



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Gabinete do Prefeito

Lei do Parcelamento do Solo Urbano



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

SUMÁRIO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS (Art. 1º ao Art. 4º)

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES (Art. 5º)

CAPÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS (Art. 6º ao Art. 11)

SEÇÃO II

DOS LOTEAMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ZONA URBANA (Art. 12 e Art. 13)

SEÇÃO III

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS (Art. 14)

CAPÍTULO III

DA INFRAESTRUTURA

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS (Art. 15 ao Art. 18)

SEÇÃO II

DO CONDOMÍNIO FECHADO (Art. 19 ao Art. 25)

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO DE SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO (Art. 26 ao Art. 28)

SEÇÃO IV

DO REMEMBRAMENTO (Art. 29)

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

SEÇÃO I

DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE E DAS DIRETRIZES GERAIS - PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS (Art. 30 ao Art. 33)

SEÇÃO II

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO (Art. 34)

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO (Art. 35 ao Art. 42)

CAPÍTULO V

DAS GARANTIAS (Art. 43 ao Art. 45)

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO E DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS (Art. 46 e Art. 47)

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES PENAIAS (Art. 48 ao Art. 51)

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 52 ao Art. 60)



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR Nº 128 DE 06 DE JANEIRO DE 2025.

Dispõe sobre o Parcelamento e o Remembramento do Solo para fins urbanos e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Fica disciplinado o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº 6.766/1979, modificada pela Lei Federal nº 9.785/1999, Lei Federal nº 10.932/2004, Lei Federal nº 12.651/2012 -Código Florestal Brasileiro e suas respectivas alterações, Resolução CONAMA nº 369/2006, Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º - Consideram-se Zonas Urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas delimitadas pela Lei dos perímetros urbanos do Município.

Art. 3º - Considera-se Zona Rural, para fins desta Lei, aquela pertencente ao município de São José do Vale do Rio Preto, localizada fora dos limites definidos pela Lei dos Perímetros Urbanos do Município.

Art. 4º - Esta Lei tem como objetivos:

- I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Seção II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ALINHAMENTO PREDIAL -Área divisória entre o lote e o passeio público;
- III - ALVARÁ -Documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- IV - ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo urbano por loteamento;
- V - ÁREA “NON AEDIFICANDI” - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- VI- ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO - Área destinada à habitação de interesse social ou a fins culturais, esportivos, educacionais, da saúde, da assistência social, recreativos, administrativos ou institucionais, entre outros.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- VII- **ÁREA DE LAZER** - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- VIII- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL** - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais, em conformidade com o que dispõe a lei nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro;
- IX- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** - É a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- X- **ÁREA OU ZONA URBANA** - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;
- XI- **ÁREAS PÚBLICAS** - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- XII- **ÁREA TOTAL** - Área abrangida por qualquer modalidade de parcelamento de solo de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;
- XIII- **ÁREA LÍQUIDA** - Área resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços de uso público, interesse público, fundo de vale demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- XIV- **ARRUAMENTO** - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- XV- **CAU** - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- XVI- **CREA** - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- XVII- **DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XVIII- **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, assistência social, segurança e similares;
- XIX- **EQUIPAMENTOS URBANOS** - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XX- **ESPAÇO DE USO PÚBLICO** - Praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial da população, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- XXI- **FUNDO DO LOTE** - Divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de menor hierarquia;
- XXII- **FUNDO DE VALE** - Área não edificável localizada entre um curso d'água e uma via marginal, respeitada a área de preservação permanente (APP).
- XXIII- **GLEBA** - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXIV - **LOGRADOURO PÚBLICO** - Área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população destinada às vias de circulação e espaços de uso público;
- XXV - **LOTE** - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXVI - **LOTEAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a urbanização, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXVII - **LOTEAMENTO FECHADO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
- XXVIII - **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO** - Subdivisão de gleba sob a forma de qualquer modalidade (loteamento, condomínio fechado, desdobro ou desmembramento e remembramento);



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- XXIX -PASSEIO OU CALÇADA - Parte do logradouro público ou da via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- XXX - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XXXI -PISTA DE ROLAMENTO - Parte da via de circulação destinada ao tráfego de veículos;
- XXXII - QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXXIII - REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXXIV - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXXV - RESERVA LEGAL -área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos da legislação federal, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;
- XXXVI - SERVIDÃO DE PASSAGEM - Direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público;
- XXXVII - VIA DE CIRCULAÇÃO - Avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas, caminhos de uso público;
- XXXVIII - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;
- XXXIX - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - Representada por aglomerações urbanas das comunidades rurais isoladas, objeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 6º - Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote, em dois ou mais lotes, destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro e remembramento.

