



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

MENSAGEM Nº 017/2025- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES
DA CÂMARA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE/SP:**

Valho-me do presente para encaminhar à apreciação dos nobres Vereadores e Comissões desta Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei Complementar do Poder Executivo nº 017/2025, tem como finalidade principal estabelecer regras sobre como os terrenos podem ser divididos e loteados, visando garantir um desenvolvimento urbano ordenado, seguro e sustentável.

Define-se ainda os padrões para o traçado de ruas, tamanhos mínimos de lotes, áreas destinadas a equipamentos públicos e estabelece critérios para que novos loteamentos ofereçam infraestrutura básica, como redes de água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação.

Sem mais para o momento, e ciente de que poderemos contar com especial atenção de Vossas Excelências para a aprovação desta iniciativa, aproveito o ensejo para consignar protestos de elevada estima e profunda consideração.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 1º de julho de 2025.


PEDRO DE SENZI NETO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Vicente Aparecido Romero
Presidente da Câmara de Vereadores
Estrela d'Oeste/SP.

Câmara Municipal Estrela d'Oeste	
Protocolo nº	<u>2256/2025</u>
Em	<u>02/07/25</u>
Horário	<u>10:01</u>
 Responsável	



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 017/2025

"Dispõe sobre a Lei de Parcelamento de Solo no Município de Estrela d'Oeste/SP e dá outras providências"

PEDRO DE SENZI NETO, Prefeito do Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, etc., no uso de suas atribuições legais apresenta o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO 1 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º. Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no território do Município de Estrela d'Oeste, estado de São Paulo, assegurando a observância a Lei nº 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos e a Lei nº 6.766/79 - Lei de Parcelamento de Solo, zelando pelos interesses do município, no que diz respeito às necessidades para seu desenvolvimento.

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

I. Área Dominial- é a área de propriedade do Poder Público Municipal não afetada a um uso específico.

II. Área Parcelável- A área de um terreno ou gleba, pode incluir áreas que não podem ser loteadas, como áreas de preservação permanente (APP), áreas de reserva legal, vias públicas, áreas institucionais (para equipamentos comunitários) e outras áreas não edificáveis, áreas com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento).

III. Área Urbanizável- são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, ainda não parcelado para fins urbanos, necessários para o crescimento ordenado da cidade.

IV. Área Urbanizada- Essas áreas são marcadas por construções, arruamentos e ocupação humana, representando a expansão do espaço urbano sobre áreas anteriormente rurais, inseridas no perímetro urbano, áreas parceladas para fins urbanos.

V. Área de Interesse Urbanístico Especial- Área caracterizada especificamente para o tratamento urbanístico diferenciado, visando implementar políticas públicas, promover transformações urbanas, melhorar a qualidade de vida e proteger o meio ambiente.

Tipos de Áreas Especiais de Interesse Urbanístico:

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): Áreas destinadas principalmente à moradia de baixa renda, buscando urbanização, regularização fundiária e provisão de novas habitações.

Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU): Delimitadas para projetos de intervenção urbana, como a Operação Urbana Consorciada, que visa transformar áreas urbanas específicas através de melhorias estruturais e sociais.

Zonas de Ocupação Especial (ZOE): Áreas que abrigam atividades específicas que necessitam de tratamento urbanístico diferenciado, como aeroportos, centros de convenções, grandes áreas de lazer e esportes.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA): Regiões com importância ambiental que requerem medidas de proteção, controle e valorização ambiental.

VI. Áreas de Preservação- são áreas a serem doadas ao município, com o fim de proteger o meio ambiente natural, definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, como Zonas de Preservação e Proteção Ambiental. As áreas de preservação são consideradas Áreas "Non Aedificandi".

VII. Área de Sistema de Lazer- são as áreas a serem doadas ao município para fins de construção de praças, parques e outras atividades de recreação.

VIII. Área Institucional- são as áreas a serem doadas ao município e destinadas à construção de escolas, postos de saúde, creches, prédios administrativos municipais, delegacias e outros prédios públicos.

IX. Área "Non Aedificandi"- é a área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza e assim definida em Lei.

X. Área Pública- são compostas de Áreas Institucionais, Sistema de Lazer, ÁREA "NON AEDIFICANDI", Sistema Viário e Áreas de Preservação.

XI. Área Rural- são áreas fora da área urbana caracterizadas por baixa densidade populacional e atividades como agricultura, pecuária e outras práticas de exploração de recursos naturais.

XII. Área Urbana- são áreas caracterizadas pela alta densidade populacional, construções densas e infraestrutura, como ruas, edifícios e serviços, que se diferencia da área rural por seu foco em atividades econômicas, sociais e residenciais; inseridas no Perímetro Urbano e assim definidas em Lei.

XIII. Alvará de licença definitiva para instalação do parcelamento do solo- documento emitido pela Prefeitura Municipal que autoriza a execução de um plano de urbanização, incluindo a abertura e estruturação de vias públicas (arruamento) e a organização do espaço urbano.

XIV. Plano de Urbanização- é o conjunto de normas, projetos e especificações que definem a configuração e organização do espaço urbano, incluindo o arruamento, o parcelamento do solo, projetos complementares, memoriais e cronograma de execução.

XV. CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

XVI. CREA - Conselho Regional de Engenharia.

XVII. CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

XVIII. Chácaras de recreio - são loteamentos específicos para atender a finalidade de lazer, sendo proibido outro uso.

XIX. Perímetro urbano- é estabelecido por Lei Municipal, definindo os limites da área urbana do município.

XX. Referência de nível- é a cota de altitude tomada como oficial pelo município.

XXI. Desdobro- é o desmembramento do solo efetuado pela subdivisão de lotes já consolidados e respeitando a testada e área mínima para a zona a que pertença.

XXII. Desmembramento- é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de glebas destinada à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes e transferência de área ao município.

XXIII. Unificação- também chamada de reagrupamento, é o processo de unir dois ou mais lotes contíguos (vizinhos) para formar uma nova área.

