



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

LEI N.º. 2.707 DE 01 DE JULHO DE 2009.

(Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais situados no município).

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVA E EU JOÃO DA BRAHMA DE OLIVEIRA DA SILVA, PREFEITO MUNICIPAL DE CARDOSO, NOS TERMOS DO INCISO III, DO ARTIGO 167, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no município de Cardoso, os quais dependerão da aprovação prévia e fiscalização pela Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços, e dos órgãos estaduais ou federais, quando necessário for, conforme as normas aqui contidas.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento de vias já existentes, respeitando sempre o sistema viário já existente.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com o aproveitamento das vias de circulação públicas já existentes.

§ 3º - Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando em apenas um lote edificável que possua as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei.

§ 4º - Considera-se condomínio o fracionamento de uma gleba em partes ideais destinadas e vinculadas às edificações.

Artigo 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos, deverá estar com a sua área dentro da zona urbana ou em zona de expansão urbana, definidas através de Leis municipais, e obedecer a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município.

§1 – Considera-se zona urbana aquela contida dentro dos limites do perímetro urbano.

§2 – Considera-se zona de expansão urbana, as áreas que possivelmente venham a ser ocupadas por edificações dentro dos próximos anos, e poderão ser contínuas ou não ao perímetro urbano e ainda poderão ser fixadas em áreas específicas do município, visando a instalação de um ou mais parcelamentos de solo no local, e deverão ter aprovação prévia pela prefeitura através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços. .

Artigo 3º - Não será permitido o parcelamento do solo em:

I. Áreas sujeitas à inundação ou à erosão, conforme dados dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;

II. Áreas definidas como turfeiras, bem como em solos considerados suscetíveis a erosão, os quais deverão permanecer com sua proteção vegetal natural;

III. Terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes;

§ 1º - São consideradas suscetíveis à erosão as áreas localizadas em beiras de canal, e nas encostas.

§ 2º - O parcelamento de áreas alagadiças somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e subterrâneas, bem como a execução de aterro, quando necessário.

§ 3º - O parcelamento do solo, para fins de loteamento, em áreas com declividades nula ou máxima de 0,5%, somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento de águas superficiais e subterrâneas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

Artigo 4º - No que se refere às áreas de preservação parcial ou permanente, as faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos rios e do reservatório, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, as mesmas serão definidas pelo órgão competente estadual ou federal, estabelecendo para cada caso, em conjunto com a Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, diretrizes que preservem ao máximo as condições naturais das mesmas.

Artigo 5º - Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, deverá o mesmo desmembrar a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

CAPÍTULO II MECANISMOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Artigo 6º - Os loteamentos deverão ter as modalidades abaixo e atender os seguintes requisitos básicos:

I. Loteamentos Residenciais, de uso exclusivamente residencial, onde não será permitida a construção ou uso de prédios para fins comerciais, de prestação de serviços, ou industriais, os lotes terão dimensões mínima de testada (frente) de 10,00 (dez) metros e uma área total mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados.

II. Loteamentos Mistos, de uso residencial, onde se permitirá além da construção de prédios residenciais, também a edificação e uso de prédios para fins comerciais e de prestação de serviços, vetando a construção de prédios para fins industriais, os lotes terão dimensões mínimas de testada (frente) 10,00 (dez) metros e uma área total mínima de 200,00 (duzentos) metros quadrados.

III. Loteamentos Turísticos, de uso residencial ou para ranchos de veraneio, geralmente localizados as margens dos rios e da represa em nosso município, poderá ter terrenos comerciais ou de prestação de serviços desde que o mesmo seja limitado em áreas definidas, separadas das áreas de uso residenciais, os lotes terão dimensões mínimas de testada (frente) de 12,00 (doze) metros e uma área total mínima de 400,00 (quatrocentos) metros quadrados.

IV. Loteamentos Populares, de uso residencial, são conjuntos habitacionais popular de interesse social, como CDHU, COHAB, e outros definidos pela administração Municipal, onde será permitido o uso comercial e de prestação de serviços, os lotes terão dimensões mínima de testada (frente) 9,00 (nove) metros, e uma área total mínima de 180,00 (cento e oitenta) metros quadrados, aprovados somente quando se tratar de Loteamentos Populares.

