



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

Lei Complementar nº 57, 25 de agosto de 2.009.

Altera a lei nº 1.608, de 05 de dezembro de 1.995, que dispõe sobre parcelamento de solo no Município de Taiuva, e dá outras providências

Leandro José Jesus Baptista, Prefeito do Município de Taiuva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faz Saber que a Câmara Municipal, em sessão realizada no dia 24 de agosto de 2.009, aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte...

Lei Complementar:

Capítulo I Definições

Artigo 1º - Para efeito de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas.

I – Gleba é a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;

II – Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, não no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

IV – Desdobro é o parcelamento de lotes resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

V – Quadra é a área resultante de loteamento delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado ter como limites a divisas desse mesmo loteamento;

VI – Lote é a área, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro com pelo menos uma divisa lindeira a via de circulação;

VII – Via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos pedestre, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestre é aquela aceita declarada ou reconhecida como oficial pela prefeitura;

b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta no uso público.

VIII – Alinhamento é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou publica e o logradouro público;

IX – Eixo de via é a linha que passa equidistante nos alinhamentos;

X – Frente do lote é a sua divisa lindeira à via de circulação;

XI – Fundo do lote é a divisa oposta à frente;

XII – Recuo é a distancia, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

a) os recuos são definidos por linhas paralelas as divisas do lote, ressalvados os casos previstos em lei; e,

b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos.

XIII – Profundidade do lote é a distancia medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

XIV – Equipamentos urbanos são as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e outros de interesse público;

XV – Equipamentos comunitários são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVI – Área institucionais são as áreas destinadas a instalação dos equipamentos comunitários;

XVII – Uso misto é a utilização do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

Capítulo II, Requisitos Urbanístico Para Parcelamento do Solo.

Artigo 2º - O parcelamento do solo, caracterizado por loteamento ou desdobramento, esta sujeito a prévia aprovação da Prefeitura, observadas as disposições da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, e alterações próprias de interesse do Município contidas nesta lei complementar, com os seguintes requisitos

I – Na zona rural o parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas delimitadas por lei para fins de expansão urbana, mediante prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

II – Não será permitido o parcelamento do solo:

a) em terrenos alagadiços e sujeito alagações, antes de tomadas as providencias para assegurar a drenagem e o escoamento das águas;

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

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da prefeitura;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

e) em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição empeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

f) em área de interesse para a preservação da paisagem e do patrimônio histórico, artístico, cultural, ambiental e urbano, sem que sejam ouvidos os órgãos técnicos competentes ou até que aja regulamentação específica.

III – Cada área total, objeto do projeto do loteamento, serão destinados, no mínimo:

a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;

b) 10% (dez por cento) para áreas verdes;

c) 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

IV – As áreas verdes serão localizadas pela prefeitura em um só perímetro e em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento);

V – A localização da área institucional deverá atender as seguintes exigências:

a) estar situado junto a uma via oficial de circulação de veículo e contida em um único perímetro;

b) ocupar até 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada da quadra, lindeira à citada via oficial;

c) estar situada em área com declividade até 15% (quinze por cento).

VI – As vias do projeto do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outra solução;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

VII – Nenhum lote poderá:

a) distar mais de 500m (quinhentos metros) de uma via principal, medida essa distancia do longo do eixo da via que lhe da acesso;

b) ter frente para via de circulação de veiculo de largura inferior a 10m (dez metros);

c) ter área inferior a 250m² (duzentos metros quadrados), previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

VIII – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros).

IX – Ao longo das águas correntes canalizadas ou não das dormentes, das faixas de domínio publico das rodovias e dos fundos do distrito industrial será obrigatório à reserva de faixa "nom aedificandi", de 30m (trinta metros) de cada lado das suas margens, dos limites da faixa de domínio das cercas divisas.

Parágrafo 1º - A faixa "nom aedificandi", referida no item 9, deste artigo quando ao longo das águas correntes ou dormentes e dos fundos do distrito industrial, devera ser utilizada pelo sistema viário ou áreas verdes.

Parágrafo 2º - Quando as diretrizes fixadas pela prefeitura excederem os índices previstos no item 3, deste artigo, nas áreas excedentes serão declaradas de utilidade publica para efeito de desapropriação.

Parágrafo 3º - Quando o espaço destinado as vias de circulação não atingir o índice estabelecido na alínea "a", do item 3 deste artigo, a área necessária para completar este índice será adicionada as áreas verdes.



