

Art. 4º - Autoriza a Prefeitura a receber do Sistema de Abastecimento Isolado de Água, as análises correspondentes, expedir a Certificação de Eficiência/Eficácia Operacional, dos loteamentos, em razão da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, concessionária de serviços públicos do Município, ter emitido “Dispensa de Análise” e “Declaração de não ter interesse em operar sistemas isolados”, por não possuir viabilidade técnica e ou financeira para interligação no sistema existente da SABESP.

Art. 5º - Os procedimentos administrativos para o cumprimento da presente lei serão em conformidade com a legislação vigente da Vigilância Sanitária do Estado de São Paulo.

Seção III - Dos Prazos e Garantias de Execução

Da Infraestrutura Básica

Art. 6º - As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos do solo previstos nesta lei complementar deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pelo Município.

§ 1º - No ato da aprovação do parcelamento, bem como no instrumento público de garantia, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o loteador ficará obrigado a executar, conforme os prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

§ 2º - Nenhum projeto de parcelamento do solo será aprovado sem que o loteador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura



básica, definidos no art. 2º desta lei complementar.

§ 3º - O loteador terá o prazo de 4 (quatro) anos, previsto no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, a contar da data de publicação do Registro do Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura exigidos nesta lei.

§ 4º - Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação do Município, mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º - Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o parcelamento do solo, será constituída, antes da emissão do Alvará de Registro, caução real:

I - de áreas não integrantes do parcelamento mediante:

- a) hipoteca de imóveis situados no Município ou em outros municípios localizados no Estado de São Paulo;
- b) carta de fiança bancária;
- c) ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada ao Município.

II - de lotes integrantes do parcelamento, cuja escolha competirá ao Município, sem intervenção do loteador.

§ 6º - Quando caucionados os lotes resultantes do processo de loteamento, serão tantos quantos forem necessários para assegurar o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica, exigida conforme a presente lei complementar.

§ 7º - O loteador deverá apresentar os orçamentos das obras e serviços de infraestrutura a serem executados, considerando os preços do mercado regional, que deverão ser conferidos pelo órgão municipal competente.

§ 8º - Para aceitação da caução, o órgão municipal competente deverá efetuar a comparação entre o custo das obras e serviços de infraestrutura e o das avaliações dos lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis ofertados, bem como a fiança bancária, para equivalência dos valores.

§ 9. A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser definido pelo Poder Executivo, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 10. A liberação das áreas caucionadas, poderá ser parcial e somente ocorrerá, com a emissão do TVO (Termo de Verificação de Obras) emitido pelo órgão municipal competente da infraestrutura concluída.



§ 11. A liberação das áreas caucionadas deverá ser expedida através de Decreto do Poder Executivo, no qual será especificado quais os lotes que serão liberados da caução.

§ 12. A última liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá após a expedição do Termo de Verificação de Obras – Final e do Decreto de Aprovação Final do Loteamento, quando todas as obras estiverem realizadas e recebidas.

§ 13. A liberação parcial ou total da caução deverá ser comunicada, pela Administração Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis local ou através de emissão de Certidão de Liberação.

§ 14. Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas aludidas nos artigos 2º desta Lei Complementar, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 15. Ocorrendo a venda de lotes caucionados, e sendo o Município sabedor dessa situação, o titular do órgão municipal competente deverá oficiar ao Ministério Público Estadual para que adote as medidas judiciais cabíveis contra o loteador.

§ 16. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizados as obras e serviços previstos no cronograma físico-financeiro, o Município notificará o empreendedor para concluir a execução das obras e serviços previstos ou repactuar com revisão das garantias, ou promover ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

Seção IV – Da Análise Prévia

Art. 7º - Para efetuar a proposta de parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Município ANÁLISE PRÉVIA, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Três plantas do imóvel, apresentadas em cópia sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (um para mil) assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos, contendo no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do Imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol



freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

c) orientação magnética e verdadeira do norte;

d) esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas individuais das chácaras de lazer e das áreas das vias de circulação;

§ 1º. Recebida a proposta de parcelamento do solo, com todos os elementos previstos neste artigo e de acordo com as exigências desta lei complementar, o setor competente do Município procederá:

I - exame da exatidão da proposta de parcelamento do solo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta lei complementar e dos órgãos estaduais e federais.

