



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BRANCA

www.camarasantabranca.sp.gov.br

Requerimento Nº 95/2025

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BRANCA.

Incluído na Ordem do Dia
da sessão de 28.10.2025

APROVADO POR UNANIMIDADE
A Diretoria Geral para as devidas
providências.

Sta. Branca, 28.10.2025

Presidente

Presidente da Câmara

Em atendimento ao pedido da empresa Tons de Verde Consultoria Ambiental, protocolado nesta Edilidade, conforme documento em anexo,

JOÃO BATISTA DE ALMEIDA JUNIOR, vereador infra-assinado, nos termos regimentais, **REQUER** que seja encaminhado ofício ao Sr. Prefeito, a fim de informe em quais condições é possível o Poder Executivo aprovar um loteamento de acesso controlado neste município.

Caso haja necessidade de aprovação de Lei Municipal dispendo sobre o tema, segue em anexo um anteprojeto para análise.

Justificativa:

Conformidade com normas urbanísticas: O parcelamento do solo urbano no Brasil é regido pela Lei Federal nº 6.766/79, que trata da ocupação ordenada do território. Essa lei, porém, não prevê explicitamente os loteamentos de acesso controlado. Por isso, os municípios precisam legislar de forma complementar.

Autonomia municipal: Pela Constituição Federal (art. 30), os municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local, especialmente no que diz respeito ao uso do solo urbano. Isso inclui disciplinar o fechamento de vias públicas, a implantação de portarias, guaritas, cancelas, entre outros.

Segurança jurídica: Uma legislação municipal própria evita arbitrariedades e confere clareza quanto aos requisitos, procedimentos, obrigações dos loteadores e direitos dos futuros moradores.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BRANCA

www.camarasantabranca.sp.gov.br

Importância da Legislação

1. **Equilíbrio entre segurança e acesso público:** Loteamentos de acesso controlado muitas vezes fecham vias públicas ou limitam o acesso, o que pode entrar em conflito com o princípio da função social da cidade. A legislação garante que o controle de acesso **não prejudique o direito de ir e vir** da população em geral.
2. **Padronização e critérios técnicos:** A legislação define critérios como largura mínima das vias, infraestrutura exigida, regras para fechamento parcial ou total, manutenção das áreas públicas, entre outros.
3. **Responsabilidade pela manutenção:** Em muitos casos, os moradores passam a ser responsáveis por áreas que continuam sendo públicas (como ruas e calçadas). A legislação local pode prever **termos de compromisso ou convênios** para formalizar isso.
4. **Transparência e controle urbanístico:** Com normas claras, o município consegue **acompanhar e fiscalizar** o crescimento urbano, garantindo que os loteamentos respeitem o Plano Diretor e as diretrizes de desenvolvimento sustentável.

Exemplos de conteúdos da legislação municipal:

- Definição legal de "loteamento de acesso controlado";
- Requisitos para solicitação de fechamento ou controle de acesso;
- Forma de acesso a serviços públicos (coleta de lixo, correios, ambulâncias etc.);
- Responsabilidades dos moradores ou da associação de moradores;
- Penalidades por descumprimento;
- Garantia de acesso irrestrito a equipamentos públicos localizados no interior do loteamento (praças, escolas, UBS etc.).

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BRANCA, 25 de Abril de 2025

João Batista de Almeida Junior

VEREADOR



**Tons de verde
Consultoria e
Engenharia Ambiental**

Protocolo fito 58/55/2024
5156/2024



TONS DE VERDE
Consultoria e Engenharia Ambiental

✉ tonsdeverdeconsultoria@gmail.com

☎ (12) 99729 5276

Tons de Verde Consultoria e Engenharia Ambiental
tonsdeverdeconsultoria@gmail.com
Contatos: 12 99729 5276

Santa Branca, 18 de novembro de 2024.

À Prefeitura de Santa Branca.

Referente a Legislação de Loteamento de acesso controlado e condomínios de Chácaras.

