



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

LEI Nº 730, DE 08 DE OUTUBRO DE 2021.

“Dispõe sobre a lei de urbanização específica de interesse turístico e lazer (ZTL) a serem implantados no município de João Ramalho e regulamenta as diretrizes da *Lei Municipal nº 718, de 20 de agosto de 2021*, e dá outras providências.”

ADELMO ALVES, Prefeito do Município de João Ramalho, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de João Ramalho aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei tem por objetivo disciplinar áreas destinadas ao fomento o turismo no município de João Ramalho e controle da formação de chácaras de recreio sob as formas de loteamento, desmembramento ou condomínios, assegurando a observância das normas federais relativas à matéria e zelando pelos interesses municipais, no que diz respeito às necessidades para o seu desenvolvimento.

Art. 2º. Para fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. **ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA** – Área instituída pelo município abrangendo imóveis que estejam inseridos em seu limite, destinada a urbanização por uma tipologia de empreendimento, especificada no ato de sua instituição.
- II. **ÁREA INSTITUCIONAL** – área pública destinada a instalação de equipamentos urbanos e comunitários.
- III. **ÁREA PERMEÁVEL** – área cuja característica natural permite a infiltração das águas pluviais, desprovida de quaisquer elementos impermeabilizantes.
- IV. **ÁREA VERDE** – área pública, não edificante, destinada ao plantio de exemplares arbóreos nativos para recomposição de vegetação nativa, mantido suas características naturais de permeabilidade.
- V. **CHÁCARAS DE RECREIO** – empreendimento urbano de caráter, comercial, casas de lazer ou misto (casas de lazer/comercial), formado por lotes oriundos de parcelamento de solo ou unidades autônomas integrantes de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

condomínios, cuja finalidade é o lazer, onde são edificadas obras de uso permanente ou esporádico, sendo admitida a exploração comercial se atendido todas as exigências municipais.

- VI. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – índice que expressa à relação da área construída em função da área total do lote ou unidade autônoma.
- VII. CONDOMINIO – empreendimento privado que institui frações ideais sobre o imóvel como um todo, podendo ser implantado na forma edilícia ou de lotes constituem unidades autônomas e as vias de circulação e demais áreas são tidas como áreas comuns. Nestes empreendimentos, os sistemas internos de circulação, abastecimento de água e esgotamento sanitário são privativos, sendo responsabilidade do condomínio a sua manutenção.
- VIII. DESDOBRO – subdivisão de um lote originado a partir de um projeto de parcelamento nas modalidades loteamento ou desmembramento.
- IX. DESMEMBRAMENTO – parcelamento de solo efetuado pela subdivisão de uma gleba não anteriormente parcelada, com aproveitamento do sistema viário e destinação de parte do imóvel para reserva de áreas públicas, sem abertura, modificação ou prolongamento das vias existentes.
- X. LOTEAMENTO – parcelamento de solo efetuado pela subdivisão de uma gleba não anteriormente parcelada, com modificação ou abertura de novas vias e destinação de parte do imóvel para reserva de áreas públicas.
- XI. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO – loteamento regularmente aprovado em conformidade com a Lei Federal 13.465/2017 que, por ato específico do Poder Público Municipal, seja realizado fechamento no entorno do empreendimento, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, de não proprietários, devidamente identificados ou cadastrados.
- XII. PERIMETRO URBANO – linha que define o contorno da área urbana, assim definida em lei municipal.
- XIII. QUADRA – área de terras resultantes do traçado do arruamento, subdividido ou não em lotes.
- XIV. RECUO – distância do alinhamento da divisa ao alinhamento da edificação, onde não se permite edificar.
- XV. SISTEMA DE LAZER – área pública destinada a instalação de equipamentos de lazer, atividades de recreação, trilhas de caminhada e paisagismo, mantido suas características naturais de permeabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- XVI. TAXA DE OCUPAÇÃO – índice expresso em porcentagem correspondente a área ocupada pela projeção de uma edificação em relação a área total de um lote ou unidade autônoma.
- XVII. TAXA DE PERMEABILIDADE – índice expresso em porcentagem correspondente a área mantida com suas características naturais de permeabilidade em relação a área total de um lote ou unidade autônoma.
- XVIII. TESTADA – medida da frente de um lote, dada pela distância entre as divisas laterais no alinhamento da divisa com a via pública.
- XIX. VIA PÚBLICA – estrada ou rua destinada a circulação de pedestres e veículos de qualquer natureza, formada por leito carroçável e passeio público.