§ 2º. O Município disporá de 15 (quinze) dias para pronunciar-se depois do protocolo da proposta de parcelamento.

§ 3º. Realizada a análise prévia e aprovada a proposta de parcelamento do solo, o Município:

I - baixará Termo de Aprovação da Análise Prévia de Parcelamento do Solo – Loteamento ou Chácaras de Lazer;

II - e expedirá Declaração de que a Área do Município é oficialmente declarada como zona urbana ou zona de urbanização específica, para fins de CANCELAMENTO DO CADASTRO RURAL junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Seção V – Do Projeto de Loteamento

Art. 8º - Cumpridas as etapas da análise prévia e APROVAÇÃO emitido pelo Grupo de Análises de Projetos Habitacionais e Urbanos – GRAPROHAB, o proprietário do empreendimento deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal, APROVAÇÃO DEFINITIVA do loteamento para emissão do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO, anexando para este fim os seguintes elementos:

I – projeto urbanístico do loteamento na escala 1:1000 (um para mil), em cinco vias, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico;

b) levantamento planialtimétrico com cotas de metro em metro;

c) perfis longitudinais e transversais de todas as vias, nas seguintes escalas:



1. Longitudinal: Escala horizontal 1:1000 (um para mil) e Escala vertical 1:1000 (um para mil);

2. Transversal: Escala 1:1000 (um para mil);

d) indicação dos marcos de alinhamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;

e) quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

1. área total do loteamento;

2. área total do arruamento;

3. área total das chácaras (lotes);

4. área total das áreas públicas.

II - Memorial descritivo e justificativo do loteamento em 5 (cinco) vias, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

III - memorial descritivo de cada chácara(lote a lote);

IV - Projetos complementares das infraestruturas exigidas por esta lei complementar, sendo que:

a) no mínimo, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos complementares:

1. projeto de abastecimento de água potável;

2. projeto da rede de energia elétrica com iluminação pública;

3. projeto de arborização das vias de circulação, constando inclusive a especificação da espécie;

4. outros projetos de infraestrutura ou obras complementares que o Município julgar necessárias.

a) os projetos complementares deverão ser apresentados em 3 (três) vias;

b) cada projeto complementar será acompanhado do memorial descritivo e justificativo;

c) junto aos projetos complementares o interessado encaminhará o cronograma físico-financeiro geral das obras e serviços a serem executados;

d) os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes;

f) as pranchas de desenho dos projetos complementares devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

V - Modelo de contrato de compra e venda a ser utilizado, em (três) vias, de



acordo com a legislação pertinente, que especifique:

- a) o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) o prazo de execução das obras de infraestrutura exigidas por esta lei complementar:
- c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas, no mínimo, as obras de infraestrutura de abastecimento de água e energia elétrica;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 1º. No projeto de abastecimento de água potável poderá ser prevista a construção de poço para captação de água subterrânea (poço artesiano), mediante a obtenção de Licença de Execução junto ao Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo (DAEE).

§ 2º. Os poços artesianos devem ser elaborados e executados de acordo com as normas técnicas, abaixo relacionadas, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

I - NBR 12212, que dispõe sobre o projeto de poço para captação de água subterrânea;

II - NBR 12244, que dispõe sobre a construção de poço para captação de água subterrânea.

§ 3º. Para operação do poço artesiano deverá ser obtida a outorga junto ao Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo (DAEE) e o Cadastramento junto à Vigilância Sanitária Municipal.

Art. 9º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Seção VII – Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 10. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento – Chácaras de Lazer;

II - expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura – Chácaras de Lazer.



§ 1º. No Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento constarão as condições em que o parcelamento foi aprovado, entre elas:

- I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;
- II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;
- III - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º. Por solicitação do loteador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial.

§ 3º. O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento conforme o cronograma físico-financeiro aprovado.