Mediante a necessidade do desenvolvimento urbano sustentável dos municípios, garantindo qualidade de vida, com equilíbrio ambiental, social e econômico, com ênfase em segurança jurídica para todos os atores envolvidos. Sendo Santa Branca uma Cidade acolhedora, Com a predominância do setor industrial, a economia da cidade é diversificada e abriga indústrias não poluentes, um setor comercial e serviços que atende a demanda dos munícipes e turistas. Em função de seus recursos naturais e históricos, a indústria turística tem alta influência na economia local, sendo ainda sua localização privilegiada, com natureza exuberante, toda beleza do Rio Paraíba do Sul que atravessa todo o território de Santa Branca. De acordo com o artigo 166, da Lei Orgânica do Município, o rio é patrimônio ecológico da cidade, assim como seus afluentes e a represa do Rio Paraíba do Sul, próximo a grandes polos industriais como o município de São José dos Campos, Jacareí, próximo também do litoral norte, dentro da rota da luz e proximidades de turismo religioso, entre tantos outros benefícios, tem tudo para ser referência em casa de veraneio, passeio ou moradia para quem busca viver em meio a natureza e qualidade de vida. Quero destacar apenas alguns dos benefícios de um loteamento de chácaras com acesso controlado e/ou condomínio de chacaras, para o município:

Aumento da arrecadação de impostos

- Com a criação de loteamentos e condomínios de chácaras, ocorre uma valorização das propriedades locais, o que aumenta o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).
- O aumento na arrecadação gera mais recursos para o município investir em serviços públicos

Desenvolvimento econômico e geração de emprego;

Melhoria da infraestrutura urbana e rural;



Planejamento urbano e desenvolvimento sustentável;

Segurança e controle de acesso;

Redução de custos para o município;

Atração de moradores de áreas urbanas para zonas rurais;

Reconhecimento do município como referência em qualidade de vida e meio ambiente.

Mediante essas colocações solicito cordialmente análise de quais as condições do município em aprovar um loteamento de acesso controlado bem como também prever possíveis atualizações da Lei Municipal para garantir segurança jurídica para o município e todos os atores envolvidos.

Em anexo uma sugestão de Lei, para ser analisada pela equipe técnica do município, destacando que é um modelo já utilizado por outros municípios que atendem as legislações vigentes estaduais e federais.

Cordialmente.

**TONS DE VERDE
CONSULTORIA
AMBIENTAL
LTDA:22937967000137**

Assinado de forma digital por
TONS DE VERDE CONSULTORIA
AMBIENTAL
LTDA:22937967000137
Dados: 2024.11.18 16:07:05
-03'00'

Marcia Ferreira da Silva

Consultora Ambiental

ANTEPROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº XXXXX, DE XXXXX DE XXXXX DE
2024

Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, a fim de instituir regulamento para a constituição de loteamento de acesso controlado no perímetro urbano ou de extensão urbana, do Município de Santa Branca e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA BRANCA, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei complementar:

Art. 1º) Ficam instituídas as normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal do Município de Santa Branca, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, objetivando a instituição da modalidade de loteamento de acesso controlado em perímetro urbano ou de extensão urbana.

CAPÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO

Art. 2º) Para efeito de aplicação da presente Lei considera-se:

I – loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento com fechamento de seu perímetro e com controle de acesso regulamentado por esta Lei, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

III – Lote: o terreno servido de infraestrutura básica e infraestrutura complementar cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

IV – Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

V – Infraestrutura Complementar: equipamentos urbanos destinados a áreas de lazer e áreas verdes.

VI – Esgotamento Sanitário: constituído pelas atividades, pela disponibilização e pela manutenção de infraestrutura e das instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos efluentes sanitários, desde as ligações prediais até sua destinação final;

VII – Abastecimento de Água Potável: constituído pelas atividades, pela disponibilização, pela manutenção, pela infraestrutura e pelas instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e os seus instrumentos de medição;

VIII – Drenagem e manejo das águas pluviais urbanas: constituídos pelas atividades, pela infraestrutura e pelas instalações operacionais de drenagem de águas pluviais, de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas, contempladas a limpeza e a fiscalização das redes;

IX – Limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: constituídos pelas atividades, infraestrutura e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos domiciliares e dos resíduos de limpeza urbana;

X – Iluminação de uso comum: sistema de iluminação noturna, que devem optar preferencialmente por equipamentos modernos e de boa eficiência energética, objetivando uma melhoria no fluxo luminoso, redução no consumo de energia e efficientização energética;

XI – Vias de circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, calçada, acostamento para veículos, área de manobra, ilha e canteiro central;

XII – Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XIII – Área Verde: espaço urbano com predomínio de vegetação nativa e endêmica da região, incluídas Áreas de Preservação Permanente, Unidades de Conservação Ambiental – Unidades de Proteção Integral e Unidades de Uso Sustentável, e excluindo áreas relacionadas ao Projeto de Arborização conforme Lei Municipal nº. 1377 de 19 de março de 2010;

XIV – Área de Lazer: as áreas com a finalidade de serem usadas para fins de recreação, tais como churrasqueiras, piscinas, quadras, pistas, campos, saunas, playgrounds, salão de jogos, jardim, parques e quaisquer outras áreas destinadas ao lazer, conveniência e uso comum dos moradores;

XV - Área "non aedificandi": destinada a receber redes públicas e/ ou privadas de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais; de serviços de abastecimento de água, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado.