XXIV. Loteamento- é o parcelamento do solo pela subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052 - CNPJ 45.112.224/0001-23

XXV. Testada- é à frente de um terreno, seja gleba ou lote, definida pela distância entre as divisas laterais, medida no alinhamento do terreno com o logradouro público. Essa medida corresponde à largura do terreno na sua face voltada para a via pública. Para os terrenos de esquina são consideradas testadas todos as divisas voltadas para o logradouro público.

XXVI. Passeio ou calçada- é parte da via destinada exclusivamente para a circulação de pedestres.

XXVII. Quadra- é a área de terras delimitada pelo traçado do arruamento, podendo ser subdividida ou não em lotes.

XXVIII. Leito carroçável - consiste à parte da via destinada à circulação de veículos. É a área onde os veículos efetivamente trafegam, podendo ser composta pela pista e, quando existirem, pelos acostamentos e ciclofaixas. Em vias com pistas duplas ou múltiplas, cada faixa de rolamento pode ser considerada um leito carroçável.

XXIX. Sistema viário ou arruamento - áreas destinadas a vias públicas dentro do município, incluindo ruas, avenidas e outros espaços de circulação. Essas áreas são fundamentais para a mobilidade urbana, conectando diferentes pontos da cidade e permitindo o fluxo de veículos, pedestres e serviços; pode incluir a hierarquização das vias, definindo funções e características para cada tipo de via.

XXX. Via ou rua - Vias superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central; em um termo genérico para qualquer caminho destinado à circulação; inclui ruas, avenidas, estradas, rodovias, vielas, etc. Podendo ser urbana ou rural. Ruas um tipo de via urbana, normalmente com calçadas e edificações.

XXXI. Via Arterial: Atende a um tráfego de maior volume e velocidade, ligando diferentes regiões da cidade. Exemplo: avenidas principais de bairros ou centros urbanos.

XXXII. Via coletora - Distribui o tráfego entre as vias arteriais e as vias locais, conectando bairros e áreas residenciais. Exemplo: ruas intermediárias entre áreas residenciais e grandes avenidas.

XXXIII. Via Local: Atende ao tráfego local, com menor velocidade e maior acesso a lotes lindeiros. Exemplo: ruas de bairros residenciais.

Artigo 3º. Para fins desta Lei, o parcelamento de solo, para ser permitido, deve ocorrer em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Artigo 4º. Considera-se parcelamento de solo, a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do município.

Artigo 5º. Para fins desta Lei, o parcelamento do solo será destinado para fins urbanos, residencial, comercial, de prestação de serviço e de urbanização específica.

I. O parcelamento do solo para fins industriais serão definidos em Lei própria.

Artigo 6º. São considerados urbanos, solos destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados nas áreas urbanizadas e urbanizáveis, contidas na Lei do Perímetro Urbano ou Lei de Expansão Urbana.

Artigo 7º. São considerados de urbanização específica, os solos destinados ao cumprimento de funções específicas quando localizadas em áreas de interesse urbanístico especial.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 8º. Independentemente do fim a que se destina, e da localização física no território do Município, todo parcelamento do solo efetuar-se-á mediante loteamento, ou desmembramento observadas às disposições desta lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

I. A aprovação do desdobro é de competência do Executivo, observado a testada e área mínima para a zona a que pertença.

Artigo 9º. As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de ocupação ou aproveitamento, serão reguladas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, cujas normas deverão ser observadas em todos os Planos de Parcelamento do Solo.

Artigo 10. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I.** Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II.** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários lixões, etc.);
- III.** Em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;
- IV.** Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V.** Em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos, fundos de vales e reservas naturais;
- VI.** Em área rural ou não descaracterizada junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA ou outro órgão que venha substituí-lo;
- VII.** Em áreas necessárias ao desenvolvimento do município, à proteção do patrimônio histórico e cultural.

CAPÍTULO 2 DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I Dos Requisitos Gerais para Aprovação

Artigo 11. Somente serão permitidos loteamentos para fins urbanos, na área urbanizada e urbanizável, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano e, obrigatoriamente, com no mínimo uma ligação com a malha do sistema viário existente, pavimentado.

Parágrafo Único. Serão admitidos loteamentos para fins urbanos em áreas sem ligação pavimentada ao sistema viário existentes, desde que o acesso seja incluído no Plano de urbanização e recebam a devida pavimentação asfáltica por parte do responsável pelo empreendimento.

Artigo 12. As áreas dos loteamentos deverão ser parceladas atendendo, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I.** As áreas públicas serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;
- II.** As áreas públicas, incluídas as áreas verdes, não serão inferiores a 40% (quarenta por cento) da gleba total;
- III.** As áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

- a) Áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área loteável;
- b) Áreas de lazer: 6% (seis por cento) da área loteável;
- c) Áreas verdes e/ou de preservação, 14% (quatorze por cento), ou quando for o caso, nos termos da legislação federal e/ou estadual vigente;
- d) Sistema viário ou arruamento: 15% (quinze por cento) da área loteável;
- e) Áreas "Non Aedificandi", quando for o caso.

§ 1º. As áreas públicas deverão localizar-se de forma a favorecer a estruturação urbana, em terreno de declividade favorável e adequada condição geológica.

§ 2º. Não serão consideradas para efeito de cálculo de sistema viário ou arruamento vias já existentes que atendem ao loteamento proposto.

§ 3º. As áreas destinadas à lazer, áreas verdes e/ou de preservação, áreas institucionais, equipamentos públicos e comunitários deverão ter frente voltada para via ou logradouro público, excluindo-se a via de pedestres.

Artigo 13. Ao longo das áreas de preservação, junto às águas correntes, faixas das linhas de transmissão, faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e viadutos, será obrigatória a execução de uma via marginal, nos padrões técnicos admitidos pelas normas vigentes.

§ 1º. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, com as dimensões mínimas exigidas pela legislação vigente.

§ 2º. Nenhum lote terá divisa em qualquer de seus lados com as Áreas de APP, Mananciais, Áreas Verdes; ou qualquer das demais áreas públicas mencionadas no caput deste artigo, sendo obrigatória a abertura de rua que margeia essas áreas.