Art. 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município ou de Expansão Urbana assim definidas em lei.

Art. 8º - O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Parágrafo único. Para fins de melhor aproveitamento da área, é admitida uma redução de até 2% (dois por cento) das áreas e dimensões mínimas dos lotes fixados na Lei de Uso e Parcelamento do Solo Urbano, exceto nos lotes com 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Art. 9º - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 10.932/2004, Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro e Resolução do CONAMA nº 369/2006 e suas atualizações:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V - Em Zona de Recuperação, Conservação e Preservação Ambiental, assim definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - Em terrenos situados em áreas consideradas como reserva ecológica, de acordo com a Lei Federal nº 9.985/2000;
- VII - Em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX - Nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica (APPs);
- X - Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas, bem como em área de manancial de abastecimento público;
- XI - Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- XII - Em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- XIII - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XIV - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo Municipal ou quando legalmente exigido pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 10 - O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 11. As vias de circulação de qualquer modalidade de parcelamento deverão:

- I - Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal;
 - II - Obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei Municipal do Sistema Viário;
 - III - Ser providas de praça de manobras, com passeio que possa conter círculo com diâmetro mínimo de 16,00m (dezesesseis metros) na pista de rolamento quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento, estabelecida pela Lei Municipal do Sistema Viário;
 - IV - A declividade longitudinal de uma via deve procurar acompanhar, dentro do possível, a topografia local, entretanto, as normas técnicas pertinentes recomendam declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento).
- § 1º Excepcionalmente, as vias podem atingir a inclinação longitudinal máxima de 30% (trinta por cento), de modo a permitir o acesso de veículos destinados e após análise do setor técnico do Poder Executivo.
- § 2º Nos novos parcelamentos, de qualquer modalidade, será vedado interromper o prolongamento das diretrizes viárias e de arruamento previstas na Lei Municipal do Sistema Viário.

Seção II

DOS LOTEAMENTOS EM SISTEMA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ZONA URBANA

Art. 12 - É admitida a implantação de condomínios fechados com controle de acesso para fins exclusivamente residenciais unifamiliares na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

§ 1º A área passível de fechamento, com controle de acesso, deverá adequar-se às diretrizes da Lei do Sistema Viário Municipal quanto à continuidade de vias arteriais, coletoras ou de interesse do Município, bem com quanto ao gabarito das vias internas e da via de acesso ao loteamento.

§ 2º O condomínio ou entidade concessionária deverá assumir os seguintes encargos perante o Poder Executivo Municipal:

- a. Manutenção e limpeza das vias internas e da via de acesso ao loteamento, bem como de outras áreas comuns do loteamento fechado;
- b. Coleta e entrega dos resíduos sólidos ao serviço de limpeza pública nos locais que a Administração Municipal indicar, a partir do Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PMGRS), previamente aprovado pelo Poder Executivo Municipal, segundo normas do órgão municipal competente -Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no qual o loteamento será enquadrado na categoria de gerador doméstico de resíduos sólidos, em conformidade com o art. 13 da lei Federal nº 12.305/2010.

Art. 13 - Nos condomínios fechados em Zona Urbana o tratamento urbanístico das divisas obedecerá às seguintes condições:

- I - Quando uma divisa do loteamento fechado coincidir com um curso d'água, a via pública referida no inciso II do caput deste artigo será considerada como marginal de fundo de vale e guardará a distância mínima de APP exigida no Código Florestal Brasileiro em torno das nascentes e ao longo de cada uma de suas margens, sendo executada em conformidade com as condições estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal;
- II - Quando o condomínio fechado a ser implantado for contíguo a outro condomínio fechado, deverá ser prevista entre eles e externamente ao primeiro uma faixa de terra composta pelos seguintes elementos, contados da divisa do primeiro:
 - a. uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo parâmetros desta Lei, bem como da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
 - b. uma via pública, que deverá ser implantada pelo parcelador e doada ao Município com a infraestrutura exigida na presente Lei, com, no mínimo, características de via local, respeitadas as hierarquias das vias e garantidas as diretrizes de continuidade do sistema viário existente, em conformidade com o disposto na Lei do Sistema Viário Municipal, para abertura de novas vias de circulação;
 - c. uma segunda faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo parâmetros desta Lei, bem como da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.
- III - O fechamento dos condomínios nas divisas deverá ser feito com elemento construtivo que confira segurança aos transeuntes, do tipo gradil metálico, alambrado ou similar, alvenaria vazada ou maciça, até a altura máxima de 3,00m (três metros).