V. Loteamentos Industriais, de uso para fins industriais, considerando estas de pequeno porte assim definidas pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, os lotes terão dimensões mínimas de testada (frente) 12,00 (doze) metros e uma área total mínima de 400,00 (quatrocentos) metros quadrados.

VI. Loteamentos Industriais, de uso para fins industriais, considerando estas de médio e grande porte, assim definidas pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, os lotes terão dimensões mínimas de testada (frente) 15,00 (quinze) metros e uma área total mínima de 800,00 (oitocentos) metros quadrados.

§ 1- As ruas de circulação proposta nos loteamentos, terão largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 8,00 (oito) metros de pista e 4,00 (quatro) metros de passeio, sendo 2,00 (dois) metros de cada um dos lados, e deverão dar continuidade ao sistema viário existente, de forma a não impedir o prolongamento das vias já existentes e a garantir a boa circulação nos mesmos, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços;

§ 2 – As avenidas de circulação propostas nos loteamentos, terão largura mínima de 23,00 (vinte e três) metros, sendo 8 (oito) metros de cada pista de ida e volta, 4,00 (quatro) metros de passeio de cada um dos lados, e 3 (três) metros de canteiro central da avenida.

§ 3 – As áreas “Non Aedificandi”: ao longo das estradas de rodagem estaduais, federais e municipais, com largura de 15(quinze) metros de cada lado, em toda a sua extensão em que o loteamento fizer divisas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

§ 4 – As áreas “Non Aedificandi”: ao longo das linhas de alta tensão, das águas correntes, das águas represadas, dormentes e nascentes, em largura variável em toda a sua extensão em que o loteamento fizer divisas, de acordo com a legislação estadual e federal pertinentes.

Artigo 7º - O total das áreas a serem doadas ao município, no momento da aprovação do loteamento, considerando as áreas destinadas a vias públicas, as áreas verdes, e as áreas institucionais, a porcentagem total destas áreas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada.

I - As áreas verdes, destinadas para ao uso público, compreende as áreas de jardins, sistema de lazer, etc., deverá ter uma porcentagem mínima de 10% (dez) por cento do total da área a ser loteada.

II – As áreas verdes poderá ser adicionada com as áreas de preservação permanente, e as áreas de reflorestamento, mas neste caso passará a ter uma porcentagem mínima de 15% (quinze) por cento do total de área a ser loteada.

III - As áreas institucionais, destinadas para a implantação de equipamentos comunitários e urbanos, tais como escolas, creches, parques infantis, prédios de uso público, deverão ter uma porcentagem mínima de 5% do total da área a ser loteada.

§ 1 – As áreas institucionais poderá ser dispensada dependendo do tamanho do loteamento, e se os equipamentos urbanos e comunitários existentes nas adjacências satisfizer a demanda criada pelo novo empreendimento, principalmente nos loteamentos industriais, e neste caso deverá de ter a sua aprovação pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação (escolas, creches), cultura (bibliotecas), saúde (pronto socorro, unidade de saúde), lazer (parques infantis) e segurança (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros), etc..

§ 3º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4º - As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverão ter as medidas mínimas igual ou superior que o lote mínimo permitido para cada tipo de loteamento.

§ 5º - Caso a Prefeitura Municipal, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da área a ser loteada, poderá se deferida pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, esta área ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo loteamento.

CAPITULO III APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Artigo 8º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços que defina as diretrizes para a implantação do loteamento, devendo apresentar para tal, requerimento, título de propriedade do imóvel, planta de situação do imóvel na escala adequada e uma planta também na escala adequada contendo, pelo menos:

- I. A orientação magnética ou verdadeira e descrição do perímetro;
- II. As divisas da gleba a ser loteada;
- III. As curvas de nível com distâncias de 1 (um) em 1(um) metro;
- IV. A localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, linhas de transmissão de energia e demais indicações topográficas que interessem;
- V. A indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro;
- VI. Caracterização da vegetação existente no imóvel.
- VII. Título de domínio atualizado na época da aprovação

§ 1º - Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos Projetos e Levantamentos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 2º - Sempre que necessário, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços, poderá exigir a extensão do levantamento plani-altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até divisor mais próximo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

Artigo 9º - A Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas ao requerimento, as seguintes informações:

