



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

LEI Nº

“Dispõe sobre a alteração da Lei 681/75, que trata do Parcelamento do Solo Urbano no Município de Capão Bonito”.

Marco Antonio Citadini, Prefeito Municipal de Capão Bonito, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,
FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte...

LEI...

ARTIGO 1º: O Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Capão Bonito será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

ARTIGO 2º: O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das Leis Federais 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e o Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

ARTIGO 3º: Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§ 1º - Considera-se Zona Urbana a definida por Lei Municipal. A área possível de ser loteada deve ter assegurado o abastecimento de água, de



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

energia e condições de encaminhamento dos esgotos sanitários a estação de tratamento existente, ou solução aprovada pela concessionária local.

§ 2º - Considera-se zona de expansão urbana a que for prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para atender ao crescimento das áreas urbanas.

ARTIGO 4º: Não será permitido o parcelamento do solo em:

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

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

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

IV – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

ARTIGO 5º: Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – área destinada a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de cinco metros.

III – o parcelador se obriga a especificar no registro do loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, a área e a testada mínima permitida para desdobro, respeitando o disposto no item II desse artigo, os tipos de ocupação permitidos e deve dar ciência aos compradores de lotes dessas disposições.

IV – ao longo dos rios, ou de qualquer outro curso d'água, correntes ou dormentes, serão reservadas áreas de preservação permanente, em faixa marginal, de acordo com as leis e resoluções ambientais vigentes:



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

V – as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, sendo 5% (cinco por cento) o mínimo para áreas institucionais e 5% (cinco por cento) para sistema de lazer, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - As áreas verdes não poderão fazer divisa com lotes.

§ 3º - Em loteamentos de interesse social poderá ser dispensada a exigência mínima de áreas institucionais prevista no parágrafo 1º deste artigo, desde que, a dispensa seja justificada e previamente autorizada por lei.

§ 4º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, saúde, lazer e similares.

§ 5º - Considera-se de interesse social associações não governamentais, sem fins lucrativos, que promovam o acesso a lotes urbanizados e moradias populares à população de baixa renda e cujos membros sejam os proprietários dos lotes.

ARTIGO 6º: Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos parceladores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio da entidade pública ou concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto a sua manutenção o que a respeito dispuser as entidades respectivas.

§ 1º: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, **pavimentação**, guias e sarjetas.

§ 2º: As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

ARTIGO 7º: Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamento comunitário, apresentando, para esse fim requerimento em duas vias da planta do imóvel, em escala de 1:1000, que deverão obedecer às normas e especificações brasileiras contendo pelo menos:

- I – divisa da gleba a ser loteada;
- II – curvas de nível de metro em metro (RN – oficial)
- III - a localização dos cursos d'água, bosques, construções existentes, monumentos naturais e artificiais e árvores frondosas, no mínimo até 50 metros da área confrontante.
- IV – a indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI– as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII – utilização de coordenadas georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro;
- VIII – declarações das concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, garantindo a viabilidade técnica do atendimento com referências respectivamente, a rede de energia elétrica e de iluminação pública e rede de distribuição de água potável e de esgoto sanitário.
- IX - as ruas, vias de acesso ou estradas existentes e ou as projetadas que compõem o sistema viário das vizinhanças da área objeto do parcelamento.
- X - o traçado básico do sistema viário a ser implantado em perfeita concordância com as ruas, acessos e estradas existentes nas vizinhanças.
- XI - a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos comunitários com áreas livres de uso público e áreas de uso institucional observados os requisitos de topografia não acidentada e viabilidade de aproveitamento conjugado com as áreas próximas destinadas à mesma finalidade.
- XII - as faixas de terrenos não edificantes necessárias ao escoamento das águas pluviais e de esgotos sanitários.

§ 1º- Em todas as esquinas do loteamento deverão ser deixadas guias rebaixadas para que seja construída na calçada, rampa de acesso a deficientes físicos, em locais adequados e de acordo com as normas de acessibilidade.



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

ARTIGO 8º: A Prefeitura Municipal nomeará através de Decreto a Comissão de Análise e Parcelamento de solo do Município de Capão Bonito.