Seção III

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Art. 14 - É admitida a constituição de loteamentos industriais e empresariais com acesso controlado na zona industrial do Município, obedecidas as seguintes condições:

- I - As vias internas do condomínio deverão ter largura mínima em conformidade com o estabelecido na hierarquia das vias da Lei do Sistema Viário Municipal, sendo exigido, no mínimo, o padrão das vias locais;
- II - As frações de terra correspondentes a cada unidade industrial (lotes mínimos) seguirão o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para cada zona específica;
- III - Serão doadas ao Município áreas correspondentes a 5% (cinco por cento) da área bruta do loteamento para usos institucional, de acordo com os percentuais descritos nos incisos II do artigo 16 desta Lei.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 15 - O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I - As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
 - a. área institucional, para equipamentos comunitários ou urbanos (destinada a construção de edificações de serviços públicos, tais como centros municipais de educação infantil, escolas, postos de saúde, entre outros);
 - b. área de uso público (destinada a implantação de espaços de lazer como praças, parques, academias ao ar livre, playgrounds, entre outros);
 - c. área de arruamento (destinada a implantação das vias públicas - caixas de ruas e avenidas, com passeios, canteiros, faixas carroçáveis e estacionamentos, entre outros, em conformidade com os tipos de via estabelecidos pela Lei Municipal do Sistema Viário).
- II - O Município poderá exigir, complementarmente, reserva de faixa non aedificandi destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, redes de telefonia e de internet e gás canalizado.

Art. 16 - As áreas públicas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos (10%) e a espaços de uso público - áreas verdes, praças e parques (10%) não serão inferiores a 20% (vinte por cento) da área bruta a ser parcelada e, em cada caso específico, serão determinadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal:

- I - A área destinada à implantação das vias de circulação do loteamento será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área bruta a ser parcelada;
- II - A área destinada à implantação de equipamentos comunitários (institucional) no loteamento será de, no mínimo, 10% (dez por cento), exceto para loteamentos industriais/empresariais, cujo percentual destinado para a implantação de equipamentos comunitários, espaços de uso público e empresariais será de, no mínimo, 5% (cinco por cento);
- III - A área destinada aos espaços de uso público (áreas verdes e de lazer) no loteamento será de, no mínimo, 10% (dez por cento);
- IV - Deverá ser executada via marginal, obedecendo-se as características topográficas, de 15,00m (quinze metros) de largura, limitando-se a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, cursos hídricos (APPs), ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e nas faixas de domínio das rodovias, será em conformidade com o previsto na Lei do Sistema Viário Municipal, salvo disposição decorrente de estudos específicos;
- V - O arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local, assegurando a continuidade do sistema viário local;
- VI - Na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, ou a Resolução do CONAMA nº 369/2006, as áreas de preservação permanente ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão dispostas em conformidade com o Código Florestal Brasileiro;
- VII - Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão ambiental competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

§ 1º A localização das áreas mencionadas nos incisos II e III deste artigo, será definida pelo Município, mediante aprovação do Conselho Municipal da Cidade (CMC), podendo tal localização ser contínua ou descontínua, conforme orientação do Conselho.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

§ 2º Os espaços livres de uso público, nas áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Executivo Municipal, a partir da aprovação do parcelamento.

§ 3º Quando necessário, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, a autoridade municipal determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano.

§ 4º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo erosão, deslizamentos, assoreamento dos cursos hídricos e enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 5º Nos casos de loteamento industrial e empresarial o Município irá exigir a reserva das áreas destinadas ao uso institucional no próprio local do empreendimento, já nos casos de loteamento fechado residencial, poderá o Conselho Municipal da Cidade (CMC) permitir que parte e/ou total das áreas institucionais e as áreas a serem reservadas ao uso público (com exceção dos arruamentos), seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade (CMC), em lote urbano vazio ou edificado, com toda a infraestrutura implantada, que apresente valor equivalente a 10% (dez por cento) da avaliação financeira da gleba a ser loteada.

§ 6º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 7º Após a aprovação, quando do registro do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para o Município, sem ônus para o Poder Público, as áreas destinadas ao uso público.

Art. 17 - Todos os loteamentos, abertos ou fechados, deverão ser dotados, pelo loteador, obedecendo-se as características topográficas, no mínimo, de:

- I - Estabelecimento do sistema viário do loteamento em conformidade com a Lei do Sistema Viário Municipal;
- II - Demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata o Capítulo V, Das Garantias desta Lei;
- III - Demarcação dos vértices dos lotes com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;
- IV - Sistema de drenagem das águas pluviais composto por galerias, bocas de lobo, bueiros, poços de visita com fundo drenante e, quando necessário, de acordo com levantamentos e projetos aprovados pelo órgão responsável do Poder Executivo Municipal, emissários finais;
- V - Execução de obras complementares à contenção de erosão e deslizamentos de terra, quando necessárias;
- VI - Pavimentação asfáltica ou alternativa (concreto, paralelepípedos ou blocos de concreto intertravados) das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo construção de guias, meios-fios e sarjetas, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes, pela Lei do Sistema Viário Municipal e pelo órgão municipal competente;
- VII - Execução de, pelo menos, contrapiso do passeio público ecológico, em conformidade com o estabelecido para os passeios de cada tipo de via na Lei do Sistema Viário Municipal;
- VIII - Sistema de abastecimento de água atendendo os dois lados das vias, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;
- IX - Sistema de esgotamento sanitário, garantindo a adequada coleta, condução e tratamento dos efluentes, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- X- Rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica, executada em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;
- XI- Rede rebaixada de iluminação pública, adequada à coexistência com a arborização urbana, em conformidade com o estabelecido pelas normas pertinentes e pelo órgão municipal competente e/ou concessionária;
- XII- Paisagismo e arborização urbana das vias/canteiros e passeios em conformidade com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código Ambiental do Município;
- XIII- Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno, proteção de encostas, implantação e/ou reconstrução de mata ciliar, sempre que necessário;
- XIV- Recobrimento com grama dos lotes vazios ainda não comercializados pelo loteador para evitar que sedimentos sejam carreados para os passeios, vias e sistemas de drenagem urbana dos loteamentos urbanos;
- XV- Guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade universal e com a Lei do Sistema Viário Municipal;
- XVI- Sistema de identificação das vias;
- XVII- Sinalização horizontal e vertical das vias e logradouros públicos em conformidade com o estabelecido pela Lei Federal nº 9.503/1997 - Código de Trânsito Brasileiro e suas atualizações, pelo Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito, do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) e pelo Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN).

§ 1º O comprimento da quadra não poderá ser superior a 100,00m (cem metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pelo Município, atendendo as necessidades do sistema viário.

§ 2º A arborização dos passeios e canteiros centrais das vias do loteamento, deverá ser implantada com densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio das árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos.

§ 3º O tratamento paisagístico dos canteiros centrais e das faixas dos passeios ecológicos, com o devido plantio de grama e/ou vegetação rasteira, deverá ser realizado em conformidade com o estabelecido pela Lei do Sistema Viário Municipal, bem como com o exigido pelo órgão municipal competente.

- a. a regulamentação prevista no inciso XIV aplicar-se-á a todos os loteamentos existentes nas áreas urbanas do Município a partir da data de aprovação desta Lei.

§ 4º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 5º Em condomínios fechados na Zona Urbana ou Zona de Expansão Urbana a entidade pública municipal competente e/ou concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamento previstas nesta Lei e, suplementarmente, custear e executar:

- a. Sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação pertinente em vigor;
- b. Sistema autônomo de coleta, tratamento e destinação final de esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação pertinente em vigor;
- c. Pavimentação asfáltica ou alternativa (concreto, paralelepípedos ou blocos de concreto intertravados) e galerias de águas pluviais das vias internas do loteamento e da via de acesso ao mesmo, desde a via asfáltica existente mais próxima até o local de acesso desse loteamento, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Municipal.

§ 6º A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

§ 7º As áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

§ 8º Sempre que a topografia local favorecer e/ou que forem necessárias, deverão ser demarcadas ciclovias ou ciclofaixas nas ruas ou avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal.

§ 9º Nos loteamentos para fins industriais, empresariais, chácaras e sítios de recreio a pavimentação asfáltica, a critério do Poder Executivo Municipal e com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade (CMC), poderá ser substituída por outra forma de revestimento (pedras ou blocos de concreto intertravados).

