



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2924, DE 02 DE OUTUBRO DE 2019.

"Cria urbanização específica "Terras de Santa Luzia"

JOSÉ EDUARDO COSCRATO LELIS, 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 criada como zona de urbanização específica, para ocupação com fins residenciais e de lazer, conforme prevê o artigo 3.º da Lei Federal n. 6.766/79, com nova redação dada pela Lei Federal 9.785/99, uma gleba de terras, com as seguintes indicações:

Inicia-se a descrição deste perímetro externo no vértice **AJ9-M-11357** de coordenadas (Longitude: **-48°27'57,591"**, Latitude: **-20°10'08,634"** e Altitude: 481,07m); situado no limite do **Sítio Pompéia, propriedade de Carlos Aratani, Matrícula: 2.646** e com o limite da faixa de domínio da **Estrada Municipal GRA-412, largura de 12,00m, sentido Guaíra a Albertópolis**; deste, segue confrontando com a **Estrada Municipal GRA-412** com o azimute e distância de 158°35' e distância 215,55m até o vértice **AJ9-M-11358** de coordenadas (Longitude: **-48°27'54,881"**, Latitude: **-20°10'15,159"** e Altitude: 480,52m); deste, segue confrontando com o **Sítio Pompéia, propriedade de Antônio Naoshi Watanabe, Matrícula: 2.648** com os seguintes azimutes e distâncias: 238°05' e 516,72m, até o vértice **AJ9-M-11359** de coordenadas (Longitude: **-48°28'09,986"**, Latitude: **-20°10'24,040"** e Altitude: 471,28m); 238°10' e 46,31m, até o vértice **AJ9-M-11360** de coordenadas (Longitude: **-48°28'11,341"**, Latitude: **-20°10'24,834"** e Altitude: 469,93m); 238°09' e 48,5m, até o vértice **AJ9-V-5907** de coordenadas (Longitude: **-48°28'12,760"**, Latitude: **-20°10'25,666"** e Altitude: 467,5m); deste, segue confrontando com a **Cota de Desapropriação CN-467,50m – UHE Porto Colômbia, propriedade de Furnas Centrais Elétricas S/A** com os seguintes azimutes e distâncias:



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



329°20' e 15,37m, até o vértice **AJ9-P-12537** de coordenadas (Longitude: **-48°28'13,030"**, Latitude: **-20°10'25,236"** e Altitude: 467,5m); 324°14' e 47,26m, até o vértice **AJ9-P-12538** de coordenadas (Longitude: **-48°28'13,981"**, Latitude: **-20°10'23,989"** e Altitude: 467,5m); 321°46' e 36,14m, até o vértice **AJ9-P-12539** de coordenadas (Longitude: **-48°28'14,751"**, Latitude: **-20°10'23,066"** e Altitude: 467,5m); 345°17' e 17,27m, até o vértice **AJ9-P-12540** de coordenadas (Longitude: **-48°28'14,902"**, Latitude: **-20°10'22,523"** e Altitude: 467,5m); 322°49' e 18,45m, até o vértice **AJ9-P-12541** de coordenadas (Longitude: **-48°28'15,286"**, Latitude: **-20°10'22,045"** e Altitude: 467,5m); 341°01' e 48,04m, até o vértice **AJ9-P-12542** de coordenadas (Longitude: **-48°28'15,824"**, Latitude: **-20°10'20,568"** e Altitude: 467,5m); 327°38' e 36,84m, até o vértice **AJ9-P-12543** de coordenadas (Longitude: **-48°28'16,503"**, Latitude: **-20°10'19,556"** e Altitude: 467,5m); 312°16' e 24,69m, até o vértice **AJ9-V-5908** de coordenadas (Longitude: **-48°28'17,132"**, Latitude: **-20°10'19,016"** e Altitude: 467,5m); deste, segue confrontando com o **Sítio Pompéia, propriedade de Carlos Aratani, Matrícula: 2.646** com os seguintes azimutes e distâncias: 60°36' e 25,7m, até o vértice **AJ9-M-11361** de coordenadas (Longitude: **-48°28'16,361"**, Latitude: **-20°10'18,606"** e Altitude: 468,77m); com o azimuth de 60°38' e distância 625,42m até o vértice **AJ9-M-11357** de coordenadas (Longitude: **-48°27'57,591"**, Latitude: **-20°10'08,634"** e Altitude: 481,07m); vértice inicial do perímetro externo." As coordenadas, azimutes, distâncias e o perímetro, foram delimitados com base nas disposições que regulam o Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA. (INCRA 604046003387), Código SNCR: **604.046.007.110-4**, Área (ha): **14,3080**, Perímetro (m): **1.722,25**

