



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

LEI Nº 719, DE 20 DE AGOSTO DE 2021.

“Que dispõe sobre todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbanos no Município de João Ramalho, e dá outras providências.”

ADELMO ALVES, Prefeito Municipal de João Ramalho, Comarca de Quatá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele Sanciona e Promulga a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

SEÇÃO I

Dos Objetivos

Artigo 1º- Esta Lei dispõe sobre todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbanos, no Município de João Ramalho, efetuado por particular ou por entidade Pública e tem como objetivos:

- I. Contribuir para promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes;
- II. Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- III. Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

Artigo 2º- Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbana ou de expansão urbana, ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por Lei Municipal.

§1º - Considera-se para fins urbanos qualquer parcelamento do qual resulte propriedade de área inferior ao módulo rural fixado pelo INCRA.

§2º - Só será permitido o parcelamento de glebas situadas a menos de 500 (quinhentos) metros de locais servidos pelas redes de água, esgoto e energia elétrica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Artigo 3º- O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, que dependerão para sua execução de prévia licença da Prefeitura, obedecidas as normas federais e estaduais pertinentes.

SEÇÃO II

Das Definições

Artigo 4º- Para efeito da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. Alinhamento: A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;
- II. Alvará: Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
- III. Área de Lazer: Área a ser doada ao Município para fins de construção de praças, parques e outros equipamentos de recreação;
- IV. Áreas Institucionais: a parcela do terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, esporte, saúde, cultura, administração etc;
- V. Arruamento: é a implantação de logradouros públicos e/ou Vias Privadas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terrenos ou lotes urbanos;
- VI. Declividade: A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- VII. Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VIII. Desdobro: a divisão de um lote em dois outros menores;
- IX. Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação do parcelamento;
- X. Equipamentos Urbanos: Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, pavimentação, guias e sarjetas e similares;
- XI. Equipamento comunitário: Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XII. Faixa "*non aedificandi*": Área do terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;
- XIII. Faixa sanitária: área "*non aedificandi*", cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- XIV. Faixa de rolamento: Cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos, nas vias de circulação;
- XV. Frente de lote: Divisa lindeira à via oficial de circulação;
- XVI. Fracionamento: a divisão de um lote e em vários outros menores;
- XVII. Gleba: A área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento;
- XVIII. Índices Urbanísticos: A expressão matemática de relações estabelecidas entre o espaço e as grandezas representativas das realidades socioeconômicas e territoriais das cidades;
- XIX. Leito Carroçável: A pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;
- XX. Logradouro Público: é toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXI. Lote: A parcela do terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento e desmembramento e com pelo menos uma divisa lindeira com, pelo menos, um acesso à via de circulação;
- XXII. Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;
- XXIII. Parcelamento: subdivisão de terras nas formas de desmembramento ou loteamento;
- XXIV. Passeio: Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres, com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio);
- XXV. Perímetro Urbano: É a linha de contorno da área urbana, assim definida em lei;
- XXVI. Quadra: É a área resultante de terras resultantes do traçado do arruamento, subdividido ou não em lotes;
- XXVII. Remebramento: o agrupamento de dois ou mais lotes em um único lote;
- XXVIII. Termo de verificação: Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;
- XXIX. Testada: É definida, para glebas ou lotes, pela distância entre as divisas laterais tomadas no alinhamento dos mesmos;
- XXX. Via de Circulação: O espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;
- XXXI. Vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II

Das Normas de Procedimento

SEÇÃO I

Página 3 de 16

Rua Benedito Soares Marcondes, 300 CEP. 19680-000 João Ramalho-SP

Fone: (18) 3998-1107 - e-mail: prefeitura@joaoramalho.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Da Aprovação

Artigo 5º- A aprovação de projeto de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

- I. Requerimento ao Chefe do Poder Executivo Municipal;
- II. Título de propriedade do imóvel ou documentação equivalente e certidão de ônus reais;
- III. Certidões negativas tributos relativos ao imóvel;
- IV. Três vias da planta do imóvel em escala 1:1.000 ou 1:2.000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:
 - a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação;
 - e) matas, bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
 - f) construções existentes;
 - g) equipamentos comunitários e urbanos existentes no local e nas adjacências.
- V. Certidão expedida pelo Serviço de Água e Esgoto garantindo a condição de implantação e administração do sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Artigo 6º- A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto de loteamento e desmembramento:

- I. As vias de circulação, que deverão ter continuidade com o sistema viário do Município;
- II. As faixas "*non aedificandi*" para o escoamento das águas pluviais, redes de esgoto etc., e aquelas junto a linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;
- III. A área e a localização aproximada dos espaços destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público, que deverão ocupar posições de topografia privilegiada no loteamento, não podendo, de forma alguma, ocupar fundo de vale ou áreas de alta declividade;
- IV. A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo:
 - a) Rede de abastecimento de água potável;
 - b) Rede coletora de esgoto sanitário domiciliares;
 - c) Sistema de drenagem de águas pluviais- guias e sarjetas;
 - d) Sistema de drenagem de águas pluviais – galerias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- e) Pavimentação asfáltica tipo CBUQ;
- f) Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- g) Arborização das vias de circulação, das áreas verdes e de lazer;
- h) Proteção do solo contra processos erosivos;
- i) Sinalização viária horizontal e vertical;
- j) Estação ou sub-estação de tratamento de esgoto capaz de atender aos lotes projetados;
- k) Poço artesiano com reservatório capaz de atender aos lotes projetados.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

§ 2º - A Prefeitura terá o prazo de 90 (noventa) dias para fornecer as diretrizes.

Artigo 7º- Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto definitivo, em escala 1:1.000 ou 1:2.000, com curvas de nível de metro em metro, em cinco vias e o apresentará à Prefeitura. Tal projeto, elaborado e assinado por profissional devidamente registrado no CREA e na Prefeitura, e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I. Sistema viário local, os espaços abertos para sistemas de lazer e usos institucionais e respectivas áreas;
- II. Plantas de situação e localização, com subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;
- III. Afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- IV. Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal: de 1:1.000 ou 1:2.000; vertical, de 1:100 ou 1:200;
- VI. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VII. Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- VIII. Memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IX. Projetos dos equipamentos urbanos referidos no inciso IV do artigo 6º com atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas vigentes.

Artigo 8º- A Prefeitura, ouvidas as demais autoridades competentes, terá o prazo de 90 (noventa) dias para aprovar ou rejeitar o projeto apresentado, com todos os elementos requeridos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Parágrafo Único - Transcorrido o prazo sem que a Prefeitura se manifeste, o projeto será considerado rejeitado.

SEÇÃO II

Da Execução

Artigo 9º - Uma vez aprovado o Projeto, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

- I. A executar, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento e equipamentos de infraestrutura exigidos, e conforme os projetos aprovados pela Prefeitura;
- II. A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de aprovação.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I, deste artigo, não poderá ser superior a três anos, podendo a Prefeitura permitir a execução por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

- I. O termo de aprovação e o cronograma fixar o prazo total, que não poderá exceder a três anos, para a execução completa das obras e equipamentos urbanos do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II. Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

§ 3º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no cronograma de execução, sob pena da caducidade da aprovação.

Artigo 10- Como garantia das obras mencionadas no inciso I, do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno, cujo valor, a juízo da Prefeitura, após avaliação na época da aprovação, seja igual ou superior a uma vez o custo dos serviços a serem realizados, ou 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes obtidos no parcelamento a ser analisado e aprovado, ou ainda fiança bancária, preferencialmente esta entre aquelas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

§1º - A caução a que se refere este artigo, que deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser substituída por outra forma legal de garantia de execução das obras previstas, a critério da Prefeitura.

§2º - No ato da aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e equipamentos urbanos que o loteador fica obrigado a executar, conforme o inciso IV do artigo 6º, no prazo fixado no termo de aprovação e cronograma de obra previsto no artigo anterior.

§3º - Findo o prazo referido no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura executá-los-ás promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Artigo 11- Uma vez em execução o parcelamento, o profissional da Prefeitura designado para fiscalização das obras elaborará um relatório mensal de acompanhamento das obras e serviços.