Art. 18. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º O parcelador terá o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Licença de parcelamento pela Municipalidade, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado por memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente e/ou à concessionária de serviços públicos a vistoria e o respectivo atestado de conclusão da obra ou serviço, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Poder Executivo Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Seção II

DO CONDOMÍNIO FECHADO

Art. 19 - Aplicam-se ao condomínio fechado os requisitos e procedimentos prescritos nos Capítulos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII desta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e Edificações e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 20. O Município poderá limitar a área contínua total do condomínio fechado com a finalidade de preservar o sistema viário.

Art. 21. As áreas públicas totalizarão, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total bruto da avaliação financeira da gleba a ser loteada na ocasião da viabilidade do empreendimento.

§ 1º Parte e/ou total da área destinada a implantação de equipamentos comunitários (área institucional) e espaços de uso público (áreas verdes, praças, parques) poderão localizar-se externamente à área fechada do condomínio e com frente para via pública, com todas as infraestruturas implantadas, desde que respeitado o percentual definido no caput deste artigo.

§ 2º Em caso de permuta, o Conselho Municipal da Cidade (CMC) indicará em qual bairro o empreendedor deverá adquirir a área solicitada mediante avaliação financeira da gleba, em conformidade com o caput deste artigo.

Art. 22. A implantação do condomínio fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vales e prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário Municipal como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

Art. 23. Quando o condomínio fechado a ser implantado for contíguo a outro condomínio fechado, deverão ser respeitadas as exigências constantes do inciso II, do artigo 13 desta Lei.

Art. 24. As dimensões de passeio e faixa de rolamento das vias internas ao condomínio fechado deverão obedecer à hierarquia das vias, bem como aos demais parâmetros estipulados na Lei de Sistema



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

Viário Municipal, integrante deste PDM.

Art. 25. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do condomínio fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Seção III

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 26. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

- I - Os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de terrenos edificados anteriores à data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a. as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras e Edificações;
- b. cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

Art. 27. Para obter o parcelamento do solo urbano, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro (loteamento o condomínio) respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada por meio de Certidão do Registro de Imóveis ou demonstrar a posse e pacífica do imóvel, nos termos do Código Civil;
- II - Certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
- III - Cópias do projeto apresentadas em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. localização de cursos d'água, lagos, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - c. orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - d. levantamento planialtimétrico com curvas de nível indicadas conforme escala: até 1/1.000 curvas indicadas a cada metro, acima de 1/1.000 curvas indicadas a cada 5m, acima de 1/10.000 curvas indicadas a cada 25m;
 - e. arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - f. planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo urbano que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
 - g. quadro estatístico de áreas;
 - h. outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

IV - ART perante o CREA/RJ;

V - RRT perante o CAU/RJ;

VI - Memoriais descritivos de cada lote.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

Art. 28. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta Lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o Município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e/ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Seção IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 29. Nos casos de remembramento, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada por meio de Certidões do Registro de Imóveis ou demonstrar a posse pacífica do imóvel, nos termos do Código Civil;
- II - Certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;
- III - Cópia do projeto de remembramento apresentadas em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando à assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. localização de cursos d'água, lagos, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - c. orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - d. arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - e. planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
 - f. quadro estatístico de áreas;
 - g. outras informações que possam interessar a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.
- IV - ART perante o CREA/RJ;
- V - RRT perante o CAU/RJ;
- VI - Memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

Seção I DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE E DAS DIRETRIZES GERAIS - PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 30. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel/gleba;
- II - Planta da cidade em escala 1:20.000 (um para vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (um mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

Art. 31. O Poder Executivo Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

- I - Zona a que pertence a gleba;
- II - Uso do solo;
- III - Coeficiente de aproveitamento;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- IV - Taxa de ocupação;
- V - Área, testada e dimensões mínimas dos lotes;
- VI - Recuo frontal;
- VII - Afastamentos laterais e de fundos;
- VIII - Número máximo de pavimentos;
- IX - Altura máxima das edificações;
- X - Largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- XI - Infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

Parágrafo único. A certidão de que trata o caput deste artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 32. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado solicitará ao Poder Executivo Municipal a expedição das DIRETRIZES GERAIS DE PARCELAMENTO, que definirão as condições para o parcelamento do solo urbano, apresentando para este fim, requerimento específico assinado pelo proprietário e/ou pelo seu representante legal, acompanhado dos documentos relacionados no artigo 30 desta Lei, bem como dos seguintes elementos:

- I - Comprovante de taxa de Diretrizes Gerais de Parcelamento;
- II - Certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III - Certidão negativa da Fazenda Federal, Estadual e Municipal, relativas ao imóvel;
- IV - Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- V - Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e conta a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;
- VI - Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VII - Levantamento planialtimétrico georreferenciado do imóvel apresentado em coordenadas UTM em SIRGAS 2000, na escala 1:2000 (um para dois mil), sendo cópia em mídia digital;
 - a. Área total da gleba a ser loteada;
 - b. Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas formalmente de comum acordo com os proprietários das glebas confrontantes com aquele objeto do processo de parcelamento;
 - c. Levantamento planialtimétrico com curvas de nível indicadas conforme escala: até 1/1.000 curvas indicadas a cada metro, acima de 1/1.000 curvas indicadas a cada 5m, acima de 1/10.000 curvas indicadas a cada 25m;
 - d. Localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, represas, bosques e áreas sujeitas a inundações;
 - e. Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos no local e adjacências, com as devidas distâncias da gleba a ser loteada;
 - f. Orientação magnética e verdadeira do norte, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - g. Arruamento adjacente a todo perímetro da gleba, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
 - h. Localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
- VIII - Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 33. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS DE LOTEAMENTO, as quais fixarão:



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- I - Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo urbano;
- III - O traçado das vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário municipal relacionado ao loteamento pretendido, que deverão ter a continuidade garantida na gleba a lotear, bem como o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- IV - A classificação das vias do Sistema Viário Municipal que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia;
- V - A localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao Município;
- VI - As faixas sanitárias dos coletores principais de águas pluviais e da rede de esgotamento sanitário, quando existirem ou estiverem previstos;
- VII - As áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias e ferrovias e áreas non aedificandi, se houver;
- VIII - As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução;
- IX - Demais elementos pertinentes e exigências legais que incidem sobre o projeto.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário e/ou pelo seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto.

§ 2º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais de Loteamento é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 3º As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado

§ 4º As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

Seção II

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 34. Expedidas as Diretrizes Gerais de Loteamento, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO para a gleba, anexando para esse fim:

- I - Licença ambiental municipal prévia e/ou aprovação do INEA;
- II - Certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA);
- III - Projeto urbanístico do parcelamento do solo urbano, georreferenciado, para fins da aprovação prévia, apresentado por meio de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
 - c. vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - d. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
 - e. longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um para mil);
 - f. escala vertical 1:100 (um para cem);
 - g. transversal - escala 1:100 (um para cem).
 - h. localização de nascentes, cursos d'água, lagoas e represas, servidões de canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações e à erosão, bosques e árvores frondosas, faixas de segurança e de domínio de linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, rodovias e ferrovias e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, e construções existentes;



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

- i. curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- j. orientação magnética e verdadeira do norte, com as coordenadas geográficas oficiais;
- k. mês e ano do levantamento topográfico;
- l. referência de nível;
- m. indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- n. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- o. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

IV - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS - em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a. área total do imóvel a ser loteado;
- b. área total do arruamento;
- c. área total dos lotes e quadras;
- d. área total das áreas públicas - vias de circulação, áreas verdes e equipamentos comunitários.

V - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a. projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e de combate à erosão e deslizamentos, bem como de prevenção dos efeitos deletérios, sempre que necessário;
- b. projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com projeto de captação, tratamento e reservação;
- c. projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgotos;
- d. projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta ou subterrânea de energia elétrica e de iluminação pública das vias;
- e. projeto completo com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, levando em consideração o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Gerais de Parcelamento;
- f. projeto de pavimentação dos passeios ecológicos das vias de circulação do loteamento;
- g. projeto completo de arborização de vias e logradouros públicos do loteamento;
- h. projetos dos alambrados, passeios e de plantio de grama para proteção dos fundos de vale, quando for o caso;
- i. projeto de sinalização horizontal e vertical básica das vias e logradouros públicos em conformidade com o estabelecido pela Lei Federal nº 9.503/1997 - Código de Trânsito Brasileiro e suas atualizações, pelo Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito, do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) e pelo Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN);
- j. indicação do nome das vias do loteamento nos postes da rede de iluminação pública, em conformidade com o exigido pelo Poder Executivo Municipal;
- k. cartas de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;
- l. Plano de Controle Ambiental (PCA) para atividades industriais e/ou outras ações de qualquer natureza que produzam ou possam produzir alteração adversa às características do meio ambiente, em conformidade com o previsto na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 237/1997 e da Secretaria de Estado do Ambiente (SEA) do Rio de Janeiro, laborado e a ser executado por profissionais habilitados, devidamente aprovado pelo INEA e órgão municipal competente.