I. Ruas ou estradas existentes ou projetadas que componham o sistema viário do município a serem respeitadas, conforme item VII do Artigo 6º desta Lei;

II. Localização aproximada dos terrenos destinados às áreas verdes e as áreas institucionais, conforme o Artigo 7º desta Lei;

III. Zona(s) em que se insere a área, com indicação dos respectivos usos permitidos, permissíveis e proibidos, definidos pela lei de Uso e Ocupação do Solo;

§ 1º - As áreas com cobertura vegetal significativa e que deverão ser preservadas, serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano. Se neste prazo o interessado não protocolar o pedido de aprovação final do loteamento, as mesmas perderão a sua validade, devendo o requerente solicitar a renovação das mesmas, se houver interesse.

§ 3º - A Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços se pronunciará sobre o pedido de loteamento (diretrizes) num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias no caso da necessidade de esclarecimentos ou complementações por parte do interessado.

Artigo 10º - O projeto definitivo do loteamento, para a aprovação final, deverá conter:

I. Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

II. Levantamento plani-altimétrico da área total na escala adequada, com R. N. reconhecidas e coordenadas geográficas em seu perímetro;

III. Planta de arruamento aprovado pela Prefeitura;

IV. Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;

V. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

VI. Planta do loteamento na escala adequada, em pelo menos 4 (quatro) vias, contendo: desenho das quadras, lotes e ruas com as respectivas dimensões e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura Municipal com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;

VII. Indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e das servidas;

VIII. Memoriais descritivos dos projetos, dos lotes, das áreas destinadas a Prefeitura, e outros que houver necessidades.

IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

X. Laudo de viabilidade de abastecimento de água e coleta de esgoto (SABESP);

XI. Projeto de Iluminação Pública, com diretrizes aprovados pela ELEKTRO.

XII. Projeto das Guias e Sarjetas e Pavimentação Asfáltica.

XIII. Cronograma Físico de todos os serviços a serem executados;

§ 1º - Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 3º - O profissional responsável deverá possuir cadastro municipal.

Artigo 11º - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Artigo 12º - Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento, a Prefeitura Municipal caucionará uma área equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) dos lotes projetados, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas por



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

responsabilidade do(s) proprietário(s), somente após será expedido Alvará para realizar as Obras de Urbanização, onde constem os prazos e possíveis prorrogações para a conclusão definitiva.

§ 1º - A conclusão das obras de urbanização previstas em cada processo de loteamento será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pela Secretaria Planejamento, Obras e Serviços, após análise técnica e termino das obras.

§ 2º - Poderão ser expedidos Certificados de Conclusão Parcial, dos itens das obras já realizadas, mas o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização só será expedido após o termino de todos os serviços concluídos.

Artigo 13º - A emissão do Certificado de Conclusão de Urbanização em loteamentos só se dará após a Escritura Pública de doação das áreas referidas no Artigo 7º desta Lei, por parte do proprietário a Prefeitura Municipal, que as adjudicará ao seu patrimônio.

Artigo 14º - Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:

a) Abertura, Terraplanagem, Guias e Sarjetas, e Pavimentação Asfáltica nas vias de circulação, conforme projetos e memoriais descritivos especificados na Aprovação do Projeto;

b) Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

c) Arborização das vias de loteamento, na proporção mínima de 01 (uma) árvore a cada 15,00 m (quinze metros) lineares;

d) Execução da rede para o abastecimento de água e rede coletora de esgotos, em conformidade com projeto e diretrizes aprovados pela SABESP;

e) Rede de energia elétrica e rede de iluminação pública (com luminárias) em conformidade com projeto e diretrizes aprovados pela ELEKTRO;

f) Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

g) Demarcação dos lotes e quadras, estas com marcos de concreto.

II. Formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços;

III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, durante a execução das obras;

IV. Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o contido no Termo de Compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo único - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12, o termo de compromisso referido no Artigo 14, deverá conter ainda:

I. Definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;

II. Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III. Estabelecimento das condições especiais se for o caso para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV. Indicação dos lotes que poderão ser alienados proporcionalmente às etapas do projeto.

Artigo 15º - Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

I. Dados técnicos que caracterizem e identifiquem o loteamento;

II. As condições em que o loteamento foi aprovado;

III. Indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura Municipal;

IV. Indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do Artigo 12, como garantia da execução das obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

V. Anexo no qual a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física, em etapas de no máximo 24 (vinte e quatro) meses.

Artigo 16º - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Artigo 17º - Os responsáveis por loteamentos ainda não aprovados pela Prefeitura, mesmo que em fase de implantação, mas sem as diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços conforme o Artigo 8 desta Lei, deverão ser adaptados às exigências desta Lei.

Artigo 18º - Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados, deverá o interessado apresentar à Prefeitura Municipal:

- I. Requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;
- II. Requerimento e Declaração de concordância dos adquirentes assinados pelos mesmos ou seus representantes legais;
- III. Cópia do projeto original aprovado, com alvará anterior;
- IV. Projeto das reformulações pretendidas.

Artigo 19º – A Prefeitura através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços analisará as reformulações solicitadas.

§ 1º - No caso da reformulação pretendida ser simples, a Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços procederá a indicação das modificações no Alvará.

§ 2º - Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao município.

§ 3º - No caso de reformulações complexas a Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços expedirá novo Alvará e baixará novo Decreto, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao município.

§ 4º - Consideram-se reformulações complexas aquelas que implicarem em alterações de diretrizes do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao município.

Artigo 20º - Nas aprovações de reformulações complexas, o interessado deverá, então, apresentar todos os documentos descritos no Artigo 10º desta Lei.

CAPITULO IV DESMEMBRAMENTOS, UNIFICAÇÕES E SUAS APROVAÇÕES.

Artigo 21º – Os desmembramentos e as unificações de terrenos no Município de Cardoso, deverão ter seus projetos previamente aprovados pela Prefeitura Municipal através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços.

Artigo 22º - O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Planta de situação na escala 1:5.000, georeferenciada;
- II. Título de propriedade do imóvel;
- III. Planta na escala 1:1000 do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem;
- IV. Memoriais Descritivos, descrevendo a situação antes e depois das mudanças;
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 1º - No caso de desmembramento o(s) lote(s) resultante(s), deverão atender às dimensões mínimas de testada (frente) 5,00 (cinco) metros e uma área mínima de 100,00 (cem) metros quadrados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

§ 2º - Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 3º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 4º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Cardoso

CAPITULO V

REGISTRO E FISCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Artigo 23º - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99.

Parágrafo único - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

Artigo 24º - Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 13, Inciso I desta Lei, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

Artigo 25º - Caso as obras de que trata o Artigo 14 desta Lei, não tenham sido realizadas no prazo exigido a contar da data de aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal aplicará multa ao responsável e comunicará o poder judiciário para promover as ações competentes.

CAPÍTULO VI

FRACIONAMENTO DOS CONDOMINIOS

Artigo 26º - Os projetos destinados a edificações em Condomínio Horizontal, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.

§ 1º - Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.

§ 2º - Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios, desde que concomitantemente a ele prove-se as respectivas construções a que ele se destinar e regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.

§ 3º - As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

§ 4º - Os parâmetros construtivos incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.

Artigo 27º - O Condomínio adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pela Secretaria de Planejamento. Obras e Serviços, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - A implantação de Condomínio está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário já existente, mesmo que se trate de vias particulares.

§ 2º - Os Condomínios não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00 (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental nos casos em que o rio apresentar até 10,00 (dez metros) e faixas de 100,00 (cem metros) para o reservatório.

§ 3º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais e agrupamentos residenciais, assim definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

§ 4º - A área do terreno de uso privativo não poderá ser inferior a 70 m² (setenta metros quadrados).

§ 5º - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba.

Artigo 28º - Os Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I. As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) 3 m (três metros), quando destinados a pedestres;

b) 11,00 m (onze metros), sendo 8 m (oito metros) de pista e 3,00 m (três metros) de passeio quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de comprimento;

c) 14 m (quatorze metros), sendo 8 m (oito metros) de pista e 3,00 m (três metros) de passeio para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60 m (sessenta metros) de comprimento;

d) e demais exigências referentes ao Sistema Viário já existente;

II. As áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;

III. O terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original, antes da implantação do empreendimento;

IV. As divisas do conjunto residencial com o logradouro público deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública;

V. Os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração, conforme se restrinja por regulamento a construção de muros divisórios internos, entre as frações;

VI. A infra-estrutura exigida é regulamentada nesta Lei, devendo apresentar as seguintes obras de urbanização interna, no mínimo:

a) Guias e sarjetas e pavimentação nas vias internas;

b) Rede de abastecimento de água;

c) Redes de energia e iluminação pública interna;

d) Galerias de águas pluviais e paisagismo;

e) Coleta, tratamento e destinação final do esgoto;

f) Solução para coleta, depósito e destinação final de resíduos sólidos ou lixo domiciliar.