Artigo 14. Os loteamentos serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:

- I. Arborização de vias, contendo no mínimo o plantio de uma muda de árvore por lote;
- II. Pavimentação de vias, guias e sarjetas;
- III. Rede de abastecimento de água;
- IV. Rede de coleta de esgoto;
- V. Rede de energia elétrica e iluminação pública dotada de luminárias de LED;
- VI. Rede de drenagem de água pluvial;
- VII. Placas de denominação das ruas, avenidas ou similares, instaladas em todas as esquinas;
- VIII. Sistema de sinalização horizontal e vertical de trânsito;
- IX. Via pavimentada dando acesso, à área urbanizável ou urbanizada;
- X. Passeios públicos pavimentados em todas as áreas públicas;
- XI. Passeios públicos dotados de rampas de acessibilidade em todas as esquinas, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo Único. A Implantação e Execução das Obras de Infraestrutura, que se refere os incisos deste artigo, são de responsabilidade do proprietário do empreendimento, bem como a apresentação dos projetos e orçamentos das respectivas obras, que deverão ser assinados pelo proprietário do empreendimento e o responsável técnico pelos projetos e execução das obras,



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

juntamente com a respectiva ART ou RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica).

Seção II

Da Aprovação do Local, das Diretrizes Para os Planos de Urbanização

Artigo 15. Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita o Alvará de Licença Definitiva para Instalação de Loteamento do local para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I.** Requerimento ao Poder Executivo Municipal;
- II.** Título de propriedade do imóvel (Certidão de Matrícula válida);
- III.** Certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedida pelo órgão competente da Administração Municipal, Estadual e Federal;
- IV.** Croqui de Localização do Imóvel;
- V.** Comprovante de pagamento da taxa de expediente.

§ 1º. A Administração Municipal tem o prazo de 30 (trinta dias), a contar da data protocolada, para indeferir ou deferir o pedido de aprovação de local, comunicando o interessado sobre a decisão.

I. O período que trata este parágrafo poderá ser prorrogado por uma única vez, por igual período.

§ 2º. Em caso de indeferimento, o requerente tem o prazo de 10 (dez dias) para apresentar recurso junto à municipalidade, a contar da data de intimação.

I. O recurso deverá ser julgado pelo Prefeito Municipal, após parecer técnico do responsável pelo indeferimento.

§ 3º. Em casos de deferimento, a certidão de aprovação da área será expedida pelo setor competente e terá validade pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após estará automaticamente prescrita.

Artigo 16. Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição de Certidão de Diretrizes Gerais, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

- I.** Requerimento ao Poder Executivo Municipal;
- II.** Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;
- III.** Certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da Administração Municipal, Estadual e Federal;
- IV.** Três vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorção de escalas, assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado e deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a)** Número da Matrícula do imóvel;
- b)** Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- c)** Localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e outras



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

construções;

d) Curvas de nível de metro a metro;

e) Orientação verdadeira do Norte, com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;

f) Referência de nível - RN, e coordenadas georreferenciadas conforme normas do INCRA;

g) Arruamento vizinho a todo perímetro do imóvel que se pretende parcelar;

h) Esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas, e vias de circulação.

i) Atestado das concessionárias de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema;

j) Sondagem e teste de percolação do imóvel, constando que a área a ser loteada não é suscetível à erosão e não foi utilizada como aterro sanitário, apresentando ART e Relatório do responsável técnico;

k) Outras informações que possam interessar a perfeita compreensão do projeto que se pretende implantar.

Parágrafo Único. As especificações dos desenhos serão enquadradas de acordo com as normas da ABNT e Prefeitura Municipal.

Artigo 17. A Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, emitirá a Certidão de Diretrizes Gerais e fixará:

I. As vias de circulação existentes ou previstas para a interligação da gleba loteada com o sistema viário do município;

II. As características que devem ter os lotes, respeitando-se a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, seus usos permitidos e proibidos;

III. As áreas reservadas para uso público;

IV. As faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, faixas de domínio das rodovias, ferrovias e viadutos estaduais e federais e cones de aproximação de aeronaves, se houverem;

V. As áreas de preservação se houverem;

VI. Áreas "Non Aedificandi" se houverem;

VII. Indicações dos recuos exigidos;

VIII. Obras de Infraestrutura exigidas por esta Lei;

IX. Áreas para implantação das obras de saneamento básico, quando necessário.

§ 1º. A Administração Municipal tem o prazo de 60 (sessenta dias), a contar da data protocolada, para indeferir ou deferir o pedido de Certidão de Diretrizes Gerais, comunicando o interessado sobre a decisão.

I. O período que trata este parágrafo poderá ser prorrogado por uma única vez, por igual período.

§ 2º. Em caso de indeferimento, o requerente tem o prazo de 10 (dez dias) para apresentar recurso junto à municipalidade, a contar da data da intimação.

I. O recurso deverá ser julgado pelo Prefeito Municipal, após parecer técnico do responsável pelo indeferimento.

§ 3º. A Certidão de Diretrizes Gerais vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Prof. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

§ 4º. A Certidão de Diretrizes Gerais na íntegra, bem como o croqui de localização da área, será publicada, pelo loteador, em jornal de circulação local no prazo máximo de 20 (vinte) dias a partir de sua expedição, para conhecimento e impugnação de terceiros.

§ 5º. Esgotado o prazo de 15 (quinze) dias a partir da data da publicação e, não havendo impugnação, o interessado orientado pela Certidão de Diretrizes Gerais, deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação previa do Plano de Urbanização.