VI - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

seguintes informações:

- a. denominação e descrição do loteamento contendo suas características;
- b. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações, além daquelas constantes da Certidão de Viabilidade do Loteamento, referidas nos artigos 31 e 32;
- c. descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços de uso público já existentes no loteamento e adjacências e que serão implantados;
- d. mapas e memoriais com descrição e quantificação de todas as vias de circulação do loteamento;
- e. limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas porcentagens;
- f. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- g. lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;
- h. lotes destinados à habitação de interesse social ou ao Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FMDC), quando for o caso, de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal;
- i. planta das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote do loteamento, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações.

VII- MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a. os compromissos do loteador quanto à execução do ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO, bem como os prazos previstos para sua execução;
- b. indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica ou alternativa (concreto, paralelepípedo ou blocos de concreto intertravados), drenagem de águas pluviais e rede de esgotamento sanitário, pavimentação de passeios ecológicos, arborização urbana e sinalização horizontal e vertical básica;
- c. a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO;
- d. o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

VIII - demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

Parágrafo único - Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar ART / RRT junto ao CREA / CAU.

Seção III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 35 - Recebidos todos os elementos do ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO descritos no art. 34 desta Lei, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 36 - Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, as condições em que o ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

Art. 37. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar cópia em mídia digital do PROJETO atualizado e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA e/ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença ambiental prévia de instalação do Instituto Ambiental do Rio de Janeiro (INEA).

§ 1º Além da documentação descrita nos artigos 27 e 30 desta Lei, o parcelador deverá juntar os seguintes documentos para a devida aprovação do Projeto de Loteamento:

- a. documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- b. cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- c. orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 3 (três) vias;
- d. discriminação dos bens oferecidos como garantia de execução das obras de infraestrutura;
- e. comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

§ 2º Todos os documentos e plantas, desde que dentro do seu prazo de validade, deverão ser assinados pelo proprietário ou pelo seu representante legal, bem como por profissional legalmente habilitado para o desenvolvimento dos projetos.

Art. 38. Uma vez cumpridas às exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;
- II - Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III - Executar, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES;
- IV - Caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
- V - Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
- VI - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho Municipal da Cidade (CMC).

§ 2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 39. Assinado o termo de compromisso será aprovado o PROJETO DE LOTEAMENTO, publicado o DECRETO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, expedido o respectivo ALVARÁ DE

LICENÇA para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, registrada a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente e publicado o DECRETO DE NOMEAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento e os responsáveis técnicos do Poder Executivo Municipal designados para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º Os responsáveis técnicos pela fiscalização emitirão, sempre que necessário, Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

§ 3º Após a publicação do Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de máximo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

§ 4º Após o recebimento do Alvará de Licença para parcelamento, o parcelador/empreendedor deverá solicitar a abertura do cadastro dos lotes junto ao Poder Público Municipal.

Art. 40. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 41. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 42. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o parcelador/empreendedor, poderá solicitar ao Poder Executivo Municipal prorrogação dos prazos para execução os serviços, apresentando novo cronograma.

CAPÍTULO V

DAS GARANTIAS

Art. 43. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano (loteamento e condomínio fechado), antes de sua aprovação, será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento e será previamente registrada antes da sua aprovação quando os imóveis caucionados localizaram-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.

§ 2º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos, com seus respectivos orçamentos.

§ 3º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento o Poder Executivo Municipal indicará a garantia correspondente.

Art. 44. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano, o Poder Executivo Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Art. 45. Para a liberação da caução de que tratam os artigos 43 e 44 desta Lei, o parcelador deverá apresentar ao órgão municipal competente as certidões de conclusão das obras de infraestrutura emitidas pelas concessionárias e/ou agências municipais responsáveis.

Parágrafo único. Comprovada a conclusão das obras de infraestrutura referidas no caput deste artigo, o parcelador solicitará ao órgão municipal competente a liberação para edificação nos lotes do parcelamento.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO E DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 46. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Art. 47. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar como responsáveis técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculos, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao seus respectivos órgãos e/ou entidades de classe.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras aos profissionais ou empresas que as executarem.