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

Capítulo III Requisitos Técnicos Para Parcelamento do Solo

Seção I Loteamento

Artigo 3º - A elaboração do projeto de loteamento será precedida de fixação de diretrizes, por parte da prefeitura, a pedido dos interessados, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno, assinalando a denominação pretendida para o loteamento;

II - Título de propriedade da área registrado no cartório de registro de imóveis, com indicação de servidões existentes ou restrições especiais que eventualmente gravem a gleba a parcelar;

III - Comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área;

IV - 2 (duas) vias de cópias de levantamento de planialtimétrico cadastral da área, objeto do pedido na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos da água e suas denominações, tipo de vegetação existentes e vias oficiais, e situação da área, na escala 1:10000, para seu perfeito reconhecimento e localização, devidamente assinada pelo proprietário e profissional habilitado no CREA;

V - Especificação do tipo de loteamento pretendido para a gleba.

Artigo 4º - O prazo para expedição de diretrizes é de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolamento do pedido.

Artigo 5º - As diretrizes terão validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da data de expedição da respectiva certidão municipal.



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

Artigo 6º – O projeto de loteamento, submetido pelo interessado a aprovação da prefeitura, obedecidas às diretrizes expedidas e a regulamentação própria devesa constar de:

I – Plano geral do loteamento, na escala 1:1000 em quatro vias de cópias assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na prefeitura, constando de:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) vias de circulação, quadras, lotes e áreas verdes e institucionais e numeradas;

c) indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

d) indicação, em planta da área dos lotes e das áreas verdes e institucionais;

e) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedades;

f) indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, áreas institucionais e numero total de lotes.

II – Perfis longitudinais e exceções transversais de todas as vias de circulação em escalas horizontais de 1:1000, e vertical de 1:100;

III – Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade dos coletores e, quando as diretrizes o exigirem, a retificação ou canalização de águas correntes obedecidas as normas e padrões regulamentadas em lei;

IV – Projetos completos das redes coletoras de esgotos e do sistema de alimentação e distribuição de água potável, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão estadual competente, que nele dará sua aprovação;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

V – Projeto de guias e sarjetas e pavimentação asfáltica das vias, obedecendo às normas e padrões exigidos pela prefeitura;

VI – Projeto de proteção de área sujeitas a erosão, com sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo as normas legais vigentes;

VII – Projeto de extensão de rede de energia elétrica;

VIII – Memorial descritivo correspondente a cada projeto;

IX – Cronograma acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução dos projetos que constam do item 4, deste artigo, e das obras de extensão da rede de energia elétrica.

Artigo 7º – São consideradas como de execução obrigatórias, para qualquer tipo de loteamento todos os projetos relacionados no artigo 6º da presente lei.

Artigo 8º – A aprovação e execução do projeto de loteamento obedecerá a uma das sistemáticas definida pelos itens I e II deste artigo:

I – Com prévia execução das obras;

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais será expedidas uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para a execução das obras é válida por dois anos contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais um ano;

c) após a vistoria e aceitas as obras, a prefeitura através do órgão competente, expedirá, termo de verificação das obras executadas e, mediante decreto, publicará o ato de aprovação do loteamento, liberando-o para registro no cartório de registro de imóveis.

II – Com cronograma e instrumento de garantia:



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da prefeitura o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto memoriais e cronograma físico-financeiros aprovados, o loteador devera alternativamente:

1 – efetuar caução em dinheiro, titulo da dívida publica ou fiança bancaria, no valor a serem estipuladas pela prefeitura, por ato do executivo;

2 – caução a prefeitura de 30% (trinta por cento) da área total dos lotes, mediante a instrumento publico;

c) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a prefeitura expedirá documento liberando o loteador da modalidade da garantia prestada;

d) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador poderá submeter o loteamento ao registro imobiliário;

e) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de dois anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

f) após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito a devolução da garantia prestada.

Artigo 9º – Qualquer modificação no projeto, ou na execução de loteamento deverá ser submetida a aprovação da prefeitura, e o contido nesta lei, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

a) requerimento solicitando a modificação;

b) memorial descritivo das modificações;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

às modificações;

c) 4 (quatro) vias de cópias dos projetos referentes

d) 1 (uma) via de cópia de projeto aprovado.

Parágrafo único – Os pedidos de modificação em loteamento registrados deverão ser instruídos, por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que aja regra explícita no título aquisitivo de imóvel.

Seção II **Desmembramento**

Artigo 10 – A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da prefeitura em conformidade com esta lei municipal, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos.

I – Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II – Título de propriedade da área registrado no cartório de registro de imóveis, com indicação de servidões existentes ou restrições especiais que eventualmente gravem a gleba a parcelas;

III – Comprovante de pagamento dos últimos cinco anos que incidam sobre a área;

IV – quatro vias de cópias em escalas de 1:500 ou 1:1000 do projeto assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na prefeitura, contendo;

a) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias;

b) planta de situação em escala 1:10000 ou 1:500, que permita o reconhecimento e localização da área;



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

c) quadro indicativo da área da gleba, das áreas dos lotes, das áreas verdes, das áreas institucionais e dos números dos lotes.

Artigo 11 – Aplicam-se aos desmembramentos os prazos fixados pelos artigos 4 e 5, quanto a expedição e validade das diretrizes.

Seção 3 Desdobro

Artigo 12 – O desdobro só será permitido conforme o contido no artigo 2º, inciso VII, letra “b” e “c”, ou seja, em lotes de área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e com frente para a via de circulação com no mínimo de 10m (dez metros).

Capítulo IV Tipos de loteamentos

Artigo 13 – Os loteamentos atendidas as demais disposições desta lei e observadas a regra do artigo 16, poderão ser implantadas segundo um dos tipos a seguir discriminados;

I – Loteamento L1 – residencial nobre, médio e popular;

II – Loteamento L2 – distrito industrial.

Parágrafo único – O mesmo projeto de loteamento poderá conter mais de um dos tipos permitidos, respeitadas as características próprias a cada tipo.

Artigo 14 – Nos loteamentos do tipo L1 deverão ser atendidas, integralmente, as exigências, são consideradas como de execução obrigatórias, para qualquer tipo de loteamento todos os projetos relacionados



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

no artigo 6º da presente lei, para composição das obras que devam ser executadas.

Parágrafo 1º - Admiti-se, nos loteamento L1, que a declividade dos lotes sejam de até 45% (quarenta e cinco por cento).

Parágrafo 2º - Nenhum lote poderá ter área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e área de largura inferior a 10m (dez metros).

Parágrafo 3º - As edificações terão recuo mínimo de:

I – 3m (três metros) em relação ao alinhamento do passeio publico;

II – Em relação a divisa lateral 1,5m (um metro e meio) para pavimento térreo, ou na divisa sem vitro e 2m (dois metros) para sobrado ou edifícios com dois pavimentos ou mais.

Artigo 15 – O loteamento L1 é destinado, exclusivamente, ao uso residencial, podendo, o loteador prevê a existência de núcleo comercial desde que sua área não ultrapasse a 5% (cinco por cento) da área loteada.

Parágrafo 1º - No núcleo comercial, a que se refere este artigo será admitida, também, atividade "supermercado", com recuos de frente de 5m (cinco metros) e recuos de fundos de 2m (dois metros) de laterais de 1,5m (um metro e meio) ou divisa sem vitro, com pé direito de até 5m (cinco metros).

Parágrafo 2º - é permitida a localização de escritórios e consultórios de profissionais liberais nos loteamentos L1, quando anexos às respectivas residências, desde que:



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

a) a área da edificação, ocupada pelo escritório ou consultório, não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área total edificada da residência.

Capítulo V Das Disposições Gerais

Artigo 16 – A taxa de ocupação máxima de loteamento definida por esta lei é de:

I – 0,70 (setenta centésimo) para o loteamento L1; e,

II – 0,70 (setenta centésimo) para loteamento L2.

Artigo 17 – Todos os prazos fixados nesta lei serão contados em dias corridos.

Artigo 18 – Para aprovação dos projetos de loteamentos urbanos, cobrar-se-ão o preço público correspondente, de acordo com as tabelas próprias fixadas por decreto do executivo.

Artigo 19 – Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a partir de 1º de julho de 2.009.

Taiuva, 25 de agosto de 2.009.

Leandro José Jesus Baptista
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Taiuva

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Abril, 334 - CEP 14720-000 - Fone/Fax: (16) 3246-1207

CNPJ 45.339.611/0001-05

E-mail: pmtaiuva@montealto.net

Registrada em livro próprio e publicada nos locais de costume, nas sedes da Prefeitura e Câmara Municipal, na mesma data, bem como em órgão de imprensa escrita regional, com circulação local, nos termos do artigo 95, caput, da Lei Orgânica do Município.


Cleide A. Cubghi
Diretora do DEPLAN