Parágrafo único. Adota-se, quando não indicado a presente lei, as definições constantes das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 3º. Aplicam-se as disposições legais acerca de parcelamentos urbanos, em especial a Lei Federal 6.766/79, e legislação municipal pertinente.

Art. 4º. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão competente pela aprovação destes empreendimentos, a qual é atribuída a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. As áreas de urbanização específica de interesse turístico e lazer serão destinadas a implantação de empreendimentos comerciais ou residenciais de lazer, voltados ao desenvolvimento turístico do município, entre eles a formação de chácaras de recreio.

Art. 6º. As áreas urbanizadas nos termos da presente Lei terão lançamento de IPTU conforme a legislação tributária municipal, atendido os requisitos do Código Tributário Nacional e parágrafo seguinte.

Parágrafo único: Será concedido, na forma de incentivo do desenvolvimento turístico do município, alíquota tributária especial correspondente a 10% (dez por cento) no valor do IPTU do imóvel edificado no terceiro perímetro da zona urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Art. 7º. O parcelamento de solo destinado a formação de chácaras de recreio, somente será admitido em áreas urbanas ou de expansão urbana, definidas por lei municipal como expansão urbana específica de interesse turístico e lazer, observadas as disposições desta Lei, sendo vedado o parcelamento de solo para fins urbanos em área rural.

Parágrafo único. As glebas rurais a serem submetidas a processo de parcelamento de solo deverão ser precedidas pela incorporação do imóvel a área de expansão urbana.

Art. 8º. Os empreendimentos projetados em área de expansão urbana serão incorporados ao perímetro urbano por ocasião da aprovação definitiva pelo município, o qual emitirá certidão ou documento equivalente atestando tal situação, devendo o interessado providenciar e comprovar o cancelamento dos cadastros do imóvel perante o INCRA e a Receita Federal antes da conclusão do empreendimento.

Art. 9º. As áreas de urbanização específica de interesse turístico e lazer serão estabelecidos mediante requerimento ao Poder Executivo, instruído de parecer técnico, emitido em prazo máximo de 30 (trinta) dias, das seguintes secretarias:

- I. Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Abastecimento;
- II. Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços de Infraestrutura;
- III. Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Turismo;
- IV. Procuradoria Jurídica do Município.

Art. 10. A formação de chácaras de recreio se dará mediante realização de desmembramento, loteamento ou condomínio.

Parágrafo único. A implantação de empreendimento na forma de condomínio, de casas ou lotes, quando projetados em glebas que não tenham sido objeto de parcelamento prévio, deverão atender a destinação de áreas públicas descritas nos incisos VI e VII do artigo 15 desta Lei.

Art. 11. A área objeto do empreendimento deverá ter comunicação direta com a via pública oficial.

§ 1º. Não será admitido o acesso através de servidões de passagem em propriedade de terceiro.

§ 2º. A pedido dos interessados poderão ser estendidas vias de acesso para atendimento de áreas ou glebas que não façam comunicação direta com via pública oficial, atendidas aos itens abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- a) Que os interessados sejam proprietários da área de acesso ou venham adquiri-la para doar ao município e inserir na malha viária;
- b) Que o acesso tenha no mínimo 06,00 (seis) metros de largura e nas deflexões tipo esquina, as concordâncias da linha de confrontações terra raia de no mínimo 8,00 metros;
- c) Vedada a aprovação de novos loteamentos com acesso inferior ao previsto no item b.