§ 3º O Poder Executivo Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 48. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações, a aplicação das seguintes sanções:

- I - Embargo administrativo - determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- II - Interdição - determina a proibição do uso do solo e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III - Multa - na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;
- IV - Cassação de alvará para parcelar.

Art. 49. Fica sujeito a embargo administrativo de obras e serviços, interdição, aplicação de multa pecuniária e cassação de alvará a todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei, a qualquer tempo e modo:

- I - Der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento - loteamento, desmembramento ou desdobro e remembramento- do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;
- II - Der início ou efetuar qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III - Registrar qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano sem a aprovação dos órgãos competentes;
- IV - Registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de vende de qualquer modalidade de parcelamento não aprovado.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 e 400 (cem a quatrocentas) vezes a Unidade Fiscal de São José do Vale do Rio Preto (UNIF-SJ).

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximirão o infrator das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e/ou responsável da obra, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de parcelamento e construção no Município, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 50. Tão logo chegue ao conhecimento do Poder Executivo Municipal a existência de qualquer modalidade de parcelamento construído ou em implantação sem autorização do Município, será emitida notificação ao proprietário e/ou responsável pela irregularidade para o devido embargo e pagamento de multa.

§ 1º O proprietário e/ou responsável pelo parcelamento terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando neste período, proibida a continuação dos trabalhos.

§ 2º Não cumpridas as exigências constantes da notificação referida no caput deste artigo será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 51. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei e regulamentar o valor das certidões e multas que menciona, por meio de lei específica.

Art. 53. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas atualizações ou outra que a substitua.

Art. 54. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 55. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 56. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do projeto de remembramento, desmembramento ou desdobro e remembramento será de 90 (noventa) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 57. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e ou condomínio fechado e da aprovação dos Projetos de desmembramento, remembramento será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano.

Parágrafo único. O proprietário e/ou responsável pelo parcelamento poderá solicitar por escrito a suspensão da cobrança do IPTU por um prazo de até 5 (cinco) anos, prazo estes para negociação e venda dos lotes.



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Gabinete do Prefeito

Art. 58. Em qualquer forma de parcelamento deverão ser obedecidas dimensões mínimas para os lotes ou áreas de uso privativo, em função de sua declividade média conforme estabelecido a seguir:

I - declividade média até 50% (cinquenta por cento), com ângulo de 26,57°:
área mínima igual a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo ter testada mínima de 10,00m (dez metros);

II - declividade média acima de 50% (cinquenta por cento) até 100 % (cem por cento), com ângulo acima de 26,57° e até 45°:
área mínima igual a 720,00 m² (setecentos e vinte metros quadrados), devendo ter testada mínima de 12,00 m (doze metros);

III - declividade média acima de 100% (cem por cento) terá que ser analisado pelos técnicos da Prefeitura;

Art. 59. Os lotes/áreas privativas de terreno de esquina deverão permitir inserção de círculo com diâmetro de 12,00m (doze metros).

Art.60. Os lotes/áreas privativas de terreno com área superior a 720,00m² (setecentos e vinte metros quadrados) deverão ter testada mínima de 12,00m (dez metros) acrescida de 1,00m (um metro) para cada 150,00m² (cem e cinquenta metros quadrados) de área adicional.

Art. 61. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

Parágrafo único. A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agros silvipastoril em conformidade com legislação federal pertinente.

Art. 62. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados conjuntamente pelo Conselho Municipal da Cidade (CMC) e órgão competente do Poder Executivo Municipal, aos quais fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários para a regulamentação da presente Lei por meio de Decreto.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e ficam revogadas as disposições legais contrárias.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO, em 06 de janeiro de 2025

JOSÉ CARLOS PACHECO FURTADO
Prefeito

Elisangela Alves Rodrigues
Procuradora Geral do Município

Lucas Duarte Rabello
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão (interino)

Pedro Eduardo Trotti de Castro
Secretário Municipal de Obras Públicas,
Urbanização e Transportes



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO
Gabinete do Prefeito

ANEXO I

QUADRO DE LOTES MÍNIMOS
ÁREAS MÍNIMAS POR LOTES (M²)
TESTADA MÍNIMA (M)

ZONAS/ DECLIVIDADE MÉDIA (%)	ZR1	ZR 2	ZCS	ZI 1	ZI 2	ZEIS	ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
ATÉ 50%	360	360	360	360	450	200	360
	10	10	12	12	15	8	12
DE 51% ATÉ 100%	720	720	720	720	900	400	720
	12	12	15	15	18	10	15