§ 1º: A Comissão de Análise de Parcelamento de Solo do Município de Capão Bonito será assim constituída:

- Dois representantes da Secretaria de Planejamento;
- Um representante da Secretaria de Negócios Jurídicos;
- Um representante do COMDEMA (Conselho Municipal de Meio Ambiente)

ARTIGO 9º: A Prefeitura Municipal, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no artigo 7º dessa Lei, após ouvida a Comissão de Análise e Parcelamento de Solo do Município, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do loteamento, comunicando por escrito aos interessados o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas.

ARTIGO 10: As diretrizes expedidas de acordo com o Artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Decorrido o prazo estabelecido neste Artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

ARTIGO 11: Obedecendo traçado e diretrizes definidas, os interessados deverão apresentar o projeto de loteamento em 5 (cinco) vias contendo:

- I – memorial descritivo e justificativo;
- II – o título de propriedade ou compromisso de compra e venda devidamente autenticado;
- III – certidão negativa de tributos municipais da área;
- IV – projeto urbanístico em escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro e indicação de todos os logradouros públicos e com a divisão da gleba, em quadras e lotes identificados aquelas por letras e estes por números;
- V – sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- VI – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, desenvolvimento das curvas, pontos de tangências e ângulos centrais;



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

VII– perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, em escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:100 e sessões transversais tipo;

VIII– projeto de Galerias, indicativa do sistema de drenagem pluvial, contendo o sentido de escoamento superficial das águas pluviais, tipo e localização das bocas de lobo, extensões, diâmetros e declividades das tubulações, tipo de localização dos poços de visita, caixas de encontros, muros de ancoragem e bueiros, cotas altimétricas de interesse, acompanhada do respectivo memorial descritivo;

IX – indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

X – projeto de pavimentação das vias de circulação de acordo com os padrões mínimos exigidos pela Prefeitura;

PARÁGRAFO ÚNICO: O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente no mínimo:

I – descrição do loteamento, quadras e lotes, com suas características e a definição de uso predominante (residencial, comercial, industrial ou misto);

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes definidas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

ARTIGO 12: A elaboração do projeto de desmembramento será precedida da fixação de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno solicitando a expedição da certidão de diretrizes e indicando o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

II - Certidão de propriedade da área, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos;



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

- III - Certidão Negativa de Tributos Municipais - IPTU expedida pela Prefeitura Municipal;
- IV - 03 (seis) vias de cópias de levantamento planialtimétrico cadastral da área objeto do pedido, na escala 1: 1.000, assinadas por profissional devidamente habilitado;
- V - 03 (seis) vias de cópias do projeto de urbanização proposto, assinado por profissional devidamente habilitado e acompanhado da A.R.T..

PARÁGRAFO ÚNICO: os lotes a serem desmembrados localizados em loteamentos aprovados até a publicação desta lei terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

ARTIGO 13: Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei e de outros órgãos estaduais deverá o mesmo ser apresentado ao Graprohab (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) ou outros órgãos estaduais que venha por ventura à substituí-lo;

§ 1º – Somente após a aprovação do Graprohab será encaminhado à Prefeitura Municipal cujos órgãos municipais acompanharão a implantação do empreendimento.

§ 2º – Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, ou aglomerações urbanas definidas em Lei Estadual ou Federal, será exigido parecer dos municípios envolvidos.

§ 3º - Quando localizados em área de interesse especial, tais como: proteção aos mananciais, patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, assim definido por legislação federal, estadual ou municipal, deverá ser aprovado pelos órgãos competentes.

§ 4º - Após aprovação em todos os órgãos, será emitido pela Prefeitura Municipal, alvará em caráter precário, para início das obras.



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

ARTIGO 14: Atendidos os requisitos exigidos por esta Lei, o responsável pelo parcelamento deverá executar, de acordo com os projetos e as especificações municipais, e no prazo constante do parágrafo primeiro deste artigo, a infra-estrutura constante dos incisos de nº I a IX, inclusive, e para tanto, ser-lhe-á outorgado um alvará de natureza precária.

- I – da abertura das vias de comunicação e praças;
- II – demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III – das galerias de escoamento de águas pluviais e respectivos sistemas de captação;
- IV – das guias e sarjetas.
- V – da rede de esgotos sanitários compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer.
- VI – da rede de distribuição de água potável compreendendo as principais e as ramificações para atendimento dos lotes e áreas institucionais e de lazer;
- VII – da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminária e potência adequada ao planejamento da concessionária para a área.
- VIII – da pavimentação
- IX – da arborização, atender à lei municipal vigente

§ 1º - O prazo para execução da infra-estrutura citada deverá ser apresentado em cronograma físico com duração máxima de 2 (dois) anos para sua execução a partir da data de expedição do alvará de natureza precária, podendo ser prorrogada por igual período.