Seção III

Da Prévia, Aprovação do Plano de Urbanização

Artigo 18. O interessado deverá apresentar junto a Prefeitura Municipal o pedido de aprovação previa do Plano de Urbanização, anexando para este fim os seguintes elementos:

- I.** Projetos de parcelamento do solo e arruamento que deverá ser apresentado em no mínimo 6 (seis) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, e uma cópia em meio digital, atendendo na sua íntegra as Diretrizes Gerais fornecidas pela Administração Municipal;
- II.** Projeto de topografia e terraplanagem do terreno;
- III.** Projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios;
- IV.** Memoriais de cálculo e justificativo;
- V.** ART ou RRT do responsável técnico pela elaboração dos projetos.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal fará a aprovação previa do projeto de parcelamento de solo e expedição da Certidão de Conformidade, de acordo com o modelo dos órgãos de instância superior (GRAPROHAB ou outro que venha a substituí-lo).

Seção IV

Aprovação Definitiva do Plano de Urbanização

Artigo 19. Aprovados os projetos e demais peças pertinentes no GRAPROHAB e demais instancias da administração estadual, o interessado deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação definitiva do Plano de Urbanização do imóvel e o fornecimento do Alvará de Licença Definitiva para Instalação de Loteamento, anexando para este fim os seguintes elementos:

- I.** Projetos de parcelamento do solo e arruamento - apresentado em 6 (seis) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala e, uma cópia em meio digital, atendendo na sua íntegra as Diretrizes Gerais fornecidas pela Administração Municipal.
- II.** Projetos complementares - apresentados em 3 (três) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorções de escala, de acordo com as normas e especificações da Prefeitura Municipal e demais órgãos estaduais. Os projetos complementares constituem-se de:
 - a)** Projeto de pavimentação de vias públicas utilizando a tecnologia de Concreto Betuminoso Usinado Quente (CBUQ) ou outra que venha substituí-la ou de qualidade superior e respectivo orçamento;
 - b)** Projeto de pavimentação dos passeios públicos em concreto usinado de FCK-20Mpa ou



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

superior e respectivo orçamento;

c) Projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios e respectivo orçamento;

d) Projetos de distribuição de água potável, com ramais individuais para cada terreno interligando com a rede principal, indicando a fonte abastecedora e volume, bem como os respectivos memoriais de cálculo e respectivo orçamento;

e) Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública, indicando a fonte abastecedora, bem como os respectivos memoriais de cálculo e respectivo orçamento;

f) Projeto de sistema de esgoto sanitário, com ramais individuais para cada terreno interligando com a rede principal, indicando o local de lançamento de resíduo e respectivo orçamento;

g) Projeto de arborização de vias públicas, plantio de uma árvore para cada lote; e respectivo orçamento;

h) Aprovação dos órgãos de licenciamento ambiental;

i) Projeto de emplacamento de denominação de ruas, avenidas e similares e sistemas de sinalização de trânsito e respectivo orçamento;

j) Projeto de Terraplenagem e o respectivo orçamento;

k) Projeto de rebaixamento de guias nas esquinas dos cruzamentos viários, atendendo as normas de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e respectivo orçamento;

l) Projetos Específicos, aprovados pelos Órgãos Competentes, Municipal e Estadual, para as áreas de Preservação Permanente;

m) Memorial descritivo e justificativo dos projetos e cronograma geral de obras e físico-financeiro;

n) Outros documentos julgados necessários a critério da Prefeitura Municipal.

§ 1º. A concessionária que presta serviços no abastecimento de água e coleta de esgoto no município deve exigir na aprovação destes projetos, a instalação de ramais individuais para cada terreno projetado no parcelamento e, a na execução dos mesmos a interligação com a rede principal.

§ 2º. As guias e sarjetas não poderão ser executadas através do formato pré-moldadas, apenas do tipo Perfil Extrusado; com dimensões mínimas; perfil mínimo 45 cm (quarenta e cinco centímetros), sarjeta mínima de 30 cm (trinta centímetros) e junta de dilatação mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 3º. Os projetos de sistema de coleta de esgoto sanitário não poderão apresentar, em hipótese alguma, soluções através de fossa séptica, exceto nas áreas de interesse urbanístico especial e em terrenos com área superior a 2000,00 (dois mil) metros quadrados por terreno, que deverão adotar padrões autorizados pelos órgãos ambientais competentes.

§ 4º. Os quantitativos do orçamento deverão ser extraídos dos projetos em sua íntegra e os valores deverão ser extraídos de índices oficiais fornecidos pelos governos estaduais, federais ou suas autarquias (Boletim CDHU, SINAPI, DER, etc.), com data base de no máximo 90 (noventa) dias anteriores ao mês vigente a que se está solicitando a aprovação do Plano de Urbanização.

Artigo 20. As peças gráficas a que se referem os artigos anteriores deverão ser apresentadas em pranchas cujas dimensões não excedam a um metro por um metro e vinte centímetros e também em arquivo digital editável. No caso de terrenos de grandes dimensões, deverão ser



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

apresentadas as pranchas na escala indicada e, também, uma planta do conjunto em escala menor.

Parágrafo Único. Todas as vias do projeto, referidas no artigo anterior, serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA ou CAU, bem como anexando Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto e da execução da obra.

Artigo 21. Uma vez fornecidas às informações necessárias para aprovação do Plano de Urbanização, o prazo máximo para análise dos projetos é de 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único. O prazo previsto neste artigo poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

Artigo 22. Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores, o proprietário e a Prefeitura Municipal assinarão um Termo de Compromisso pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo a:

- I. Facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- II. Executar de acordo com o Cronograma Físico e Financeiro de obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do Solo, Projetos Complementares e Específicos;
- III. Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, o zoneamento do referido loteamento, assim como a proibição do desdobro em áreas menores do que a permitida no zoneamento, e de manter a taxa de Permeabilidade do Solo inalterada, de acordo com a Lei do Zoneamento e do Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Responsabilidade do Empreendedor a demarcação de limites dos lotes e áreas públicas que consiste na identificação precisa dos contornos e divisas dos terrenos, a fim de evitar conflitos futuros.

§ 1º. O prazo a que se refere o inciso II do presente artigo será de quatro anos, podendo ser prorrogado por mais quatro anos a pedido do empreendedor, devidamente justificado.