XVI – Área Institucional ou Área de Equipamento Urbano e Comunitário: áreas públicas reservadas para fins específicos de utilidade pública e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

XVII – Projeto de Implantação: projeto que define a ocupação do terreno com base nas condições legais estabelecidas para a área, representando seu parcelamento;

XVIII – Projeto Urbanístico: projeto que contempla a disposição dos equipamentos urbanos, vias de circulação, infraestrutura complementar e edificações, conforme estabelecido em normas e legislações vigentes;

IX – Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado: levantamento topográfico de uma área demonstrando seus perímetros, curvas de nível, vegetação e cursos d'água, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 3º) Todos os lotes resultantes do parcelamento do solo para fins desta lei deverão necessariamente ter confrontação com via pública oficial de circulação de veículos.

Art. 4º) Deverão ser obedecidas todas as faixas não edificadas estabelecidas por órgãos municipais, estaduais ou federais, além dos recuos e restrições estipulados em regulamento próprio dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, por meio de suas normas específicas arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 5º) Este tipo de loteamento deverá ser provido de infraestrutura básica e complementar e ser constituído de entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, sem fins econômicos, com observância das regras contidas nesta Lei Complementar e demais normas pertinentes.

Art. 6º) Consideram-se obras do loteamento, as obras de infraestrutura básica, iluminação pública complementar, pavimentação das vias, paisagismo e urbanização das áreas públicas e sinalização, bem como os projetos indicados para loteamento na modalidade de acesso controlado, como o projeto de fechamento.

Art. 7º) Na aprovação dos projetos de Loteamento de Acesso Controlado pelo Município, deverá ser obedecido a legislação Federal, Estadual e Municipal, em especial a Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e suas alterações, Lei de Acessibilidade, juntamente com a Norma Brasileira de Acessibilidade a Edificações Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos NBR 9050, de 11 de setembro de 2015 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas

alterações, a Lei Federal nº. 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações – Código Florestal, os critérios da Lei Municipal nº. 1.377, de 19 de março de 2010 e suas alterações – Projeto de Arborização Urbana do Município de Santa Branca, e a Lei Municipal Complementar nº. 12 de 09 de agosto de 2001 e suas alterações – Código de Edificações do Município de Santa Branca.

Art. 8º) O Loteamento com controle de acesso para efeito de aprovação pela municipalidade, deve assumir, pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, a responsabilidade de custeio e execução dos seguintes serviços:

I – limpeza das áreas de uso comum, coleta e manejo do lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em lixeira coletiva voltada ao logradouro público obedecendo às normas sanitárias pertinentes, para ser retirada pelo Município ou concessionária;

II – manutenção de todas as obras destinadas à implantação de área comum dentro do loteamento e de todas as estruturas comuns, tais como área de lazer e áreas verdes;

III - manutenção, limpeza e conservação das vias públicas internas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

IV - serviços relacionados à segurança interna, manutenção das portarias, dos sistemas de segurança e do cercamento;

V - manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais;

VI - garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e pelo bem-estar da população;

VII - indicações viárias adequadas internas e externas ao loteamento;

VIII – obedecer ao regramento apresentado quanto ao sistema de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado perante o Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

§ 1º As áreas públicas e as vias de circulação que poderão ser objeto de permissão de uso deverão estar definidas no projeto apresentado pelo interessado na fase de análise do pedido de autorização para instituição do loteamento.

§ 2º A localização das áreas públicas destinadas a Equipamento Urbano e Comunitário, Áreas Verdes, Sistema de Lazer e Sistema Viário, que ficarão fora da área de acesso, deverá ser definida pelas equipes técnicas das respectivas secretarias quando da fixação das diretrizes.

Art. 9º) As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia, em regra será mantida sob a gestão das concessionárias de serviços públicos.

§ 1º – Conforme a localização da área a ser instituído o loteamento, sendo desprovida de abastecimento de água por rede pública, a captação da água mediante a solução alternativa de abastecimento poderá ser construída e instalada pelo loteador, com a prerrogativa de se for ajustado, doar em favor da concessionária responsável o dispositivo de abastecimento, podendo ainda, neste caso, ser estabelecido de forma contratual que o ônus pela manutenção da rede de abastecimento de água no loteamento fique sob o encargo da entidade representativa dos proprietários, detentores de direitos e moradores.

§ 2º – Loteamentos a serem instituídos em localidades desprovidas de serviço de coleta pública de esgoto, tanto os sistemas particulares de esgotos, como os instalados em áreas de lazer, deverão ser providos de solução alternativa de tratamento de esgoto, construída segundo as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e aprovação do órgão responsável, respeitando ainda as leis próprias.

§ 3º – O sistema de coleta coletiva de esgoto e seus serviços, poderão ser transferidos à concessionária responsável, mediante contrapartidas a serem ajustadas por contrato, entre esta e a entidade representativa dos proprietários, detentores de direitos e moradores.

§ 4º – A responsabilidade pela instalação e manutenção dos poços de captação de água e das fossas sépticas nos lotes particulares, é exclusiva dos seus adquirentes e/ou possuidores.

§ 5º - É expressamente proibido situar a fossa séptica e o poço absorvente no passeio ou área pública.

§ 6º – O custo operacional e de manutenção da rede de iluminação de uso comum localizada no sistema viário interno do loteamento ficará à cargo da concessionária responsável.

§ 7º – Mediante acordo entre loteador e concessionária de fornecimento de energia elétrica, com anuência do Poder Público Municipal, aquele primeiro poderá custear a fixação, manutenção e substituição dos postes, luminárias e/ou lâmpadas, de forma a atender o projeto arquitetônico do loteamento e desde que os materiais empregados atendam todas as especificações técnicas para receber as instalações elétricas urbanas por parte da concessionária autorizada.

Art. 10) A permissão de uso das áreas públicas e das vias de circulação será outorgada no ato da aprovação do loteamento, mediante outorga de instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso, cujo ônus da concessão ou da permissão estão previstas nesta lei.

Parágrafo único - As Áreas de Proteção Permanente (APP) deverão ser preservadas na sua totalidade, sendo que qualquer intervenção deverá ter prévia autorização expedida pelos órgãos competentes.

Art. 11) Formalizada a intenção de implantação dessa modalidade de loteamento, deverão ser atendidos os seguintes itens:

I – Será exigido, conforme o caso, um sistema viário externo às áreas fechadas no intuito de garantir o entrelaçamento do entorno com a malha viária urbana existente ou projetada, de acordo com as Diretrizes Urbanísticas emitidas;

II – Caso existam construções destinadas ou utilizadas ao controle de acesso, essas não poderão ser implantadas em áreas públicas;

III – Em caso de indeferimento do pedido, os órgãos municipais envolvidos deverão apresentar as razões devidamente fundamentadas.

Art. 12) A extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade representativa dos proprietários, detentores de direitos e moradores, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia ao contraditório e ampla defesa, implicando:

I – Na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei:

a) Advertência e notificação à entidade, fixando prazo legal para regularização;

b) Imposição de multa incidente sobre todos os lotes do Loteamento de Acesso Controlado, cujo valor será fixado em 1,0% (um por cento) do valor venal de cada imóvel, caso não sanadas as irregularidades, respondendo a entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores pelo pagamento do valor global da multa e cada proprietário, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel.

II – na ocorrência de reiteradas reincidências no cometimento das infrações previstas no inciso I deste artigo, com o descumprimento dos prazos fixados para regularização ou no caso de extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade:

a) extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso;

b) retirada das benfeitorias, tais como de fechamentos e portarias do Loteamento, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direito e moradores.

§ 1º - Não cumprido o disposto no inciso II, alínea "b", do caput deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e demais pontos de controle de acesso, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento de todos os custos respectivos.

§ 2º - A multa prevista no inciso I, alínea "b", da caput deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento.

Art. 13) O acesso às áreas públicas e às vias de circulação definidas por ocasião da aprovação do loteamento serão objeto de permissão de uso controlado por tempo indeterminado, salvo se ocorrer a situação prevista no artigo 12, inciso II, alínea "a".