Art. 12. Os loteamentos aprovados nos termos da presente Lei, a pedido do interessado, poderão configurar como loteamento de acesso controlado previstos na Lei Federal 13.465/2017, mediante ato específico do poder executivo municipal, possibilitando o fechamento do seu entorno, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, de não proprietários, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 13. As áreas públicas resultantes dos parcelamentos de solo aprovados nos termos da presente Lei, poderão ser objeto de concessão de uso especial à Associação de Moradores ou Condomínio do respectivo empreendimento, mediante ato específico do Poder Municipal, por tempo indeterminado.

§ 1º. As obras ou quaisquer benfeitorias realizadas pelos moradores na área sob concessão não serão ressarcidas pelo município por ocasião da extinção da concessão.

§ 2º. A conservação e manutenção das áreas públicas sob concessão, incluindo o sistema viário, iluminação pública, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, e demais infraestruturas, serão de inteira responsabilidade do empreendedor até a constituição da Associação de Moradores ou Condomínio, a qual passará a assumir tais responsabilidades.

Art. 14. O município, por ocasião de inviabilidade técnica ou econômica, poderá impor como exigência para aprovação de empreendimento a aplicação dos instrumentos aludidos nos artigos 12 e/ou 13.

CAPÍTULO III REQUISITOS BÁSICOS

Art. 15. A infraestrutura básica para os empreendimentos enquadrados como Chácaras de Recreio pela presente lei será de responsabilidade do loteador, e será constituída de no mínimo, dos seguintes itens, salvo exceções previstas nesta mesma Lei:

- I. Vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- II. Solução de drenagem pluvial;
- III. Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. Solução de abastecimento de água potável;
- V. Solução de esgotamento sanitário;
- VI. Implantação de áreas verdes e sistema de lazer;
- VII. Áreas institucionais, parte desta área deverá ser frontal ao loteamento destinada a colocação de caçambas ou container para acondicionamento temporário de lixos e entulhos, os lixos serão acondicionados de forma ecológica entre recicláveis, orgânicos e entulhos. Esta área institucional deverá possuir área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m.
- VIII. Sistema de armazenamento de lixo.

Art. 16. As vias de circulação deverão receber solução de cascalhamento ou pavimentação com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, dando-se preferência àqueles que permitam a infiltração das águas pluviais no solo. Deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existente ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e respeitar as seguintes dimensões mínimas:

- I. Vias principais largura mínima de 8,00 (oito) metros;
- II. Vias secundárias largura mínima de 6,00 (seis) metros.

§ 1º. Ao lado do leito carroçável deverá existir calçada de cada lado, admitindo grama como acabamento.

§ 2º. As vias projetadas com extensão superior a 45 (quarenta e cinco) metros que não tiverem continuidade em uma de suas extremidades (sem saída) deverão ser dotadas de dispositivo de retorno com dimensões adequadas a manobra de veículos de serviço e emergência, em conformidade com as Instruções Técnicas de Segurança Contra Incêndio Urbanística do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

§ 3º. Nos empreendimentos do tipo condomínio, as vias internas, de caráter particular, deverão atender no mínimo as dimensões especificadas nas normas do corpo de bombeiros do Estado de São Paulo de modo a permitir o acesso de viaturas no interior do empreendimento, seguindo as especificações contidas acerca da largura da via, altura do portão (se existente) e dispositivo de retorno sempre que necessário.

§ 4º. O Município poderá impor diretrizes para o sistema viário dos loteamentos, inclusive estabelecendo o traçado básico das vias de modo a contemplar a possibilidade de interligações a bairros contíguos e futuras expansões urbanas.

Art. 17. O projeto do empreendimento deverá prever o alargamento das vias municipais, ruas ou estradas, pavimentadas ou não, que confrontarem com a área objeto do parcelamento, sempre que possuírem largura inferior a 14,00m, suportado unilateralmente pelo empreendedor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joioramalho.sp.gov.br

Parágrafo único. O alargamento previsto no caput poderá ser realizado mediante distribuição igualitária, entre as propriedades que confrontem com a respectiva via, da medida necessária para satisfazer a largura indicada, mediante acordo entre as partes, sem quaisquer ônus ao município.

Art. 18. Deverá ser projetado e executado sistema de drenagem pluvial contemplando no mínimo guias, sarjetas ou canaletas de concreto, prevendo soluções de infiltração, retenção ou retardamento de águas, garantindo a estabilidade do solo, evitando a formação de processos erosivos e/ou assoreamentos.

Parágrafo único. As obras propostas deverão ser submetidas a análise e aprovação do departamento de engenharia do município.

Art. 19. O empreendedor deverá apresentar e executar projeto de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, em acordo com as normas da concessionária responsável pelo serviço e com as demais regulamentações municipais.

Art. 20. O abastecimento de água quando viável economicamente poderá ser realizado através de interligação ao sistema público em conformidade com as diretrizes da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços de Infraestrutura, por meio do departamento responsável pelo serviço de água e esgoto, através de solução alternativa de coleta, através da captação de água superficial ou subterrânea, devendo ser precedido de todos os procedimentos exigidos pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes.

Art. 21. O esgotamento sanitário quando viável economicamente poderá ser realizado através de interligação ao Sistema Público em conformidade com as diretrizes da Prefeitura Municipal, através do departamento responsável, ou concessionária responsável, através de solução alternativa, coletiva ou individual, devidamente licenciada pelo órgão ambiental competente, em acordo com as Normas Técnicas vigentes a época da aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de adoção de sistemas individuais de tratamento e disposição de efluentes, o empreendedor deverá fazer constar no instrumento de compra e venda da unidade resultando do parcelamento, a obrigação da implantação dos mesmos antes da ocupação dos lotes. Os efluentes oriundos de tratamentos individuais deverão ser destinados a rede coletora que levará os efluentes temporariamente a um fosso coletor impermeável coletivo de onde será retirado por caminhão pipa e levado a um PV – poço de visita que conduzirá até a



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

lagoa de tratamento, sendo este sistema coletor e fosso de responsabilidade do loteador.

Art. 22. Deverão ser mantidas as características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, preferencialmente em bloco único, podendo ser destinada até a metade para composição de sistema de lazer. O restante será averbado como área verde, devendo ser objeto de projeto de revegetação com plantio de espécies arbóreas nativas, seguindo os critérios estabelecido para as áreas verdes urbanas.

§ 1º. O empreendedor firmará termo de compromisso com o órgão ambiental, assumindo a responsabilidade do plantio e condução das mudas até sua formação.

§ 2º. Admite-se o computo das áreas de preservação permanente e/ou reservas legais como área verde.

§ 3º. Os loteamentos de chácaras não dotados de área de reserva legal, deverão adquirir área para essa finalidade, no município, de preferência na mesma bacia hidrográfica.

Art. 23. O empreendedor deverá destinar no mínimo 2% (dois por cento) da área total do empreendimento para áreas institucionais, reservadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 24. Deverá ser reservado local com dimensões adequadas para acomodação de recipiente de armazenamento dos resíduos sólidos gerados no empreendimento, os quais serão coletados pelo Município com frequência mínima de uma vez por semana.

§ 1º. O empreendedor deverá fornecer recipiente adequado, próprio para armazenamento do lixo, de material durável, que permita o acondicionamento separado de resíduos orgânicos dos recicláveis, provido de tampa articulável.

§ 2º. O local aludido no *caput* deve situar-se lindeiro a via oficial existente que servirá de acesso ao empreendimento, de modo que o serviço de coleta não necessite adentrar ao imóvel, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio público; devendo ser implantado em área institucional.

§ 3º. O Município instituirá cobrança de taxa para realização do serviço de coleta dos resíduos, conforme Lei Federal n. 14026/2020.

CAPÍTULO IV



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 25. Os lotes provenientes dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverão possuir área não inferior a 1.000,00 m², com testada mínima de 20,00m e respeitar os seguintes índices urbanísticos:

- I. Taxa de ocupação mínima de 50% (cinquenta por cento);
- II. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0;
- III. Taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento);
- IV. Recuos laterais e de fundo mínimo de 3,00m;
- V. Recuo frontal mínimo de 5,00m;
- VI. Áreas loteadas existentes irregulares deverão adequar-se a esta legislação;
- VII. Casos especiais de não enquadramento nesta legislação serão analisados pelo departamento de engenharia e pela Secretaria de Agricultura, Meio Ambiente e Abastecimento, que deverão deliberar sobre a possibilidade de regularização.

Parágrafo único. As subdivisões (desdobros), somente serão admitidas quando os lotes resultantes respeitarem as exigências previstas no *caput*, salvo quando houver restrição imposta pelo empreendedor devidamente registrada no cartório.

Art. 26. As unidades autônomas, provenientes de empreendimentos do tipo condomínio, deverão respeitar as mesmas restrições impostas aos lotes, sendo que os índices urbanísticos indicados no Artigo 25 serão aplicáveis à área da respectiva unidade autônoma.

Art. 27. As quadras de lotes deverão possuir comprimento mínimo de 200,00m.

Art. 28. É vedada a realização de atividades agropastoris, instalação de pocilgas que são incompatíveis com as áreas urbanas, bem como uso industrial, admitida a formação de hortas e plantio de árvores frutíferas.

Art. 29. Aplicam-se às construções que venham a ser edificadas nos lotes ou unidades autônomas, as normas vigentes para as construções urbanas, devendo as construções, ampliações e demolições serem precedidas de aprovação pelo departamento de planejamento e engenharia do Município.

Parágrafo único. Não serão concedidas licenças para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes ou unidades autônomas, integrantes de condomínios, em empreendimentos não regularmente aprovados pela Prefeitura, em conformidade com esta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Art. 30. Os proprietários, compromissários compradores, e, compromissários cessionários ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos parcelamentos definidos por esta lei, ficam obrigados a observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes desta lei, do memorial do empreendimento, do contrato de compra e venda e do estatuto da associação ou convenção de condomínio.

CAPÍTULO V REQUISITOS GERAIS DE APROVAÇÃO

Art. 31. Antes da elaboração do projeto de loteamento é facultado ao interessado apresentar à Prefeitura Municipal, requerimento solicitando parecer de viabilidade, informando o tipo e características do empreendimento, número previsto de lotes e área média, instruído dos seguintes documentos:

- I. Certidão de matrícula do imóvel, expedida a menos de 30 (trinta) dias da data do requerimento;
- II. Planta do imóvel em escala adequada constando:
 - a) Croqui de localização e imagem de satélite devidamente georreferenciado com precisão (PPP) do IBGE;
 - b) Divisas da gleba, com indicação de confrontações, medidas e azimutes;
 - c) Perímetro da área de interesse;
 - d) Indicação do Norte Verdadeiro;
 - e) Levantamento planialtimétrico atual, contendo curvas de metro em metro, georreferenciamento no Datum Sirgas2000, com indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro e com suas respectivas dimensões, dos exemplares arbóreos nativos isolados e das vegetações nativas presentes na área, das áreas de preservação permanente e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em seu entorno imediato;
 - f) Traçado básico do arruamento.

Art. 32. A Prefeitura Municipal, num prazo de 30 (trinta) dias, se manifestará acerca da viabilidade do local para implantação do empreendimento pretendido, acompanhado de Diretrizes acerca das áreas públicas para os casos de Condomínios ou de Loteamentos de Acesso Controlado.