Art. 11. No ato de recebimento do alvará e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o proprietário do imóvel assinará Termo de Compromisso no qual se obriga a:

- I - executar as obras e serviços de infraestrutura básica exigidos por esta lei complementar, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 4 (quatro) anos para a conclusão das referidas obras e serviços;
- II - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;
- III - não efetuar venda de lotes antes da assinatura da caução e registro, de acordo com esta lei complementar, para garantia de execução das obras e serviços exigidos;
- IV - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
- V - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência desta lei complementar.

Art. 12. No Termo de Compromisso deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução, observado o disposto no Inciso I do art. 11 desta lei complementar.

Art. 13. Depois de aprovado o projeto de loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das vias, o loteador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta lei complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.



§ 2º. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta lei complementar:

- I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;
- II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 14. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Seção VIII – Do Registro Imobiliário

Art. 15. Aprovado o Projeto de Loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imóveis local no prazo de até 2 (dois) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. O interessado deverá requerer junto ao INCRA o cancelamento cadastral para registrar o Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis local.

Seção IX – Da Aprovação Final do Loteamento

Art. 16. Após a conclusão das obras de infraestrutura básica no loteamento, o loteador deverá requerer a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final e RECEBIMENTO DESTAS.

Parágrafo único. O Termo de Verificação de Obras – Final será emitido por órgão municipal competente, por intermédio de profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 17. O Município, após análise pelos seus órgãos competentes:

- I - baixará Decreto de Aprovação Final do Loteamento - Chácaras de Lazer;
- II - e expedirá o Alvará de Registro do Loteamento – Chácaras de Lazer.

Seção X – Das Edificações nas Chácaras de Lazer

Art. 18. Os projetos de edificações nas chácaras de lazer deverão ser aprovados pelo Município.

§ 1º. As edificações nas chácaras de lazer obedecerão a recuos frontais,



laterais e de fundos das respectivas divisas de, no mínimo, 10% (dez por cento) da metragem da testada do lote.

§ 2º. Fica expressamente proibida a subdivisão das chácaras de lazer aprovadas pelo Município, nos termos desta lei complementar.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 19. O Poder Executivo poderá estabelecer por decreto, normas ou especificações adicionais referentes às obras ou serviços de infraestrutura exigidas por esta lei complementar.

Art. 20. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovado pelo Município, conforme disposto nesta lei complementar.

Art. 21. A aprovação pelo Município, de qualquer Projeto de Parcelamento do Solo para transformação em chácaras de lazer, somente será realizada por profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 22. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei complementar serão apreciados pelos órgãos competentes do Município.

Art. 23. Aplicam-se, no que couber, as disposições das leis municipais que tratam do assunto.

Art. 24. Os órgãos públicos municipais, estaduais e federais terão acesso livre ao loteamento sempre que houver necessidade.

Seção II – Das Disposições Finais

Art. 25. Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar parcelamentos de solo existentes no Município, nos termos desta lei complementar.

§ 1º. Para fins de regularização de que trata o *caput* deste artigo, o interessado deverá requerer análise do órgão competente do Município, apresentando para este fim, requerimento próprio, acompanhado dos elementos previstos no art. 7º desta lei complementar.

§ 2º. A regularização de que trata este artigo não poderá contrariar normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, nem as restrições relacionadas no art. 1º, § 2º, desta lei complementar.



2017 - 2020
GOVERNO DE
NARANDIBA
Trabalho e Desenvolvimento

Art. 26. Até a edição do Plano Diretor do Município de Narandiba, somente poderão ser objeto de parcelamento de solo para fins de formação de chácaras de lazer, áreas localizadas na zona sul do Município.

Art. 27. Somente será permitido o parcelamento de solo para fins de formação de chácaras de lazer em áreas localizadas a uma distância igual ou superior a um raio de 01 (um) km, medido a partir do centro da Praça da Matriz.

Art. 28. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Narandiba, 03 de Maio de 2017.

Itamar dos Santos Silva
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Narandiba, na mesma data, afixado em lugar público de costume, mediante edital.

Tassiane Ayumi Nishimura Oliveira
Enc. De Secretária