§ 2º. O loteador só poderá iniciar as vendas dos lotes urbanizados após o Registro do Loteamento/Desmembramento na Matrícula do imóvel, sendo que neste caso as construções somente serão liberadas após a Conclusão das Obras de Infraestrutura e Recebimento Definitivo pela Prefeitura Municipal através de emissão de Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) e que deverá constar como cláusula no Instrumento de Compromisso de Compra e Venda.

I. O loteador, para garantir a execução das obras de infraestruturas dará ao Município garantia através de dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia, equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor estimado para a execução das obras.

II. O loteador poderá realizar vendas das unidades durante o período de execução das obras de infraestrutura, porém o comprador poderá iniciar a construção somente após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) e a Licença de Operação (LO).

Artigo 23. Assinado o Termo de Compromisso, será aprovado o Plano de Urbanização, e expedido o Alvará de Licença Definitiva para Instalação de Loteamento no qual deverá constar a condição em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem executados,



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

o prazo de conclusão, as áreas públicas e o profissional encarregado de fiscalizar a execução das obras e serviços.

Parágrafo Único. O competente Alvará de Licença Definitiva para Instalação de Loteamento poderá ser revogado caso os serviços não sejam executados de acordo com o estipulado no Plano de Urbanização.

Artigo 24. Aprovado o Empreendimento, por Lei específica, que conterà as restrições, obrigações e prazo do parcelamento, uma cópia de cada uma das peças que compõe o processo ficara a guarda da Prefeitura Municipal, o restante das peças será entregue ao requerente para que o mesmo promova o encaminhamento ao Registro Imobiliário, que deverá ser feito no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação, sob pena de caducidade da mesma.

Artigo 25. Realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado, a prefeitura municipal através do setor competente emitira novo Termo de Vistoria e Execução de Obras o qual constara a liberação da garantia fornecida.

§ 1º. Tratando-se das redes de água, esgoto e energia elétrica, a aprovação final do empreendimento será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento das Obras, expedidas pelas respectivas concessionárias.

§ 2º. Persistirá o prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data de expedição do Termo de Vistoria e Execução de Obras e recebimento definitivo das obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras executadas, nos termos do **Art. 618 do Código Civil**.

Artigo 26. A tramitação dos processos referente à aprovação de parcelamento do solo seguirá as normas de protocolo e processamento da Prefeitura Municipal.

Artigo 27. Quando houver mudança do Plano de Urbanização o projeto será examinado no todo, observando-se as disposições desta Lei e aquelas constantes no Plano de Urbanização, expedindo-se então um novo Alvará de Licença Definitiva para Instalação de Loteamento.

Artigo 28. A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Seção V

Das Vias de Circulação e do Sistema Viário

Artigo 29. O sistema viário deverá assegurar a observância das normas relativas à matéria, zelando pelo interesse do município, no que diz respeito às necessidades de seu desenvolvimento urbanístico.

Artigo 30. As aberturas de vias públicas, rotatórias ou avenidas, no sistema viário, deverão ser executadas mediante justificativa técnica, após projeto aprovado pelo Órgão Competente do Executivo Municipal.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 31. As vias de circulação deverão obedecer às normas ditadas por esta lei, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas que em cada caso, serão definidas em relação à topografia do terreno, sua função e hierarquia no sistema viário.

Parágrafo Único. Deverá ser previsto rebaixamento de guias, calçadas e canteiros centrais nos locais onde forem previstos a implantação de sinalização, garantindo a acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme legislação vigente.

Artigo 32. Para fins desta Lei, o parcelamento de solo, para ser permitido, deve ocorrer em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, serão adotadas as seguintes definições:

§ 1º. As vias de circulação no Município, conforme suas funções e características físicas classificam-se em:

- I-** Via Arterial;
- II-** Via Coletora;
- III-** Via Local;
- IV-** Ciclovia;
- V-** Ciclofaixa.

§ 2º. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições de vias:

I- Via Arterial: destina-se a ligar as estradas da cidade, com média ou alta fluidez de tráfego, priorizando usos e tipos de ocupação do solo relacionados a altos fluxos de veículos, inclusive transporte coletivo e eventual transporte de carga. É classificada como avenida, larga em sua composição viária, com iluminação diferenciada. Deve comportar passeios largos para pedestres e, quando houver a possibilidade, ciclovias e/ou ciclofaixas.

II- Via Coletora: destina-se a receber e distribuir o tráfego entre vias locais e arteriais, possibilitando a integração da Zona Urbana com as vias arteriais, oferecendo boas condições de pavimentação para o transporte coletivo e o intenso fluxo de pedestres. Deve comportar ciclovias de interligação com as arteriais, quando existir condições favoráveis à sua implantação.

III- Via Local: destinam-se a ligar imóveis particulares, da Zona Urbana às demais vias do Sistema Viário. Apresenta baixa fluidez de tráfego.

IV- Ciclovia: pista de uso exclusivo de bicicletas e outros ciclos, com segregação física do tráfego comum.

V- Ciclofaixa: parte da pista de rolamento, calçada ou canteiro destinada à circulação exclusiva de bicicletas e outros ciclos, delimitada por sinalização específica.

Seção VI Das Dimensões das Vias

Artigo 33. O sistema viário obedecerá aos padrões de urbanização e aos requisitos estabelecidos pelo Município quanto à:

- I-** Definição das dimensões mínimas das caixas de vias;
- II-** Definição das dimensões mínimas das pistas de rolamento;
- III-** Definição das dimensões mínimas dos passeios;
- IV-** Definição das dimensões mínimas das ciclovias;
- V-** Definição das dimensões mínimas das ciclofaixas.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 34. Todas as vias abertas à circulação de veículos, com o pavimento e passeios definitivos já implantados, permanecem com as dimensões existentes, exceto quando definido em projeto de urbanização específico uma nova configuração geométrica.

Artigo 35. As vias a serem implantadas, ou prolongamentos das já existentes, até as que serão pavimentadas devem obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I- Rodovias: a critério dos Órgãos Estaduais e Federais competentes;

II- Via Arterial: a caixa da via (Via Arterial) também pode incluir ciclovias ou ciclofaixas, com dimensões mínimas de 30,00m (trinta metros), como parte do planejamento para promover a mobilidade urbana sustentável.