Artigo 12- Realizadas todas as obras e equipamentos urbanos exigidos, mediante requerimento do interessado e após a vistoria pelo setor de fiscalização, a Prefeitura expedirá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o AUTO DE VISTORIA que permitirá a liberação da área caucionada. Tratando-se das Redes de Água, Esgoto, Sistema de Drenagem (guias/sarjetas e galerias), pavimentação asfáltica, arborização de vias. A liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, e Energia Elétrica. Após constatação de existência, será expedida anuência para as respectivas concessionárias ao qual aguardará o aceite das mesmas.

§ 1º - O requerimento de solicitação para vistoria deverá ser acompanhado de planta do Loteamento, na forma que foi executado.

§ 2º - A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que as partes descaucionadas sejam correspondentes ao dobro do valor das obras realizadas e estejam de acordo com o cronograma geral de obras.

Artigo 13- Pagos os emolumentos devidos e assinado o termo e a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente Alvará de Licença.

Artigo 14- Todas as obras e equipamentos urbanos exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

SEÇÃO III

Da Fiscalização e dos Embargos

Artigo 15- O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Artigo 16- Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

Parágrafo Único - Do auto de embargo constarão:

I. Nome do loteamento;

II. Nome do (s) proprietário (s);

III. Nome dos responsáveis técnicos;

IV. Razão do embargo;

V. Data do embargo;

VI. Assinatura do responsável pela implantação das obras, e na falta deste por duas testemunhas.

Artigo 17- Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Artigo 18- Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

Artigo 19- Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

Artigo 20- A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população através dos órgãos de imprensa e através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

SEÇÃO I

Das Normas Gerais

Artigo 21- Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terreno baixo, alagadiço ou sujeito a inundações periódicas antes de tomadas as providências que assegurem o normal escoamento da água, conforme as normas ambientais vigentes e ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- II. Em terreno aterrado com materiais nocivos à saúde pública sem que seja previamente saneado conforme as normas ambientais vigentes e ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- III. Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas feitas pela autoridade competente;
- IV. Em terreno cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Em terreno que não tenha acesso a logradouro público;
- VI. Em áreas consideradas de preservação permanente pelas autoridades competentes;
- VII. Em área de peculiar interesse para a preservação da paisagem e do patrimônio histórico, artístico, cultural, ambiental e urbano, sem que haja regulamentação específica conforme as normas ambientais vigentes e ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- VIII. Em área de preservação de mananciais hídricos.

Artigo 22- Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição, ditadas pelos órgãos competentes.

SEÇÃO II

Das Quadras e Lotes

Artigo 23- O comprimento máximo permitido é de 200,00 (duzentos metros) e o mínimo de 40,00m (quarenta metros) para todo parcelamento, exceto os fins industriais



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

e chácaras de recreio e aquelas quadras destinadas a usos especiais a critério da Prefeitura Municipal.

Artigo 24- As diretrizes relativas às dimensões dos lotes são as seguintes:

- I. A dimensão mínima dos lotes deverá obedecer às determinadas nesta lei, servindo para o parcelamento do solo em qualquer zona do município em que tal atividade seja permitida, salvo quando destinados às habitações de interesse social, indústrias e chácaras de recreio, para os quais esta lei também estipula suas dimensões mínimas e máximas;
- II. Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno;
- III. Fica estabelecido que a testada mínima para todo e qualquer lote é 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- IV. Para os lotes de esquina a testada mínima admitida é de 5,00m (cinco metros) e a área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), cujos alinhamentos com as vias públicas deverão ser concordadas por um arco de círculo de raio mínimo igual a 2,00m (dois metros);
- V. Para programa habitacional de interesse social, a testada mínima admitida passa a ser de 5,00m (cinco metros) para unidades isoladas, com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- VI. Para chácaras de recreio a testada mínima admitida passa a ser de 50,00m (cinquenta metros) e a área mínima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);
- VII. Para loteamentos com fins industriais, a área mínima determinada é de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

SEÇÃO III

Das Vias de Circulação

Artigo 25- As diretrizes relativas ao desenho do sistema viário e a sua estruturação serão as seguintes:

- I. O sistema de circulação para a gleba a ser parcelada deverá atender as diretrizes estabelecidas por esta Lei;
- II. O sistema viário deverá adequar-se à topografia do terreno de forma a minimizar as obras de terraplanagem e evitar o assoreamento dos corpos d'água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes;
- III. No projeto do sistema viário deverão ser estabelecidos a hierarquização das vias e os sentidos dos fluxos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

IV. O sistema viário deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes, aprovadas ou projetadas.

Artigo 26- As dimensões das vias serão estabelecidas conforme a hierarquia a que pertence, obedecendo aos seguintes parâmetros:

I. Vias Locais: leito carroçável com largura de 8,00m (oito metros) e largura total de 13,00m (treze metros);

II. Vias Coletoras: leito carroçável com largura de 9,00m (nove metros) e largura total de 15,00m (quinze metros);

III. Vias Arteriais: leito carroçável com largura de 16,00m (dezesesseis metros) divididos por canteiro central com largura de 2,00m (dois metros), em duas pistas com 8,00m (oito metros) cada, e largura total de 24,00m (vinte e quatro metros);

IV. As vias locais que terminem em “*cul de sac*” deverão ter comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros), considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o “*cul de sac*”, que deverá observar raio mínimo de 10,00m (dez metros);

V. O projeto do sistema de vias de circulação deverá ser elaborado de modo a evitar o trânsito de passagem para veículos através de vias locais, que se destinarão preferencialmente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros;

VI. Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma.

Artigo 27- Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos das guias serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto nos incisos abaixo:

I. Via local com via local: 6,00m (seis metros);

II. Via local com via coletora: 7,00m (sete metros);

III. Via local com via arterial: 7,00m (sete metros);

IV. Via coletora com via arterial: 7,00m (sete metros);

V. Via coletora com via coletora: 7,00m (sete metros);

VI. Via arterial com via arterial: 7,00m (sete metros);

VII. O traçado e as dimensões das vias públicas obedecerão à hierarquia funcional e aos parâmetros urbanísticos, especificações técnicas e operacionais, dimensões máximas e mínimas.

Artigo 28- O passeio de pedestres para todas as vias deverá ter largura mínima de 2,50m (dois metros e meio), estruturado da seguinte maneira:

I. Uma faixa obrigatoriamente permeável de 70 (setenta) centímetros a partir da guia, destinada à arborização e ao mobiliário urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

II. Uma faixa lisa destinada à circulação de pedestres de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros), sem desníveis, pavimentada com um revestimento que não dificulte a circulação, nem se apresente como perigoso por ser escorregadio;

III. Uma faixa de acesso ao lote de 60 (sessenta) centímetros a ser pavimentada;

IV. A área de acesso aos veículos poderá ser totalmente pavimentada, sua largura máxima não excederá a largura máxima da guia rebaixada, ou seja, máximo de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote;

Parágrafo Único- Entende-se como mobiliário urbano: telefones públicos, lixeiras, caixas de correio, bancos, ponto de ônibus, rampa de acesso a pessoas com mobilidade reduzida. Circundando tais equipamentos deverá existir piso tátil.

Artigo 29- Para atender a necessidade de pessoas com mobilidade reduzida, deverá ser previsto o rebaixamento de guias e rampas de acessibilidade em todas as esquinas, dimensionadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 30- O acesso ao loteamento deverá ser feito por, pelo menos, uma via de acesso com largura capaz de comportar, no mínimo, quatro faixas de rolamento, ou seja, no mínimo 12 (doze) metros, construída ou alargada pelo interessado até sua conexão com uma via do sistema viário existente, de características pelo menos semelhantes.

Artigo 31- Para a aprovação de todo e qualquer parcelamento, independentemente de sua natureza, deverá ser comprovado pelo empreendedor a adequada provisão da infraestrutura básica necessária para garantia de moradia digna.

Parágrafo único- Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos: de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, guias, sarjetas e pavimentação das vias de circulação, arborização das vias de circulação e das áreas verdes e de lazer e proteção do solo contra processos erosivos. Os padrões sanitários de ocupação urbana são os definidos pela NBR 7.229 e suas atualizações que regulamentam a instalação de fossas sépticas e deposição dos efluentes finais.