Parágrafo único. Em caso de negativa, a Prefeitura emitirá documento apresentando as justificativas, cabendo ao interessado a possibilidade de recurso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Art. 33. A aprovação do empreendimento será precedida de Aprovação Preliminar, devendo o interessado apresentar o requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Certidão vintenária da matrícula do imóvel, expedida a menos de 30 (trinta) dias da data do requerimento;
- II. Declaração do proprietário manifestando a concordância com o empreendimento, para os casos em que o interessado não for o titular da área;
- III. Planta de localização;
- IV. Planta urbanística em escala adequada contendo no mínimo:
 - a) Divisas da gleba, com indicação de confrontações, medidas e azimutes;
 - b) Indicação do Norte Verdadeiro;
 - c) Proposta de divisão e conformação de quadras e lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações indicação das áreas públicas destinadas à área verde, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário, ou das áreas privativas de uso comum, para os casos de empreendimentos tipo condomínio;
 - d) Levantamento planialtimétrico atual, contendo curvas de metro em metro, georreferenciamento no Datum Sirgas2000, com indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro e com suas respectivas dimensões dos exemplares arbóreos nativos isolados e das vegetações nativas presentes na área, das áreas de preservação permanente e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em seu entorno imediato;
 - e) Comprovação de acesso por via oficial ou atendimento ao parágrafo primeiro e alíneas do artigo 11;
 - f) Indicação do perímetro de fechamento para os casos de loteamento de acesso controlado.
- V. Documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de profissional habilitado responsável pelo empreendimento.

Art. 34. A Prefeitura Municipal, num prazo de 30 (trinta) dias, se manifestará acerca da aprovação preliminar do empreendimento, podendo formular relatório de exigências técnicas.

Parágrafo único. Em caso de exigências técnicas, o interessado terá o prazo de 60 (sessenta) dias para atendimento, sob pena de arquivamento, podendo ser prorrogado por igual período, em casos devidamente justificados, mediante requerimento próprio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Art. 35. A aprovação final do empreendimento será realizada mediante apresentação dos seguintes documentos:

- I. Certidão de matrícula do imóvel do imóvel, expedida a menos de 30 (trinta) dias em nome do interessado;
- II. 04 (quatro) vias da planta urbanística em escala adequada carimbada pelo GRAPOHAB contendo no mínimo:
 - a. Divisa de gleba, com indicação de confrontações, medidas e azimutes;
 - b. Indicação do Norte Verdadeiro;
 - c. Proposta de divisão e conformação de quadras e lotes com suas respectivas dimensões, angulações, áreas e numerações, indicação das áreas públicas destinadas à área verde, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário, ou das áreas privativas e de uso comum, para os casos de empreendimentos do tipo condomínio;
 - d. Levantamento planialtimétrico atual, contendo curvas de metro em metro, georreferenciamento no Datum Sirgas2000, com indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro e com suas respectivas dimensões dos exemplares arbóreos nativos isolados e das vegetações nativas presentes na área, das áreas de preservação permanente e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em seu entorno imediato;
 - e. Indicação do perímetro de fechamento para os casos de loteamento de acesso controlado.
- III. Certificado GRAPOHAB de Aprovação ou Dispensa no caso específico de chácaras habitacionais;
- IV. Carta de diretrizes de concessionária responsável pelos serviços de água e esgoto no município para os casos de interligação ao sistema público;
- V. Projeto dos sistemas de abastecimento de água potável e esgoto com aprovação do departamento técnico da prefeitura, somente nos casos de interligação ao sistema público;
- VI. Chácaras comerciais de interesse turístico e lazer estão dispensadas de apresentar certidão de dispensa ou aprovação do GRAPOHAB;
- VII. Projeto dos sistemas de esgotamento sanitário, com aprovação do departamento técnico da Prefeitura Municipal, nos casos de interligação com o sistema público;
- VIII. Autorização de implantação de empreendimento emitido pelo DAEE para os casos de interferência de recursos hídricos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