- a) Caixa de via: 30,00m (trinta metros);
- b) Leito Carroçável: 10,00m (dez metros cada Leito Carroçável);
- c) Canteiro central/ ciclofaixa: 5,00m (cinco metros)
- d) Passeio: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), cada lado.

III- Via Coletora:

- a) Caixa de via: 17,00m (dezessete metros);
- b) Leito carroçável: 12,00m (doze metros);
- c) Passeio: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), cada lado.

IV- Via Local:

- a) Caixa de via: 12,00m (doze metros);
- b) Leito carroçável: 8,00m (oito metros);
- c) Passeio: 2,00m (dois metros), cada lado.

V- Ciclovia:

- a) **Ciclovia de sentido único:** Recomenda-se no mínimo 1,50 metros de largura.
- b) **Ciclovia de sentido duplo:** Recomenda-se no mínimo 3,00 metros de largura.

VI- Ciclofaixa:

- a) **Ciclofaixa de sentido único:** Recomenda-se no mínimo 1,50 metros de largura.
- b) **Ciclofaixa de sentido duplo:** Recomenda-se no mínimo 3,00 metros de largura.

Artigo 36. Para fins de Habitação de Interesse Social (HIS) as dimensões das vias públicas poderão obedecer aos padrões mínimos:

I- Via Arterial:

- a) Caixa de via: 24,00m (vinte e quatro metros);
- b) Leito carroçável: 7,00m (sete metros cada Leito Carroçável);
- c) Canteiro Central: 4,00m (quatro metros);
- d) Passeio: 3,00m (três metros), cada lado.

II- Via local:

- a) Caixa de via: 13,00m (treze metros);
- b) Leito carroçável: 7,00m (sete metros);
- c) Passeio: 3,00m (três metros), cada lado.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Parágrafo Único. Deverão ser previstos rampas de acesso nos canteiros centrais e passeios públicos a pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme NBR 9050/2020 e suas alterações superiores; da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Artigo 37. Deverá ser respeitada a inclinação máxima de 20% (vinte por cento) para todas as vias com extensão até 200,00m (duzentos metros), caso a via exceda essa extensão, deverá ser respeitada a inclinação máxima de 15% (quinze por cento), salvo as vias abertas à circulação de veículos com o pavimento e passeios definitivos implantados anteriores a esta Lei.

§ 1º. Nas demais condições, o leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

- I.** Declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);
- II.** Declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3% (meio por cento a três por cento).

§ 2º. O alinhamento nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverá ser concordado por um arco de circunferência comum, com raio mínimo de 9,00m (nove metros), podendo ser adotado, nas confluências com ângulos agudos até 45° (quarenta e cinco graus).

§ 3º. Não será permitido o estreitamento de vias existentes, mesmo que os prolongamentos passem a ter nova função.

Artigo 38. As vias sem saída serão permitidas apenas em casos especiais de regularização fundiária, a critério do órgão competente do Executivo Municipal, e não poderão ultrapassar a 70,00 (setenta) metros de comprimento, respeitadas as demais dimensões estabelecidas nesta lei complementar.

Artigo 39. A via pública projetadas deverá articular-se com as vias adjacentes, assegurando a continuidade do sistema viário da cidade.

Parágrafo Único. Uma vez utilizadas vias rurais ou urbanas, sem pavimentação asfáltica, para atendimento às testadas ou laterais de lotes ou áreas públicas do empreendimento as mesmas deverão ser incluídas no sistema viário do Plano de Urbanização e receber a pavimentação asfáltica e demais obras de infraestrutura urbana prevista nesta lei, as expensas do loteador.

Artigo 40. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de até 12% (doze por cento) e a declividade transversal mínima de 0,5% (meio por cento).

Parágrafo Único. Será permitida rampa de até 15% (quinze por cento), nas vias situadas em áreas excessivamente acidentadas, desde que comprovada à impossibilidade de outra solução técnica.

Artigo 41. Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de circunferência de raio mínimo de 9,00 (nove) metros, salvo em casos especiais para os quais vigorem especificações fornecidas por órgão competente.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 42. Nas áreas rurais, as vias públicas ou estradas municipais e de servidão que compõem o sistema rodoviário municipal terão seção transversal mínima de 12,00 (doze) metros de comprimento, com faixa de rolamento de 6,00 (seis) metros para cada lado do eixo da via, respeitando as medidas consolidadas.

Parágrafo Único. Nos casos de imóveis rurais ou quaisquer outros que confrontem com estradas municipais ou de servidão, que tenham suas delimitações estabelecidas por cercas, ou outro tipo de fechamento, as cercas ou fechamentos deverão estar instaladas respeitando a seção transversal mínima estabelecida no caput deste artigo.

Artigo 43. As características, funções e dimensionamento do sistema viário interno de loteamentos fechados obedecerão às normas fixadas por esta lei em Capítulo Específico que tratara dos loteamentos com características de fechado.

Seção VII Das Quadras e Lotes

Artigo 44. O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 300 m (trezentos metros), excetuando as zonas industriais asseguradas a continuidade do sistema viário.

Artigo 45. A área mínima dos lotes será especificada pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Seção VIII Das outras Obras, Serviços e Áreas Exigidas

Artigo 46. Todos os novos parcelamentos de solo na circunscrição deste município deverão ser dotados de iluminação pública em lâmpadas de LED, seguindo os seguintes critérios mínimos de potência.

- a) 100 watts para Via Arterial;
- b) 100 watts para Via Coletora;
- c) 60 watts para Via Local;
- d) 60 watts para Ciclovia;
- e) 60 watts para Ciclofaixa.

Artigo 47. A pavimentação asfáltica em CBUQ a que se refere esta lei deverá ser executada seguindo os seguintes critérios mínimos.