Art. 2º. Na zona de urbanização específica de que trata o artigo 1º desta Lei, poderá ser ocupado para fins residenciais e de lazer, podendo haver estabelecimentos comerciais de pequeno porte previamente determinadas pela legislação vigente e, havendo qualquer modalidade de empreendimento, haverá suplementação das seguintes determinações:

- I.** Deverá ser implantada área de reserva florestal, localizada no próprio imóvel, no limite mínimo de vinte por cento da área total, a qual deverá ser registrada juntamente ao empreendimento como Área Verde;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



- II. A reserva florestal prevista no inciso I, obrigatoriamente, deverá ocorrer através de cobertura de mata nativa da região;
- III. Para cumprimento do limite mínimo de área de reserva florestal poderão ser preservadas as áreas de matas nativas existentes, as quais farão parte e integrarão a área de reserva florestal;
- IV. Poderão ser implantadas áreas destinadas exclusivamente à recreação e à prática de esportes;
- V. O parcelamento deverá ter área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), vedada a subdivisão para qualquer fim;
- VI. As unidades autônomas provenientes do parcelamento nesta Zona de Urbanização Específica serão passíveis de cobrança de IPTU e demais impostos devidos no âmbito do Município de Guaíra;
- VII. Visando à segurança do empreendimento, nele poderá ser implantada guarita, portaria ou similar para identificação de pessoas;
- VIII. O município poderá fazer a cessão do direito de uso dos espaços comuns às pessoas físicas ou jurídicas, podendo haver instrumentos e atividades sem fins lucrativos, transferindo-lhe a responsabilidade pela manutenção.

Art. 3º. Qualquer modalidade de empreendimento existente na área fica condicionada à existência mínima de infraestrutura, compreendendo ruas com pavimentação que preserve a permeabilidade do solo, do tipo bloquetes/intertravados, sistema de iluminação pública, sistema de drenagem pluvial, sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

- I. O esgotamento sanitário deverá ocorrer através de fossas sépticas individuais, em conformidade às normas técnicas NBR 7229 E NBR 13969, sob responsabilidade dos proprietários da respectiva unidade autônoma, respeitando as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 4º. O projeto do loteamento deverá ser submetido à apreciação e aprovação do Poder Executivo Municipal, devendo conter no mínimo:

- I. Planta geral do parcelamento, contendo:
 - a. A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas, numerações para fins de endereçamento e nomenclatura das vias e logradouros públicos;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



-
- b. Indicação dos usos previstos;
 - c. Vias de circulação com pelo menos 6 metros de largura;
 - d. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, em escala legível;
 - e. Dimensões lineares e angulares do projeto, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
 - f. Faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
 - g. Indicação em planta dos lotes que passarão ao domínio do município;
 - h. Sistema de abastecimento de água potável, ideal para o consumo humano, com os respectivos projetos de captação e distribuição e, posterior apresentação de outorga concedida pelo Órgão Municipal Competente;
 - i. Na inexistência de uma rede pública de esgotos, deverá apresentar projeto de sistema de fossas sépticas individuais, eficientes e que cumpram as normas técnicas NBR 7229 E NBR 13969, cuja manutenção ficará a cargo dos proprietários de cada terreno;
 - j. Projeto de sistema de escoamento de águas pluviais eficaz, de acordo com normas e legislação aplicáveis;
 - k. Projeto do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;

II. Memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:

- a. A denominação, área, situação, limites e confrontações do imóvel;
- b. Quadro de unidades imobiliárias com dimensões, área, confrontantes e uso de cada lote, bem como das áreas públicas, do sistema viário, e o número total dos lotes;
- c. A descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



- d. As condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;
- e. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do parcelamento;

III. Cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:

- a. A indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

Art. 5º. O empreendimento deverá previamente ser licenciado pelo órgão ambiental competente, como condição para aprovação do projeto do loteamento.

Art. 6º. Na aprovação dos projetos do parcelamento do solo nesta zona de urbanização específica aplicar-se-ão a Lei Federal n. 6.766/79.