§ 2º - A Prefeitura fiscalizará a execução de todos os serviços de obras nos desmembramentos e ou loteamento, vistoriando-os com frequência.

§ 3º - Todos os atos da fiscalização e ocorrências de obras serão registrados no processo de aprovação do loteamento, devendo ser comunicado aos interessados os embargos de materiais e de serviços empregados ou executados em desacordo com as normas, especificações ou projetos aprovados.

§ 4º - Não serão aceitos serviços ou obras cujas execuções tenham, como pré-requisitos, outras não aceitas pela fiscalização.

§ 5º - Os materiais e ou equipamentos de obras rejeitadas pela fiscalização deverão ser removidos do canteiro de obras em prazo não superior a 48 horas.



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

ARTIGO 15: Se o parcelador preferir e expressamente indicar, o parcelamento poderá ser aprovado antes da execução da infra-estrutura, mediante a apresentação de um cronograma físico com duração máxima de 3 (três) anos, desde que:

I) ofereça garantia em imóveis bem localizados e de fácil comercialização no valor equivalente a uma vez e meia o custo de toda a infra-estrutura, através de Escritura Pública de Garantia Hipotecária, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis em favor da Prefeitura Municipal de Capão Bonito, que poderá vendê-los para custear a implantação da infra-estrutura, caso o parcelador não venha a fazê-lo no prazo estipulado.

II) ofereça garantia por Fiança Bancária, que assegurará ao Município a execução de toda infra-estrutura por parte do loteador, assumindo o Fiador a responsabilidade pela execução ou custeio da execução caso o loteador deixe de fazê-lo naquele prazo. O fiador deverá renunciar expressamente ao direito a alegação do benefício de ordem e de exoneração da fiança.

III) ofereça seguro garantia, nos casos de parcelamentos populares, destinados às classes de menor renda, financiados pela União ou pelo Estado, apresentando o Contrato de Seguro Garantia das Obras de Infra-estrutura, firmado entre o loteador e/ou pelos mutuários e os agentes financeiros da União ou do Estado.

§ 1º – Os imóveis dados em garantia não poderão pertencer à área do parcelamento. A garantia prevista em imóveis será apresentada juntamente com laudo de avaliação elaborada por profissionais habilitados e remunerados pelo interessado juntamente com o cronograma físico-financeiro de execução da infra-estrutura.

ARTIGO 16: O loteamento será aprovado por Decreto, apostilado em todas as vias do projeto e anexada cópia ao processo respectivo.

§ 1º- Do decreto de aprovação constará:

I - a caracterização de Gleba, propriedade, denominação, número do protocolo do processo de aprovação do plano e identificação do requerente;

II - a classificação do loteamento;



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

III - a destinação de uso das quadras e lotes, incluindo as de uso institucionais.

§ 2º - O decreto de aprovação caducará no prazo de 360 dias a contar de sua expedição, caso o loteamento não seja submetido ao registro imobiliário dentro deste prazo.

§ 3º - Não registrado o empreendimento neste prazo, poderá haver prorrogações sucessivas a cada 180 dias, sendo obrigatório o recolhimento de uma multa a favor da Prefeitura Municipal, no valor de 10 salários mínimos a cada prorrogação.

ARTIGO 17: Aprovado o loteamento, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do parcelador, devendo neste caso, serem observadas as exigências do Artigo 23º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

ARTIGO 18: Qualquer alteração ou cancelamento parcial ou total do loteamento aprovado e registrado dependerá de acordo entre o parcelador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO VI

DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

ARTIGO 19: As ruas não poderão ter largura total inferior a 14,00 metros nem leito carroçável inferior a 9 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, e a critério da **Comissão de Análise e Parcelamento de Solo do Município**.

§ 1º - Toda rua que terminar em divisa, podendo sofrer prolongamento, terá obrigatoriamente 14,00 metros de largura, no mínimo.

§ 2º - A largura das ruas, quando esta confrontar com cursos d'água, linha férrea, rodovia, deverão obedecer ao estipulado pelo Plano Diretor.



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

§ 3º – Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a sua largura poderá ser reduzida a 10,00 metros sendo obrigatórias às praças de retorno;

ARTIGO 20: Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 metros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos cruzamentos irregulares, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério dos órgãos da Prefeitura Municipal.