- IX. Autorização de perfuração de poço emitida pelo DAEE para os casos de captação de águas subterrâneas;
- X. Projeto de iluminação pública e rede de distribuição domiciliar com aprovação da concessionária responsável pelo serviço;
- XI. Projeto de drenagem pluvial;
- XII. Projeto de terraplanagem;
- XIII. Manifestação emitida pela Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Abastecimento acerca da implantação do empreendimento;
- XIV. Licença de instalação ou documento equivalente emitido pela CETESB ou Certidão de Dispensa;
- XV. Certidões negativas de débitos tributários emitidas pelas Fazendas Públicas competentes sobre o imóvel objeto de parcelamento e seu respectivo proprietário;
- XVI. Orçamento das obras de infraestrutura e cronograma de execução com prazo máximo de 04 (quatro) anos para implantação;
- XVII. Caução correspondente ao valor das obras de infraestrutura que o loteador se comprometeu a fazer no loteamento que deverá ser prestada em dinheiro, fiança bancária, seguro garantia ou bens imóveis;
- XVIII. Minuta do contrato de compra e venda;
- XIX. Minuta do Estatuto da Associação de Moradores se aplicável;
- XX. Documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de profissional habilitado responsável pelo empreendimento.

Art. 36 - Recebido o pedido de aprovação do projeto do empreendimento, acompanhado dos documentos necessários, a Prefeitura Municipal emitirá dentro de 60 (sessenta) dias manifestação sobre o deferimento ou indeferimento do pedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Parágrafo único. Em caso de indeferimento, com apresentação de Exigências Técnicas, o interessado terá prazo de 60 (sessenta) dias para atendimento, sob pena de arquivamento, podendo ser prorrogado em casos devidamente justificados.

Art. 37. A caução só será levantada após a conclusão das obras constantes nos projetos aprovados, após vistoria da Prefeitura Municipal, e emissão do respectivo termo de verificação de obras do empreendimento, podendo, no entanto, o projeto ser dividido em etapas, com levantamento parcial da caução ao término de cada etapa da obra.

§ 1º. Na hipótese da caução ser efetuada em carta de fiança bancária, ou seguro garantia, a mesma ficará em depósito junto ao Setor Jurídico e/ou Tesouraria, e deve conter, obrigatoriamente, cláusula de correção monetária e prazo de validade superior em 12 (doze) meses ao prazo previsto para o cronograma de execução das obras de urbanização.

§ 2º. Sendo a caução prestada em dinheiro, a quantia caucionada é depositada em conta remunerada específica, em instituição bancária oficial aberta em nome do Município.

§ 3º. Condiciona-se ainda para a liberação final da caução, a apresentação por parte do empreendedor da licença de operação emitida pela CETESB, Outorga DAEE, referente captação de águas superficiais ou subterrâneas e celebração de contrato de doação dos sistemas de abastecimento de água e esgoto com cessão à concessionária responsável ou para o departamento junto a Municipalidade, exceto para os casos não aplicáveis.

Art. 38. As obras aceitas definitivamente pela Prefeitura Municipal, ficarão sob responsabilidade civil do empreendedor por um período de 05 (cinco) anos a contar da emissão do Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo único. Se o período abrangido no *caput* houver constatações de problemas decorrentes de infraestrutura deficiente, seja por falha na execução ou por subdimensionamento, poderá o empreendedor ser convocado para realização de obras complementares.

Art. 39. É vedado o início da execução das obras de infraestrutura antes da aprovação definitiva do empreendimento pela Prefeitura Municipal, ficando sujeita a interdição e demais penalidades legais, com exceção dos empreendimentos existentes até o início da vigência da presente Lei.

Art. 40. É vedada a comercialização do empreendimento antes do efetivo registro no Cartório de Registro de Imóveis da comarca.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO RAMALHO

CNPJ/MF n. 46.444.790/0001-03

www.joaoramalho.sp.gov.br

Art. 41. Os empreendimentos de chácaras irregularmente implantados até a presente data, terão prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta Lei, para providenciar a solicitação de regularização, apresentando as documentações necessárias que serão submetidas à análise da engenharia municipal, e os casos de necessidades de adequação submetidos à análise técnica, que após emitirá relatório de exigências de adequações para aprovar a reurbanização da área.

Art. 42. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Ramalho, em 08 de outubro de 2021.


Adelmo Alves
Prefeito Municipal

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


Mieke Maria José Takahara
Secretária de Administração, Finanças e Tributos