Artigo 32 - A carta de diretrizes para o parcelamento do solo vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da expedição da mesma, sendo que decorrido esse prazo, não será permitida a ratificação e novas diretrizes deverão ser solicitadas. A fixação das diretrizes pelo órgão municipal competente, constará de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- I. Enquadramento da gleba a ser loteada, com a consequente indicação dos padrões urbanísticos exigidos de acordo com a categoria do loteamento;
- II. Localização de área livre, institucional com o percentual exigido;
- III. Definição, caracterização, dimensionamento, direcionamento e localização do traçado de vias de circulação existentes e projetadas de interesse do Município;
- IV. Definição, caracterização, dimensionamento e localização de faixas "*non aedificandis*";
- V. Outras informações julgadas necessárias pelo órgão competente.

SEÇÃO IV

Das Áreas de Uso Público

Artigo 33- As diretrizes relativas a destinação do uso da área total a ser parcelada são as seguintes:

- I. Mínimo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário;
- II. 5% (cinco por cento) para uso institucional;
- III. 20% (vinte por cento) para espaços livres de uso público – sistema de lazer e área verde.

§ 1º - Espaços livres de uso Público (áreas verdes e sistema de lazer) deverão representar no mínimo 20% (vinte por cento) em áreas a ser parcelada, podendo ser impermeabilizados apenas 30% (trinta por cento) da área correspondente;

- I. 70% (setenta por cento), pelo menos, do percentual exigido para praças e áreas verdes deverá ser localizado em área com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- II. As áreas destinadas a uso institucional não deverão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento);
- III. Áreas de proteção de nascentes, APPs e APAs, serão de domínio público e serão computadas nos percentuais de áreas verdes, exceto as faixas "*non aedificandi*".

§ 2º - As áreas institucionais para loteamentos fechados deverão estar localizadas fora da área parcelada, em local de acesso por via pública e escolhido a critério do órgão competente do Município.

§ 3º - As áreas institucionais provenientes de loteamentos abertos poderão estar localizadas fora da área da gleba loteada e deverá estar inserida em local de acesso por via pública e escolhido a critério do órgão competente do município, preservando os mesmos índices urbanísticos determinados em lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

CAPÍTULO IV

Do Desmembramento

Artigo 34- Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação do projeto de desmembramento, acompanhado de certidão atualizada do título da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do *Artigo 18 da Lei Federal 6766/79*, e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo Único - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não, serão implicitamente aprovados junto com as licenças para construção.

Artigo 35- A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando os lotes resultantes do processo de desmembramento tiverem as dimensões mínimas previstas em lei.

Artigo 36- Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto à aprovação de projeto de loteamento.

CAPÍTULO V

Das Infrações e Sanções

Artigo 37- A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na *Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979*, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo e cassação da licença para parcelar.

Artigo 38- Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

I. Iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas Federais e Estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados.

Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 500 UFESP, por hectare de área embargada;

II. Inobservar projeto aprovado.

Sanção: embargo das obras, e multa de 500 UFESP por hectare de área embargada;

III. Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo, exceto se forem para execução das obras de infraestrutura e executarem também sua respectiva recuperação.

Sanção: multa de 500 UFESP.

IV. Aterrizar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto licenciado.

Sanção: embargo das obras e multa de 500 UFESP por hectare de área embargada;

V. Desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes.

Sanção: multa de 500 UFESP - sem prejuízo da responsabilidade criminal;

VI. Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

Sanção: apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 500 UFESP.

Artigo 39- A multa pelo embargo da obra será de 100 UFESP.

Parágrafo Único - Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante no ato do embargo.

Artigo 40 - A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO VI



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Da Responsabilidade Técnica

Artigo 41- Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 2º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão da licença, para sua execução.

Artigo 42- Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem Registro Profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais

Artigo 43- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Ramalho, em 20 de agosto de 2021.

Adelmo Alves

Prefeito Municipal

Registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal, publicada de acordo com o Art. 114 da LOMJR, e publicada por afixação no lugar próprio público de costume na data supra.

Mieko Maria José Takahara

Secretária de Administração, Finanças e Tributos