Art. 7º. Após a aprovação do cronograma das obras de infraestrutura, o parcelador deverá providenciar garantia de execução das obras de infraestrutura, segundo disposto no inciso V do art. 18 da Lei 6.766/79.

Art. 8º. As obras de infraestrutura deverão ser executadas conforme consta no cronograma, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

Art. 9º. Decorrido o prazo previsto no cronograma, sem que tenham sido executadas as obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele sujeito às penalidades e multas estabelecidas na Lei Federal 6.766/79, sem prejuízos de outros dispositivos legais.

Art. 10. O Loteamento deverá satisfazer os requisitos mínimos constantes na Lei Complementar Municipal nº 2.881 de 07 de março de 2019.

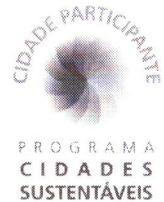
Art. 11. O memorial descritivo deverá constar no mínimo:

- I. Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- II. Descrição sucinta do loteamento residencial fechado com suas características e fixação das zonas a que pertence as glebas;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



- III. Indicação das áreas públicas a serem passadas ao domínio da associação de moradores;
- IV. Condições urbanísticas do loteamento residencial fechado e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- V. Limites e confrontações, área total do loteamento, áreas totais dos lotes, área total do sistema viário, dos espaços livres e de uso comum com suas respectivas porcentagens;
- VI. Indicação da causação a ser instituída como garantia de execução dos serviços de infraestrutura.
- VII. Descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários, resíduos sólidos e resíduos orgânicos;

Art. 12. O Município de Guaíra, 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 infraestrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto.

Art. 13. O empreendedor deverá apresentar ao Município de Guaíra-SP, no prazo de 60 (sessenta) dias, contrato padrão, que obrigatoriamente deverá constar, 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. 14. Em nenhum caso o loteamento residencial fechado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 15. 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 e norma válidos 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. 16. Será, exclusivamente, de responsabilidade do empreendimento e/ou Associação dos Moradores do Loteamento:



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



- I. Áreas e edificações de uso privativo, as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura dos equipamentos públicos e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao atendimento do loteamento fechado;
- II. O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos, 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;
- III. Os custos com a manutenção da iluminação pública do loteamento. Que deverá obedecer aos padrões da concessionária dos serviços de energia do Município;
- IV. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no Loteamento. Previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município;
- V. 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.

Art. 17. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras exigidas nos itens anteriores, concedendo, ao final, termo de conclusão de obras, visando à liberação dos lotes caucionados.

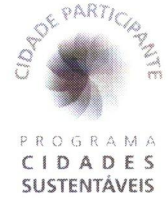
Art. 18. A aprovação dada pelo Município ao projeto de loteamento residencial fechado ficará condicionada à assinatura deste instrumento, onde o empreendimento e/ou a Associação de Moradores, se obrigará:

- I. Executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com o prazo máximo de 02 (dois) anos;
- II. Executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- III. Permitir e facilitar a fiscalização permanente do Município na execução de obras e serviços.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CNPJ: 48.344.014/0001-59 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"



Art. 19. Após conclusão das obras, o Município concederá a Associação dos Moradores, concessão de uso de áreas públicas do loteamento, sem prejuízo da transmissão automática, ao domínio público, com afetação ao interesse público, especificado no Plano de Loteamento, visto que as afetações aos fins públicos independem de qualquer ato jurídico de natureza civil ou administrativa.

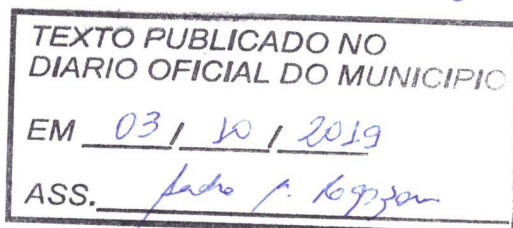
Art. 20. Após a conclusão das obras de infraestrutura básica determinadas no ato de aprovação do projeto, constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo Municipal as receberá, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

Art. 21. O empreendedor deverá submeter ao Registro Imobiliário o projeto de parcelamento, nos termos do art. 18 ao art. 24 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município de Guaíra, 02 de outubro de 2019.

José Eduardo Coscrato Lelis
Prefeito Municipal



Sandra Sostena Romano Ragozoni
Chefe do Departamento de
Atos Normativos
RG: 19.344.763-0