- a) Subleito com espessura mínima de 15 (quinze) centímetros de espessura, devendo ser utilizado mistura de solo cimento ou solo brita;
- b) Leito com espessura mínima de 15 (quinze) centímetros de espessura, devendo ser utilizado mistura de solo brita;
- c) Imprimação betuminosa com aplicação de no mínimo 1 (um) litro por metro quadrado;
- d) Capa asfáltica em concreto betuminoso usinado quente (CBUQ) de no mínimo 3 (três) centímetros de espessura;
- e) Apresentar Grau de Compactação desejado em relação ao resultado obtido no Ensaio de Proctor Normal de laboratório, o solo compactado em campo deve atingir 95% (noventa e cinco por cento) da densidade máxima seca e a umidade ótima obtida no ensaio.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052 - CNPJ 45.112.224/0001-23

Parágrafo Único. Para recebimento definitivo do empreendimento, deverão ser apresentados ensaios, relatórios e laudos, assinados por responsável técnico devidamente habilitado, juntamente com a respectiva ART ou RRT.

Artigo 48. A pavimentação dos passeios públicos bem como as rampas de acessibilidade a que se refere esta lei, deverá ser executada seguindo os seguintes critérios mínimos.

- a) Base em pedra britada com espessura mínima de 3 cm (três centímetros);
- b) Capa em concreto FCK 25 Mpa, com espessura mínima de 3 cm (três centímetros).

Parágrafo Único. Para recebimento definitivo do empreendimento, deverão ser apresentados ensaios, relatórios e laudos, assinados por responsável técnico devidamente habilitado, juntamente com a respectiva ART ou RRT.

Artigo 49. Em nenhum caso, os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Parágrafo Único. As obras para drenagens superficiais deverão ser executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Artigo 50. Para aprovação de qualquer arruamento ou loteamento é necessário à execução, pelo interessado, de todas as obras de terraplanagem, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta lei e, sem ônus para o Município.

Artigo 51. A Prefeitura Municipal poderá exigir em cada processo de parcelamento do solo, a reserva de uma faixa de terras "Non Aedificandi", para as redes de água e esgotos ou outros equipamentos urbanos.

Artigo 52. Nos fundos de vales e locais por onde correm águas pluviais, sem prejuízo ao exigido pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, será obrigatório, a reserva de uma área pública, de no mínimo:

- I. 30 (trinta) metros para cada lado do leito ou curso d'água para córregos e seus afluentes;
- II. 50 (cinquenta) metros de raio para nascentes.

§ 1º. Será obrigatório a reserva de área pública para proteção de mananciais, maiores do que as medidas exigidas neste artigo, nos locais onde, para além dos limites estabelecidos, existirem áreas com declividade superior a 20 % (vinte por cento) ou quando a legislação federal ou estadual assim exigir.

§ 2º. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem a Anuência da Prefeitura Municipal e dos demais Órgãos Estaduais e Federais Competentes.

Seção IX Do Plano de Arborização

Artigo 53. Os novos parcelamentos de solo, públicos ou privados a partir da data de promulgação desta lei, estão obrigados a apresentar projeto de arborização urbana.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052 - CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 54. O projeto de arborização urbana deverá ser elaborado por profissional habilitado e apresentado juntamente com Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Artigo 55. A implantação do projeto de arborização urbana é de inteira responsabilidade do empreendedor e seu custo é parte integrante do valor total do empreendimento.

Artigo 56. O projeto deve conter as questões técnicas básicas e parâmetros sobre arborização, tais como: espaçamento, distância de esquinas, etc.

Artigo 57. Deverá ser garantida no projeto a diversificação das espécies, devendo ser priorizada as espécies nativas.

Parágrafo Único. A manutenção do Projeto de Arborização Urbana é de responsabilidade do empreendedor durante o período de dois anos.

CAPÍTULO 3

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRIO OU DESMEMBRAMENTO

Artigo 58. No caso de Desdobro ou Desmembramento, o interessado deverá requerer a aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo, devendo para tal fim seguir os procedimentos previstos nesta Lei, no que couber, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I. Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II. Certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da Administração Municipal, Estadual e Federal;

III. 05 (cinco) vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala adequada, assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado, acompanhadas de arquivo digital editável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Número da Matrícula do Imóvel;
- b) Divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas e com as respectivas cotas;
- c) Localização de cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
- d) Orientação do norte verdadeiro;
- e) Arruamento vizinho a todo perímetro, com suas respectivas distâncias;
- f) Situação anterior e posterior ao parcelamento que se pretende efetuar, de acordo com as normas de desenhos da ABNT;
- g) Quadro estatístico de áreas;
- h) Identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- i) Memorial descritivo da situação atual e dos lotes parcelados devendo estes ser preenchidos fielmente conforme serão registrados em posterior abertura de Matrícula;
- j) Outras informações que possam interessar, a critério da Prefeitura Municipal.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 59. A aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal nos projetos de parcelamento do solo urbano nas modalidades loteamento, desmembramento, desdobro e unificação e seus memoriais, devidamente aprovados, dispensa a emissão de quaisquer outras certidões que caracterizem duplicidade de informações.

Artigo 60. Em seu memorial deverá constar suas dimensões frente, fundos, laterais, confrontações; detalhar com quem cada novo lote faz divisa, mencionando os lotes vizinhos, suas numerações, distância da esquina mais próxima e área total.

Artigo 61. Quando um imóvel urbano estiver elegível ao desdobro em duas ou mais unidades distintas estas serão identificadas da seguinte forma "01-A", "01-B", "01-C" e assim sucessivamente, onde o número corresponde ao lote ou terreno original já escriturado e a letra é a representação do lote ou terreno individual que será criado na nova situação pretendida dentro da quadra a que pertence.

Artigo 62. As partes de um terreno parcelado deverão constituir lote independente segundo os dispositivos desta Lei e da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, no que couber, apresentando, obrigatoriamente, frente voltada para a via ou logradouro público com testada mínima de 8,00 (oito) metros.