Art. 14) Os projetos de loteamento a serem aprovados por esta Municipalidade, por meio desta, deverão atender as seguintes determinações:

a) Lotes residenciais:

I – área máxima permitida para a implantação do loteamento de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados);

II – área mínima dos lotes de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 7,00 m (sete metros), salvo quando se destinar a Conjuntos Habitacionais de Interesse Social promovidos pelo Poder Público, podendo estes apresentar área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

III – limite máximo de 200 (duzentos) lotes.

b) Lotes para Chácara de Recreio:

I – área máxima permitida para a implantação do loteamento de 600.000,00 m² (seiscentos mil metros quadrados);

II – área mínima dos lotes de 1.000 m² (hum mil metros quadrados), com frente mínima de 10,00 m (dez metros);

III – limite máximo de 200 (duzentos) lotes.

c) Vias de circulação: de pavimentação asfáltica ou bloquetes ou material compatível;

I – leito carroçável deverá ter largura mínima de 6,00 (seis) metros, podendo ser reduzido para 5,00 (cinco) metros em caso de loteamento de Chácaras de Recreio.

II – a calçada deverá possuir uma largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), admitindo-se a utilização de faixa gramada em loteamentos destinados a Chácaras de Recreio.

d) As ruas sem saída deverão ser dotadas de balão de retorno com raio mínimo de 6,00 (seis) metros.

e) Os loteamentos deverão possuir vagas para visitantes na proporção de 01 (uma) vaga para cada 10 (dez) lotes. Esta exigência não se aplica para os loteamentos para Chácara de Recreio.

f) As áreas de lazer devem corresponder a no mínimo 7% (sete por cento) da área total do loteamento.

g) As áreas verdes devem corresponder a no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, podendo equivaler ao somatório de paisagismo, arborização das vias e demais áreas semelhantes, inclusive em áreas dos lotes, exceto área de lazer.

h) As áreas institucionais devem corresponder no mínimo a 3% (três por cento) da área do loteamento e deve ser destinada para fins específicos de utilidade pública e implantação de equipamentos urbanos e comunitários, ficando a escolha do local, inclusive em áreas não adjacentes ao loteamento, a critério da Prefeitura Municipal e em comum acordo com o loteador, conforme a necessidade do município.

i) O percentual de áreas destinadas ao sistema viário será aquele necessário para atender aos parâmetros urbanísticos referentes ao dimensionamento mínimo e declividades de vias, devendo corresponder ao percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

Parágrafo único - O somatório da área de domínio público, incluindo os logradouros, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelada da gleba.

Art. 15) Sem prejuízo das exigências específicas previstas no artigo 8º, para aprovação dos projetos, deverá o loteador observar, mediante elaboração e apresentação de projeto, a construção das portarias de acesso ao Loteamento de Acesso Controlado, cujo termo de autorização de controle será emitido pela municipalidade, após registro do empreendimento no cartório de imóveis.

Art. 16) As obras de acesso direto à entrada do Loteamento, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão de responsabilidade e inteiramente realizada e custeada pelo empreendedor, mediante autorização prévia do Poder Público, caso necessário.

Parágrafo Único - Na realização das obras descritas no caput ficará o empreendedor obrigado a apresentar projeto urbanístico, conforme regulamentado pelo Poder Público, para as estruturas referentes às obras de acesso direto aos Loteamentos, a ser realizada de forma a manter a harmonia

paisagística da região, preservação das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e promoção e manutenção do patrimônio artístico e histórico da região.

Art. 17) - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável, a critério do Poder Público Municipal, poderá ser reduzida até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 18) O projeto de loteamento inicialmente deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelos órgãos municipais, através da Secretaria Municipal de Serviços, Obras e Transportes.

Art. 19) A documentação para análise e aprovação do projeto de loteamento deverá constar:

I – Certidão de Diretrizes emitida pela Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Serviços, Obras e Transportes;

II – Título de propriedade ou certidão de matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro do Município;

III – Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado;

IV – Projeto de terraplanagem;

V – Projeto Urbanístico, incluindo o das vias de acesso conforme o art. 16, parágrafo único;

VI – Projeto de Implantação;

VII – Projeto de sistema de drenagem de águas pluviais;

VIII – Projeto de arborização conforme Lei Municipal nº 1377 de 19 de março de 2010;

IX – Projeto de iluminação das áreas de uso comum dos moradores;

X – Projeto de sistema de esgoto sanitário:

a) projeto aprovado ou anuência emitida pela concessionária local onde a mesma atuar;

b) solução adotada para captação, tratamento e despejo de efluentes sanitários, onde não houver sistema de captação público;

XI – Projeto de sistema de abastecimento de água potável:

- a) projeto aprovado ou anuência emitida pela concessionária local onde a mesma atuar;
- b) solução adotada para abastecimento de água potável, onde não houver sistema de abastecimento público;

XII – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) do responsável pelo projeto, expedida pelo Conselho de Classe do profissional;

XIII – Laudo de aprovação dos órgãos ambientais competentes, quando exigidos pela Secretaria Municipal de Serviços, Obras e Transportes de Santa Branca;

XIV - apresentação da garantia, dentre as especificadas no art. 27 e seguintes desta Lei Complementar.