VII. Reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio.

VIII. Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna;

IX. Destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10 % (dez por cento) do total da área, em valor equivalente da gleba destinada ao condomínio, área esta que será destinada à implantação de equipamentos urbanos comunitários, quando o número de unidades for igual ou superior a 10 (dez) unidades;

X. A área referida no inciso IX deste Artigo poderá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte da Secretaria Planejamento, Obras e Serviços.

CAPITULO VII APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Artigo 29º - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos mesmos documentos previstos no Artigo 8º desta Lei.

Artigo 30º - A Prefeitura através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

Artigo 31º - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

- I. Parecer favorável da Secretaria Planejamento, Obras e Serviços com relação ao condomínio no imóvel proposto;
- II. Implantação do Condomínio na escala 1:1.000;
- III. Título de propriedade do imóvel;
- IV. Projeto Arquitetônico das edificações e do aproveitamento desejado, observado o padrão de normas técnicas;
- V. Estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios;
- VI. Minuta do contrato de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento;
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;
- VIII. Laudo de viabilidade de abastecimento de água e coleta de esgotos (SABESP);
- IX. Projeto de iluminação pública, com diretrizes aprovados pela ELEKTRO;
- X. Projeto de guias e sarjetas e pavimentação asfáltica;
- XI. Memoriais descritivos dos projetos;
- XII. Cronograma Físico de todos os serviços a serem executados.

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 3º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.

§ 4º - O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.

Artigo 32º - O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio, será levado obrigatoriamente para a averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo nos casos em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, àquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Artigo 33º - O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Artigo 34º - Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de urbanização interna, enumeradas no item VI do Artigo 29, desta Lei.

Artigo 35º - Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único – Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO

Rua Dr. Cenobelino Barros Serra, 870 - CEP. 15.570-000 - CX. P. 91 CNPJ (MF) 46 599 825/0001-75

Fone (017) 3453-1300 – Fax Ramal 222

Home Page: <http://www.cardoso.sp.gov.br> - e-mail: prefeitura@cardoso.sp.gov.br

Cardoso - Estado de São Paulo

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 36º – Os parcelamentos de solo que estiverem irregulares ou clandestinos até a data da promulgação desta lei, poderão ser regularizados na forma em que estão, mesmo que não atendam a todos os artigos da presente lei, entretanto deverão se enquadrar na legislação, federal e estadual pertinente á espécie e obter a aprovação dos projetos e memoriais junto ao graphob.

Parágrafo único - O prazo para a regularização dos loteamentos irregulares ou clandestinos será de 1 (um) ano a contar da data da vigência desta lei.

Artigo 37º – Fica sujeito a multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no país, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar, loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização da Prefeitura através da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços.

Parágrafo único - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais ações legais.

Artigo 38º – A Prefeitura Municipal, notificará após a publicação desta Lei, os loteamentos ou desmembramentos de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade, ato a ser realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento, para efetuar a devida autuação e cobrança da multa prevista no Artigo 37 desta Lei, e terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para regularizar a situação do imóvel.

Artigo 39º – O Poder Publico Municipal somente lançará para recolhimento de IPTU os lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos uma vez aprovados por esta municipalidade.

Parágrafo único – O loteador deverá fornecer a Prefeitura até o dia 31 de dezembro de cada ano, a relação dos adquirentes ou compromissários dos lotes para fins de tributação, sob pena de ser solidariamente responsável pelo tributo devido.

Artigo 40º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cardoso, 01 de julho de 2009.

João da Brahma de Oliveira da Silva
Prefeito Municipal de Cardoso

Publicada na Secretaria Municipal de Administração e Finanças desta Prefeitura Municipal, na data supra.

José Carlos Fernandes
Secretário de Administração e Finanças