Artigo 63. Fica proibido o desmembramento ou desdobro de gleba, terrenos ou lotes cuja quantidade de lotes resulte em quadra com metragem superior a 300,00 (trezentos) metros de comprimento, devendo os lotes ter metragem mínima de 160,00 (cento e sessenta) metros quadrados e testadas mínimas de 8,00 (oito) metros de comprimento e, serem atendidas por toda infraestrutura básica prevista nesta lei, respeitando-se a continuidade do sistema viário existente, quando for o caso, exceto em Área de Interesse Urbanístico Especial.

Artigo 64. A Administração Municipal tem o prazo de 60 (sessenta dias), a contar da data do protocolo, para indeferir ou deferir o pedido de desmembramento ou desdobro, comunicando o requerente sobre a decisão.

§ 1º. Em caso de indeferimento, o requerente tem o prazo de 10 (dez dias) para apresentar recurso junto à municipalidade, a contar do recebimento da intimação.

I. O recurso deverá ser julgado pelo Prefeito Municipal, após parecer técnico do responsável pelo indeferimento.

§ 2º. O prazo que trata o caput deste artigo poderá ser prorrogado por uma única vez, por igual período.

§ 3º. Os prazos deste artigo serão suspensos sempre que houver juntada de documentos ou solicitações de esclarecimentos ou manifestações juntadas ao processo.

Artigo 65. Aprovado o desmembramento por Lei Específica, ou desdobro, uma cópia de cada uma das peças que compõe o processo ficara a guarda da Prefeitura Municipal, o restante das peças será entregue ao requerente para que o mesmo promova o encaminhamento ao Registro Imobiliário, que deverá ser feito no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

I. Será atribuído pelo empreendedor o nome do Loteamento e/ou desmembramento.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

CAPÍTULO 4

DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL

Artigo 66. Para efeitos desta lei, serão considerados Área de Interesse Urbanístico Especial, aquelas destinadas a Habitação de Interesse Social (HIS) e sítio de recreio ou chácaras de recreio.

Artigo 67. Serão consideradas moradias de Interesse Social aquelas construídas especificamente para tal fim e executadas de maneira coletiva, tanto por Órgãos ou Autarquias dos Poderes Municipais, Estaduais ou Federais, tanto por empreiteiras, desde que neste caso sejam subsidiadas por recursos dos Programas Sociais de Moradias do Governo ou suas Autarquias.

Artigo 68. Para fins de Moradia de Interesse Social, os parcelamentos de solo poderão ser submetidos às Legislações Especiais, Estaduais ou Federais, desde que respeitado o seguinte:

- I.** Os terrenos terão área mínima de 160,00 (cento e sessenta) metros quadrados;
- II.** Os terrenos terão testadas mínimas de 8,00 (oito) metros de comprimento voltados para via pública dotada de infraestrutura urbana completa.

Artigo 69. Os loteamentos de sítios de recreio ou chácaras de recreio serão aprovados pela Prefeitura Municipal quando:

- I.** Atenderem todas as exigências contidas nesta lei, referente às implantações de infraestrutura urbana;
- II.** Estiver localizada em área de Interesse Urbanístico Especial, declarada através de lei específica;
- III.** Obedecer a um comprimento máximo de quadra de 300,00 (trezentos) metros de comprimento;
- IV.** A testada do lote não será inferior a 20,00 (vinte) metros;
- V.** Ser constituído de uma área mínima de 1.000,00 (um mil) metros quadrados para cada lote;
- VI.** Conter uma ligação pavimentada com a malha viária existente.

Artigo 70. Não serão permitidos desdobros e desmembramentos para lotes situados em Área de Interesse Urbanístico Especial.

CAPÍTULO 5

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 72. A Prefeitura Municipal somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Artigo 73. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal, em conformidade com esta lei.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmcstrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

Artigo 74. As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos do solo existentes ficarão sujeitos às exigências desta lei.

Artigo 75. Nas desapropriações não se indenizarão às benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteáveis para fins de indenização as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou de urbanização específica.

Artigo 76. Fica sujeito à Cassação de Alvará, Embargo Administrativo da Obra ou Serviços e a Aplicação de Multa, todo aquele que a partir da data de aplicação desta Lei:

I. Dar início, de qualquer modo, não importando o local e fins a que se destinam, ao parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei ou ainda das Normas Federais e Estaduais Pertinentes;

II. Dar início, de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destinam, os parcelamentos do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§ 1º. A partir do ato de comunicação da Prefeitura Municipal, o infrator terá 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações, constantes desta Lei.

§ 2º. A multa será de 1000% (um mil por cento) o Valor de Referência do Município (VRM), para infrações do presente artigo nos incisos I e II.

§ 3º. O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições desta lei.

Artigo 77. Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, promovidos pela iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação integral desta lei.

Artigo 78. Os bens dominiais, incluídos entre os de uso público, somente perderão esta qualidade mediante lei que lhe indique nova destinação após consulta plebiscitária à população moradora, proprietária, do bairro.

Artigo 79. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Órgão Competente e Setor Jurídico da Prefeitura Municipal.

Artigo 80. Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata essa lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes nesta lei e nas demais Legislações Municipais, Estaduais e Federais.

Artigo 81. Os projetos de parcelamento de solo cuja Certidão de Diretrizes Gerais tenha sido expedida anteriormente à vigência desta lei, manterão suas diretrizes originais, cabendo aos novos empreendimentos, mesmo que protocolados, se ajustar às normas, caso houver necessidade.

Artigo 82. Para todos os lotes já existentes e regularizados no Território Municipal até a entrada em vigor desta lei, fica estabelecida a testada mínima de 8,00m. (oito metros) e área



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-052- CNPJ 45.112.224/0001-23

mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) para desmembramento, desdobro ou divisão.

Artigo 83. Os desdobros aprovados anteriormente a vigência desta Lei e ainda não inscritos no Registro de Imóveis, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei para fazê-lo, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 84. As Reurb-S e Reurb-E estão subordinadas a Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017.

Artigo 85. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as Disposições em Contrário em Especial as Leis Municipais nº 1249/1978, nº 2785/2015, nº 2914/2018, nº 2979/2019 e nº 4010/2021.

Estrela d'Oeste/SP, 1º de julho de 2025.