§ 1º - A análise e aprovação dos projetos para construção nos lotes acontecerão somente após a emissão do Alvará de Habite-se do loteamento de acesso controlado e transcorrerão de forma autônoma em conformidade com o Código de Obras do Município, Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais legislação pertinentes.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, após o qual o loteador deverá formular novo pedido.

Art. 20) Após a análise e aprovação da documentação apresentada no artigo 19, será emitido o Alvará de Construção, autorizando o início das obras de implantação do Loteamento, o qual terá validade de 02 (dois) anos para dar início às obras.

CAPÍTULO V DA INFRAESTRUTURA

Art. 21) O Loteamento poderá ser ladeado com muro em alvenaria, cercas, telas ou outros dispositivos de fechamento.

Art. 22) O esgoto residencial individual deverá ser ligado na rede da concessionária local, sendo necessária autorização da concessionária para o recebimento deste. Quando o loteamento for instituído em via pública não dotada de rede coletora de esgoto, o empreendedor, obrigatoriamente, apresentará a solução adotada para a coleta, tratamento e disposição final dos efluentes sanitários, de acordo com as normas e as leis pertinentes vigentes e suas alterações.

Art. 23) O abastecimento de água potável residencial individual, deverá ser ligado diretamente pela concessionária local, procedendo-se a interligação ao seu sistema de distribuição, após a necessária autorização da mesma. Quando o Loteamento estiver localizado em via pública não dotada de rede de abastecimento de água, o empreendedor obrigatoriamente, apresentará a

solução adotada para o abastecimento, garantindo a qualidade da água e seu padrão de potabilidade.

Art. 24) É de responsabilidade do empreendedor a execução e o custeio de todas as obras de infraestrutura básica e complementar do Loteamento.

Parágrafo único – A execução da infraestrutura básica e complementar fica condicionada a um prazo para conclusão de 04 (quatro) anos a partir da data de início das obras, podendo ser prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, contados do seu início da data de aprovação do empreendimento, e o Loteamento não poderá ser ocupado até a conclusão da infraestrutura e emissão do habite-se.

CAPÍTULO VI DO SISTEMA DE GARANTIAS

Art. 25) Para execução das obras de loteamento, definidas no artigo 6º desta Lei Complementar, o loteador deverá oferecer garantia, em valor igual ou superior ao total do orçamento previsto no cronograma físico-financeiro.

Art. 26) São admitidas as seguintes modalidades de garantia:

I - garantias pessoais:

- a) caução em dinheiro;
- b) fiança bancária;
- c) seguro garantia.

II - garantias reais:

- a) hipoteca;
- b) alienação fiduciária de imóveis.

Art. 27) Para apresentação da garantia, dentre aquelas mencionadas no artigo anterior, o loteador deverá vinculá-la aos itens e etapas de execução das obras do loteamento e respectivos prazos e valores destas obras.

Art. 28) A garantia real poderá recair sobre os lotes do próprio loteamento ou sobre outros imóveis de propriedade do loteador, ou de seus sócios.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29) O Município deverá fiscalizar a implantação das obras de infraestrutura básica e complementar.

Art. 30) A ocupação do empreendimento somente poderá ocorrer após a expedição do Alvará de habite-se pela Prefeitura Municipal, Registro no Cartório

de imóveis e do Auto de Vistoria – AVCB, pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

Art. 31) É dever dos não residentes no loteamento se identificar devidamente para cadastro, através de documento de identificação com foto, para garantir o acesso.

Art. 32) Somente será permitida toda e qualquer construção a ser realizadas nos lotes, após a expedição do Alvará de Construção e Licença para Início de Obras.

Art. 33) Não será permitido o parcelamento do solo para implantação do Loteamento:

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

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;

Art. 34) A Secretaria Municipal de Serviços, Obras e Transportes de Santa Branca será o órgão competente quanto a todas as questões técnicas referentes ao arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de loteamento de acesso controlado.

Art. 35) O prazo máximo para que o Loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto por todos os órgãos públicos municipal, estadual e/ou federal responsáveis pela análise do mesmo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 36) Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.