ARTIGO 21: A rampa máxima admitida é de 13% (treze por cento), excepcionalmente poderá ser aprovada rampa com maior inclinação, desde que devidamente justificada com a apresentação de projeto técnico.

ARTIGO 22: O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 metros, em casos específicos, a Comissão de Análise e Aprovação do Parcelamento poderá entender necessária a criação de quadras com comprimento superior.

ARTIGO 23: É vedado, expressamente, a construção de edifícios públicos, de entidades privadas ou de particulares, nas áreas destinadas a sistema de lazer.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 24: É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado e não registrado.

ARTIGO 25: O licenciamento de qualquer edificação na área loteada, só será permitida após as obras de infra-estrutura estarem concluídas, e em funcionamento, no todo ou em parte, conforme etapas definidas em cronograma de obras.



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

PARÁGRAFO ÚNICO: As construções erigidas em desacordo com as exigências deste artigo serão consideradas clandestinas e deverão ser embargadas pelo Poder Público até a aprovação definitiva do parcelamento.

ARTIGO 26: Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado, a Prefeitura Municipal poderá notificar o parcelador para promover a sua regularização.

§ 1º: A notificação será feita pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante do recebimento, ou promovida por intermédio do Cartório de Registro de Título e Documentos da Comarca ou domicílio de quem deva recebê-la.

§ 2º: A notificação será feita por edital com prazo de 10 dias, começando a correr o prazo após a última publicação, quando o destinatário se recusar a dar o recibo ou se furtar do recebimento ou for desconhecido o seu paradeiro.

ARTIGO 27: Se o parcelador não atender a notificação, a Prefeitura Municipal poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

I - Caso a Prefeitura Municipal promova a regularização do parcelamento, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas em Cartório pelos adquirentes de lotes, com respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do Artigo 38 da Lei Federal nº 6.766, de 1º de dezembro de 1979, a título de ressarcimento das importâncias despendidas e com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

II - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no Artigo 47 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

III - A Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes de lotes, até o valor devido, caso do loteador não cumprir o estabelecido no item II deste artigo.

IV - A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

importâncias despendidas ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos necessários aos fins colimados.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 28: Todas as alterações do uso do solo rural para fins urbanos dependerão da aprovação da Prefeitura, segundo as exigências da legislação pertinente, inclusive quanto à dimensão de quadras e lotes.

ARTIGO 29: As estradas municipais deverão ter largura não inferior a 10,00 metros e devem assegurar o escoamento das águas pluviais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas estradas municipais deverão ser demarcadas áreas não edificantes na faixa de 10,00 metros do seu eixo.

ARTIGO 30: Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas de lotes ou quadras que o adquirente venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento.

ARTIGO 31: As infrações da presente lei na esfera administrativa darão ensejo à cassação do Alvará, e embargo administrativo, além da notificação para regularização do loteamento nos termos do Artigo 28 desta lei.

ARTIGO 32: A critério da Prefeitura Municipal e diante de justificável necessidade técnica, e relevante interesse público, soluções de nível técnico poderão ser exigidas do loteador em vista das peculiaridades específicas de cada área, visando à harmonia do loteamento e segurança dos adquirentes.

ARTIGO 33: Os padrões de serviços a serem executados pelos loteadores obedecerão o que a respeito dispuser os Decretos Municipais específicos.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS



**PREFEITURA DE
CAPÃO BONITO**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAPÃO BONITO
Rua Nove de Julho, nº 690 – Centro – CEP: 18.300-900
Telefone: (15) 3542-3897
E- mail: planejamento@capaobonito.sp.gov.br

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS
Lei de Parcelamento do Solo

ARTIGO 34: Os planos de parcelamento, com diretrizes viárias protocoladas ou aprovadas antes da presente lei poderão ser acrescidos de um cronograma físico das referidas obras com duração máxima de 2 (dois) anos acompanhado de instrumento de garantia para sua execução.

§ 1º - O cronograma deverá ser apresentado no prazo de 45 dias a contar da vigência desta lei.

§ 2º - A garantia para execução da infra-estrutura será feita nos termos do Artigo 16 e seu parágrafo 3º desta lei, através de fiança bancária, caução de valores mobiliários.

Prefeitura Municipal de Capão Bonito, aos três de outubro de dois mil e dezessete.

Marco Antonio Citadini
Prefeito Municipal