



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guaíra - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaira@netsite.com.br](mailto:pm-guaira@netsite.com.br)



## LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.523, DE 20 DE SETEMBRO DE 2011.

*Dispõe sobre a instituição de loteamentos fechados para fins residenciais e dá outras providências.*

JOSÉ CARLOS AUGUSTO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER;  
O POVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, POR SEUS REPRESENTANTES, RESOLVEU E EU EM SEU NOME SANCIONO A SEGUINTE LEI;

**Art. 1º.** Fica instituído a modalidade de loteamento fechado para fins residenciais, na zona urbana do Município de Guaíra, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente.

**Art. 2º.** Essa lei aplica-se apenas a loteamentos novos, não podendo ser estendida a loteamentos já existentes no Município de Guaíra.

**Art. 3º.** Para efeito de aplicação desta lei, são adotados as seguintes definições:

I – Loteamento Fechado – modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, com unidades autônomas de lotes, sendo autorizado pelo Poder Executivo, mediante Decreto a concessão e manutenção de áreas públicas por associação de moradores;

II – Alinhamento Predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III – Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultantes de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – Lote: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na Lei Orgânica do Município e demais legislação pertinente;

**Art. 4º.** O Loteamento Residencial Fechado deverá pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – Os lotes terão como área mínima a metragem estabelecida na Lei Ordinária Municipal nº 1.632, de 30/12/1993, que dispõe sobre o Uso do Solo, e suas alterações;

II – As pistas de rolamento dos acessos deverão ter a metragem mínima estabelecida na Lei Ordinária Municipal nº 1.632, de 30/12/1993, que dispõe o Uso do Solo e suas alterações.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guaíra - Estado de São Paulo  
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaira@netsite.com.br](mailto:pm-guaira@netsite.com.br)



III – Os lotes terão como frente mínima a metragem estabelecida na Lei Ordinária Municipal nº 1.632, de 30/12/1993, que dispõe sobre o Uso do Solo, e suas alterações;

IV – Todos os lotes deverão ter frente para os acessos das pistas de rolamento.

**Art. 5º.** Antes da elaboração do projeto de loteamento residencial fechado, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos.:

I – Comprovante do domínio da gleba;

II – Planta da cidade em escala 1:1000 ou 1:500, contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 500 (quinhentos) metros em torno da gleba, com as respectivas distancias das mesmas;

§1º - A Prefeitura do Município de Guaíra expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um loteamento residencial fechado.

§2º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

**Art. 6º.** Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um Loteamento residencial fechado, o interessado deverá solicitar a Prefeitura do Município de Guaíra análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

I – A planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos ângulos internos e distancias;

b) curvas de nível;

c) árvores frondosas, e áreas de preservação;

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos a erosão;

e) locais alagadiços ou sujeito a inundações;

f) benfeitorias existentes;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guaíra - Estado de São Paulo  
Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
[www.guaíra.sp.gov.br](http://www.guaíra.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaíra@netsite.com.br](mailto:pm-guaíra@netsite.com.br)



g) servidões existentes, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distancias da área a ser utilizada;

h) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

i) cálculo da área total da gleba.

II – O visto no projeto básico do traçado do projeto de loteamento fechado não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

**Art. 7º.** Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do Loteamento residencial fechado à Prefeitura do Município de Guaíra, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 1 (uma) cópia em meio digital (cd de alta densidade);

c) 2 (duas) cópias em papel vegetal;

II – Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio horizontal de lotes;

b) descrição sucinta do loteamento residencial fechado com suas características e fixação das zonas a que pertence a glebas;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio da associação de moradores;

d) condições urbanísticas do loteamento residencial fechado e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) limites e confrontações, área total do loteamento, áreas total dos lotes, área total do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;

g) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guaiá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaira@netsite.com.br](mailto:pm-guaira@netsite.com.br)



III – Projetos complementares aprovados pelas concessionárias e/ou autarquias dos respectivos serviços públicos, apresentados em duas vias, a saber:

a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de água servidas;

d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso público;

g) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

h) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial.

Parágrafo único. Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do loteamento residencial fechado:

I – certidão vintenária do imóvel;

II – certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III – certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

IV – certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 anos;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guairá - Estado de São Paulo  
Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaira@netsite.com.br](mailto:pm-guaira@netsite.com.br)



V – certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

VI – documentação de identificação e caracterização do proprietário do Loteamento residencial fechado;

VII – cronograma físico de execução dos serviços e obras e infra-estrutura exigidos;

VIII – discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

IX – modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

X – comprovante de pagamentos dos emolumentos e taxas.

**Art. 8º** A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do loteamento residencial fechado e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto.

**Art. 9º** Após a publicação do Decreto de aprovação do loteamento residencial fechado e a expedição do alvará de licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena da caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 10** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

**Art. 11** É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do Loteamento residencial fechado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 12** Em nenhum caso o loteamento residencial fechado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou obras necessárias de infra-estrutura do município.

**Art. 13** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no loteamento, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guaíra - Estado de São Paulo  
Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
[www.guaيرا.sp.gov.br](http://www.guaيرا.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaيرا@netsite.com.br](mailto:pm-guaيرا@netsite.com.br)



e norma válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina a Lei Orgânica do Município ou na ausência pela legislação vigente e Código de Obras.

**Art. 14** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção pela associação de moradores responsável pelo loteamento residencial fechado, as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura dos equipamentos públicos e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao atendimento do loteamento fechado.

§ 1º. O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos loteamentos residenciais fechados é de inteira responsabilidade da associação de moradores responsável, que deverá conduzi-los a suas expensas até a portaria do loteamento, para que o Município promova o afastamento de tais resíduos a partir daí;

§ 2º. A iluminação pública do loteamento deverá obedecer aos padrões da concessionária dos serviços de energia do Município.

**Art. 15** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no Loteamento residencial fechado deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município.

**Art.16** Na implantação do loteamento fechado é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso público, ficando obrigado o empreendedor a doar todos esses equipamentos ao município ou as competentes concessionárias dos respectivos serviços públicos.

**Art. 17** O município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras exigidas no artigo anterior, concedendo, ao final, termo de conclusão de obra, visando a liberação dos lotes caucionados.

**Art. 18** A prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do esgoto cloacal e pluvial.

**Art. 19** A aprovação dada pelo Município ao projeto de loteamento residencial fechado ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com o prazo máximos de 02 (dois) anos;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Fone: (017) 3332-5100 - Fax.:3331-3356  
CNPJ: 48.344.014.0001/59 - CEP - 14.790-000 - Guaíra - Estado de São Paulo  
Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”  
[www.guaيرا.sp.gov.br](http://www.guaيرا.sp.gov.br) e-mail: [pm-guaيرا@netsite.com.br](mailto:pm-guaيرا@netsite.com.br)



b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura a execução de obras e serviços.

**Art. 20** Fica o Poder Executivo autorizado a fornecer concessão de uso de áreas públicas dos loteamentos residenciais fechados as respectivas associações de moradores.

**Art. 21** As demais questões referentes a aprovação de loteamento não abrangidas por esta Lei serão aplicados os dispositivos legais da Lei Federal nº. 6766/79.

**Art. 22** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Guaíra, 20 de setembro de 2011.

José Carlos Augusto  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura do Município de Guaíra, na data supra.

Andresa Ferreira Santos Romanelli  
Diretora de Secretaria