

LEI COMPLEMENTAR Nº 358, de 26 de dezembro de 2.002

Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de dezembro de 2.002, PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1.º - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município reger-se-á por esta Lei Complementar.

Parágrafo único - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2.º - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1.999.

Art. 3.º - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2.º - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

§ 3.º - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

§ 4.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, poderão integrar a zona de urbanização específica os parcelamentos.

Art. 4.º - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

Parágrafo único - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,

II - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

§ 1.º - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada.

§ 2.º - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

§ 3.º - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

§ 4.º - Na hipótese do ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

§ 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no “caput” deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m².

Art. 6.º - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos :

I - articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

II - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

III - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

- a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;**
- b) Largura dos passeios: 1,50 metros;**

IV - Declividade longitudinal máxima de 15 % para as vias principais articuladas com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

V - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

§ 1.º - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.

§ 2.º - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.

§ 3.º - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

§ 4.º - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

I – a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

II – as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos.

Art. 7.º - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m² e frente mínima de 8,00 metros.

§ 1.º - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A – Água e Esgoto.

§ 2.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 3.º - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

§ 4.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5.º - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

Art. 8.º - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

Art. 9.º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de :

- I - vias de circulação, com guias e sarjetas;**
- II - sistema de escoamento de águas pluviais;**
- III - sistema de abastecimento de água potável;**
- IV - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;**
- V - energia elétrica domiciliar.**

CAPÍTULO III DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 10 - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

- I - requerimento;**
- II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;**

III – cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- a) situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;**
- b) indicação das vias existentes próximas;**
- c) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;**
- d) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;**
- e) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;**
- f) quadro de áreas;**
- g) planta de situação.**

IV - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

Art. 11 - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento;**
- II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;**

III – cinco vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

- a) as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;**
- b) curvas de nível de metro em metro;**
- c) indicação das vias existentes próximas;**
- d) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;**
- e) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;**
- f) indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;**

g) planta de situação.

IV - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.

Parágrafo único - A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

Art. 12 - A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1.º - As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.

§ 2.º - No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 3.º - No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

Art. 13 - Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

Art. 14 – Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados com os benefícios desta Lei Complementar, de acordo com a classificação estabelecida na Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1.981, são os seguintes:

I – Uso residencial – categorias: R1.1 e R3.1;

II – Uso Comercial – categorias: C1.1, C1.2 e C2.1;

III- Uso de serviços – categorias: T1.1 e T1.2

IV- Uso institucional – categorias: E1.1, E1.2, E2.1 e E2.2

§1º - Não será permitido o uso industrial na zona de urbanização específica criada por esta Lei Complementar.

§2º - Os índices de ocupação do terreno serão estabelecidos no decreto de aprovação de cada parcelamento.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 15 - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

§ 1.º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender as exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem

necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

Art. 16 - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 17 - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1.º - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

I - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;

II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

§ 2.º - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

I - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:

a) indicação das vias existentes próximas;

b) Indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

c) Indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

d) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

e) quadro de áreas;

f) planta de situação;

g) cronograma de execução das obras;

II - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;

IV - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

V - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;

VII - Licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.

§ 3.º - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.

§ 4.º - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.

§ 5.º - No caso da expedição do alvará, a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.

§ 6.º - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos responsáveis uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.

§ 7.º - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

§ 8.º - No caso previsto no parágrafo sexto, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 9º - Vetado

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:

I - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

II - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

III - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

IV - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

V - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender as solicitações da Prefeitura por períodos superiores a 90 dias.

Parágrafo único – aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

Art. 19 – Vetado

Parágrafo único – vetado

Art. 20 - Vetado

Art. 21 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1.991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1.995 e 14.648, de 19 de maio de 1.995.

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e seis dias do mês de dezembro de dois mil e dois.

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos