



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 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

MENSAGEM Nº 041/2025

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

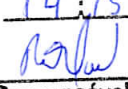
Valho-me do presente para encaminhar à apreciação dos nobres Vereadores e Comissões desta Egrégia Câmara Municipal, **EM REGIME DE URGÊNCIA** o **Projeto de Lei Municipal nº. 041/2025**, para prorrogação de prazo para conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento denominado "Jardim São Pedro", a rede elétrica foi instalada, mas ainda resta a remoção de um poste, a interligação da rede e o recebimento definitivo por parte da concessionária responsável- ELEKTRO. A remoção do poste e interligação da rede elétrica é de responsabilidade da concessionária ELEKTRO, após a remoção, o loteador necessita refazer o sarjetão no local, segue em anexo o Termo de Verificação expedido pelo Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos e o Parecer da Procuradoria Jurídica Municipal.

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, 24 de outubro 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>2330/2025</u>
Em	<u>2^a / 10 / 25</u>
Horário	<u>14:15</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 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

PROJETO DE LEI DO PODER EXECUTIVO Nº 041/2025

"Dispõe sobre prorrogação do prazo fixado no artigo 3º da Lei Municipal nº 4.159/2023, para a Conclusão das Obras de Infraestrutura do Loteamento denominado "JARDIM SÃO PEDRO."

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

CONSIDERANDO, as disposições da Lei Municipal nº 4.159/2023;

CONSIDERANDO, ainda, o Requerimento formulado pelo Sr. José Antônio Saes Filho e Vera Lúcia Galbiatti Saes, proprietários do Loteamento Jardim São Pedro;

CONSIDERANDO, finalmente, o Parecer Favorável da Procuradoria Jurídica do Município;

Artigo 1º- Fica prorrogado o prazo fixado no art. 3º da Lei Municipal nº 4.159/2023, para a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento denominado "Jardim São Pedro", por mais seis (06) meses contados da data de 28 de outubro de 2025, sendo que o prazo final para a conclusão dar-se-á em 28 de abril de 2026.

Artigo 2º- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 24 de outubro de 2025.


PEDRO DE SENZI NETO
PREFEITO MUNICIPAL



LEI MUNICIPAL Nº 4.159/2023

"Dispõe sobre a aprovação do loteamento urbano denominado "JARDIM SÃO PEDRO", de propriedade de JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO E VERA LÚCIA GALBIATTI SAES, a ser implantado com ligação e acesso pela Rua Águas de São Pedro, e dá outras providências."

MARCOS ANTONIO SAES LOPES, Prefeito do Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições faz saber que a Câmara aprovou e nos termos do Autógrafo de Lei nº 4.159 de 06 de novembro de 2023, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Considerando a regularidade da instrução processual promovida pelo órgão técnico de Engenharia Municipal, contendo toda a documentação relacionada com as exigências previstas na Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, para efeito de parcelamento do solo urbano, dentre as quais as plantas do projeto completo de loteamento urbano, o memorial descritivo e a justificativa do empreendimento, tendo como responsáveis técnicos Rafael Maffei Mazzi (ART nº 28027230210137725) e Rodolfo Maffei Mazzi (RRT nº SI10420965I00CT001), o Certificado GRAPROHAB nº 051/2022, emitido e aprovado pelo Grupo de Análise de Aprovação de Projetos Habitacionais, em 15/02/2022, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental da CETESB nº 0000025171/2022, de 20/04/2022, e, a caução de direito real dada como garantia para a execução de todas as obras de infraestrutura urbana,

Artigo 1º- Fica aprovado o projeto completo do empreendimento imobiliário caracterizado pelo loteamento urbano denominado como: "**Jardim São Pedro**", classificado como residencial e comercial, de propriedade de **JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO E VERA LÚCIA GALBIATTI SAES**, a ser implantado no imóvel objeto da Matrícula nº 15.758, do Cartório de Registros de Imóveis de Estrela d'Oeste/SP, e cadastro imobiliário municipal nº 01.04.047.0928.001, com acesso pela Rua Água de São Pedro, após a aprovação do GRAPROHAB, conforme Certificado nº 051/2022 emitido em 15/02/2022.

Parágrafo único- O projeto do loteamento urbano encontra-se situado em Zona de Predominância Residencial (ZPR), de média densidade, na qual se admite usos comerciais, serviços e outros diversificados, desde que compatíveis com o uso residencial.

Artigo 2º- A área do projeto de loteamento, que totaliza 29.972,70 m² (100%), contém 72 lotes e 05 quadras, compreendendo 13.394,23 m² (44,69%), sendo destinados para as áreas públicas, como sistema viário: 8.391,12 m² (28,00%), áreas institucionais: 1.507,71 m² (5,03%); áreas verdes/APP: 4.688,81 m² (15,64%); sistema de lazer: 1.990,83 m² (6,64%).

Artigo 3º- Como condição de aprovação do projeto completo de loteamento, o proprietário, obrigatoriamente, por sua própria conta e risco, projeto de arborização urbana e de áreas verdes, conforme determinado no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado junto a CESTEB, assim como, também, dentro do prazo de 720 dias, as obras de infraestrutura urbana relacionadas com os seguintes equipamentos:

I - rede coletora de esgotos sanitários e ramais de coleta em cada lote, com as interligações aos respectivos sistemas públicos, fornecendo projeto as built das ramificações conforme executadas;

II- sistema de alimentação e distribuição de água potável e a rede contendo derivações para cada lote, com as interligações aos respectivos sistemas públicos, fornecendo projeto as built das ramificações conforme executadas;

III - redes de extensão de energia elétrica e de iluminação pública de LED em todos os postes e vias públicas existentes, no sistema viário interno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE

CNPJ 45.112.224/0001-23

Rua Bahia, nº 639 - Jd. São Paulo - Tel.: (17) 3833-9411 - Estado de São Paulo

IV- guias e sarjetas, de acordo com as normas técnicas da ABNT, com execução "in loco", mediante máquina extrusora, com as devidas medidas padrões, deixando os rebaixos nas esquinas para acessibilidade, preservando as aberturas das Bocas de Lobo;

V- sistema de escoamento de águas pluviais e estudo técnico para a preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo às normas legais, na descarga das águas. Não será permitido lagoa para reservatório, salvo se em área particular. Todas as bocas de lobo deverão ter grelha, tipo trilho ou similar, seção dupla;

VI- pavimentação asfáltica, com CBUQ, no mínimo 3 cm de espessura compactada e acabada. Subleito com espessura mínima de 15cm utilizando solo cimento ou solo brita com traço de 70/30 brita/solo, leito com espessura mínima de 15 cm devendo ser utilizado solo cimento ou solo brita na proporção 70/30 brita/solo, impermeabilização com utilização de no mínimo 1,0 litro/m² de CM-30 ou similar, com responsabilidade civil de no mínimo cinco anos, após o recebimento do loteamento.

a) A empresa executora dos serviços deverá realizar os ensaios obrigatórios no subleito, base e pavimento, para comprovação da qualidade dos mesmos. **Todos os ensaios deverão ser acompanhados por profissional técnico da Prefeitura Municipal, devendo este ser avisado por escrito com antecedência mínima de 48 horas da realização dos ensaios.**

VII- fazer calçadas para pedestres em volta das áreas públicas, ou seja, áreas verde e institucional, que façam confrontação com ruas a serem abertas, dentro da largura padrão destas, com inclinação máxima de 5% para a rua e 5 cm de espessura, no mínimo, com o terreno devidamente preparado e compactado, poderá executar uma faixa de no máximo 70 cm com plantio de grama São Carlos ou similar (calçada ecológica).

VIII- Sem prejuízo do disposto neste artigo, o proprietário, por sua própria conta e risco, o projeto de implantação de sinalização viária horizontal e vertical, com a colocação de postes metálicos e placas para as denominações das vias públicas, conforme projeto de sinalização das vias;

Artigo 4º - Os lotes do projeto de loteamento, mesmo após o registro público no cartório competente, não poderão ser desmembrados e/ou desdobrados, ainda que sua área seja igual ou superior a 160,00 m², cuja proibição deverá constar, obrigatoriamente, nas cláusulas do respectivo contrato de compra e venda.

Artigo 5º- As residências unifamiliares, assim entendidas as edificações destinadas à habitação permanente, que correspondem a uma por lote, deverão respeitar em todos os seus artigos a Lei Complementar 125/2015 "Código de Obras" municipais;

Artigo 6º- Para assegurar a execução das obras de infraestrutura urbana, previstas no "caput" do artigo 3º, deste decreto, orçadas no valor total de R\$ 507.538,85 (quinhentos e sete mil quinhentos e trinta e oito reais e oitenta e cinco centavos), o proprietário não poderá vender os 20 lotes, sendo:

Quadra A - LOTES 01, 02, 03, 04 e 12

Quadra C - LOTES 03, 07, 08, 09 e 10

Quadra E - LOTES 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, e 11;

§ 1º- A Prefeitura recorrerá ao cronograma físico-financeiro das obras de implantação de equipamentos de infraestrutura urbana, previstas nos incisos I a VIII, do artigo 3º, deste decreto, para acompanhar e fiscalizar a sua plena e correta execução, pela Secretaria Municipal de Planejamento, dentro do prazo de 720 dias, juntamente com o instrumento público de garantia, a que se refere este artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE

CNPJ 45.112.224/0001-23

Nº 181

Rua Bahia, nº 639 - Jd. São Paulo - Tel.: (17) 3833-9411 - Estado de São Paulo

§ 2º- Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana, o Engenheiro Municipal responsável deverá recebê-las, provisoriamente, para somente após o decurso do prazo de observação e de vistoria que comprovem a plena e correta execução, recebê-las, definitivamente, mediante termo circunstanciado, para em seguida conceder o competente alvará de liberação dos lotes.

§ 3º- No caso de as obras de infraestrutura urbana ser executadas em desacordo com o plano aprovado pela Prefeitura, caberá a Secretaria de Planejamento embargá-las, sem prejuízo das responsabilidades administrativas, civis e criminais proprietário responsável pelo empreendimento imobiliário.

Artigo 7º- A empresa responsável deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela d' Oeste, dentro prazo de 180 (centro e oitenta) dias, o projeto completo do loteamento urbano "JARDIM SÃO PEDRO", aprovado na forma da legislação municipal e federal específica, para o oportuno registro cartorário, sob pena de caducidade da aprovação do projeto.

Parágrafo único- Constar-se-ão do registro de loteamento, a que se refere este artigo, cláusulas específicas de que a empresa responsável comprometer-se-á a executar as obras de implantação dos equipamentos de infraestrutura urbana, dentro do prazo máximo de 720 dias, sob condição de pagamento de indenização aos adquirentes de lotes, em face da inadimplência cometida.

Artigo 8º- Os lotes somente poderão ser vendidos após a formalização do registro de loteamento no cartório competente, enquanto que as construções prediais serão autorizadas somente depois da conclusão das obras de implantação de todos os equipamentos de infraestrutura urbana, previstos nos incisos I a VIII, do artigo 3º, e de seu recebimento definitivo, nos termos do § 2º, do artigo 6º desta lei.

Artigo 9º- O proprietário do empreendimento imobiliário deverá constar, obrigatoriamente, dos instrumentos particulares de compra e venda dos lotes do projeto de loteamento, que é de sua inteira responsabilidade a cobertura integral dos custos de execução das obras de infraestrutura urbana, relacionadas nos incisos I a VIII, do artigo 3º, deste decreto.

Artigo 10º- Constituirá crime contra a Administração Pública se os procedimentos do loteamento "JARDIM SÃO PEDRO", forem efetuados em desacordo com as disposições da Lei federal nº 6.766/79, com suas modificações posteriores, bem como das normas legais pertinentes deste Município, ou sem a observância das determinações constantes desta lei.

Artigo 11- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revoga-se disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Estrela d' Oeste, 07 de novembro de 2023.

MARÇOS ANTONIO SAES LOPES
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e Publicada nesta Secretaria, na data supra, no livro nº 42 de Registro de Leis. Arquivada no Cartório de Registro Civil deste Município e Comarca.

JOSÉ ALEXANDRE BOSCHIGLIA PINOTTI
CHEFE DE GABINETE

R E Q U E R I M E N T O

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL
PEDRO DE SENZI NETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE - SP

**Assunto: Pedido de Prorrogação de Prazo para Conclusão de
Obras - Loteamento "Residencial Jardim São Pedro"**

Eu, **JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 6.046.117-2-SSP/SP e inscrito no CPF nº 025.691.218-19, residente e domiciliado na Estância Lago Azul, s/nº, situada na Rodovia Vicinal Vereador Sebastião José Silva, zona rural deste município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, CEP 15.659-899, venho, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **requerer a prorrogação do prazo para a conclusão das obras do loteamento denominado "Residencial Jardim São Pedro" por mais 06 (seis) meses**, considerando que o prazo anteriormente concedido expira em **27 de outubro de 2025**.

O pedido justifica-se pela necessidade de tempo adicional para a finalização dos trabalhos, garantindo que todas as etapas sejam executadas com a devida qualidade e em conformidade com as exigências legais e técnicas.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Estrela d'Oeste, SP, 16 de outubro de 2025.

JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO

Protocolo: 1840 Data/ Hora: 16/10/2025 /
09:18:22
Requerente:
JOSE ANTONIO SAES FILHO
Assunto: REQUERIMENTO

012
17/10/2025



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

Estado de São Paulo

Edifício "Prefeito Wilson Nogueira Lapa"

Bahia, nº 639 - Jardim São Paulo - CEP 15650-000 - Fone (17) 3833-9411 - CNPJ 45.112.224/0001-23

Ofício nº 020/2025 – Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos

Ref.: Solicitação de Prorrogação de Prazo - Obras Loteamento "Jardim São Pedro"

ILUSTRÍSSIMAS SENHORAS:

O Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos, em atendimento ao Protocolo nº 1840/2025, requerido por **JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, encaminhar solicitação de prorrogação de prazo para execução das obras de infraestrutura do loteamento de sua propriedade, denominado "**JARDIM SÃO PEDRO**", para parecer dentro da legalidade, em anexo, Termo de Verificação de Obras.

Sendo o que havia a encaminhar e solicitar, aproveito a oportunidade, para renovar a Vossa Senhoria, protestos de estima, respeito e especial consideração.

Estrela d'Oeste/SP, 20 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Janaina Lisboa de Jesus Silva
Engenheira Civil
CREA-SP 5070854076

À
Procuradoria Jurídica Municipal
Prefeitura Municipal Estrela d'Oeste/SP

Recebido em 20/10/2025

Nome: Caroline B.F. Silveira

CPF: 341.420.940-50



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

Estado de São Paulo

Edifício "Prefeito Wilson Nogueira Lapa"

Rua Bahia, nº 639 - Jardim São Paulo - CEP 15650-000 - Fone (17) 3833-9411 - CNPJ 45.112.224/0001-23

-TERMO DE VERIFICAÇÃO-

Aos dezessete dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, no local onde está projetado o Loteamento Urbano denominado Residencial JARDIM SÃO PEDRO, de propriedade de JOSÉ ANTONIO SAES FILHO, inscrito no CPF: 025.691.218-19, e sua esposa VERA LÚCIA GALBIATTI SAES, inscrita no CPF: 254.927.298-61, residentes na cidade de Estrela d'Oeste, à Rodovia Vicinal Sebastião José da Silva, s/n, com acesso pela Rua Águas de São Pedro, nas proximidades do Bairro Conjunto Habitacional Dr. Gilmar Alves Ferreira, Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, jurisdição desta Prefeitura Municipal, o responsável técnico abaixo assinado, procedeu à inspeção na referida área, passando a verificar os itens de infraestrutura abaixo:

SERVIÇOS	QUANT. REALIZADA	TOTAL P/ REALIZAR	REALIZADO
TERRAPLANAGEM DOS TERRENOS	13.394,23 m ²	13.394,23 m ²	100,00 %
TERRAPLANAGEM DAS VIAS	8.391,12 m ²	8.391,12 m ²	100,00 %
PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS	8.391,12 m ²	8.391,12 m ²	100,00 %
GUIAS E SARJETAS	1.215,00 m	1.215,00 m	100,00 %
CALÇADAS	512,00 m ²	512,00 m ²	100,00 %
REDE DE DRENAGEM	29.972,70 m ²	29.972,70 m ²	100,00 %
BOCAS DE LOBO E DISSIPADOR	6 unidades	6 unidades	100,00 %
REDE DE ÁGUA POTÁVEL	707,14 m	707,14 m	100,00 %
REDE DE ESGOTO	693,56 m	693,56 m	100,00 %
REDE ELÉTRICA	29.972,70 m ²	29.972,70 m ²	100,00 %
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	20 unidades	20 unidades	100,00 %
ARBORIZAÇÃO DOS LOTES	72 unidades	72 unidades	100,00 %
ARBORIZAÇÃO DA ÁREA VERDE	372 unidades	372 unidades	100,00 %
SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO HORIZONTAL	6 vias	6 vias	100,00 %
SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO VERTICAL	6 vias	6 vias	100,00 %

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Em vistoria ao local em que está sendo implantado o Loteamento Urbano denominado Residencial JARDIM SÃO PEDRO, constatou-se que as etapas de pavimentação, calçadas, sinalizações horizontal e vertical e, arborização já foram executadas.

A rede elétrica já foi instalada, porém ainda resta a remoção de um poste, a interligação da rede e o Recebimento Definitivo por parte da concessionária responsável (ELEKTRO).

A rede de água potável e rede de esgoto já foram vistoriadas e aprovadas para operação conforme Atestado de Conclusão de Obras expedido pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP).

Para recebimento Definitivo do Loteamento Urbano será necessária apresentação junto a esta municipalidade de todos os laudos e ensaios necessários relativos ao solo e pavimentação asfáltica.

De acordo com o Cronograma Físico Financeiro apresentado na aprovação do projeto todas as etapas previstas já foram executadas, restando apenas a remoção do poste e interligação da rede elétrica, cuja execução está sob a responsabilidade da concessionária ELEKTRO. Após a remoção, o loteador necessita ainda refazer o sarjetão no local onde o poste será retirado.



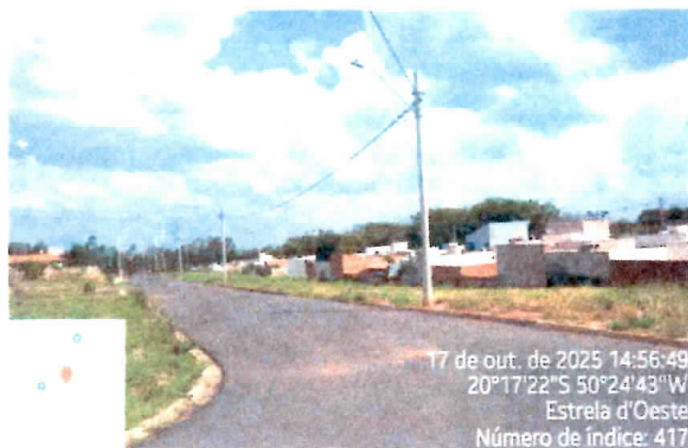


Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

Estado de São Paulo

Edifício "Prefeito Wilson Nogueira Lapa"

Rua Bahia, nº 639 - Jardim São Paulo - CEP 15650-000 - Fone (17) 3833-9411 - CNPJ 45.112.224/0001-23





Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

Estado de São Paulo

Edifício "Prefeito Wilson Nogueira Lapa"

Rua Bahia, nº 639 - Jardim São Paulo - CEP 15650-000 - Fone (17) 3833-9411 - CNPJ 45.112.224/0001-23



17 de out. de 2025 14:55:29
20°17'20"S 50°24'43"W
Estrela d'Oeste
Número de índice: 413



17 de out. de 2025 14:53:28
20°17'20"S 50°24'44"W
Estrela d'Oeste
Número de índice: 407



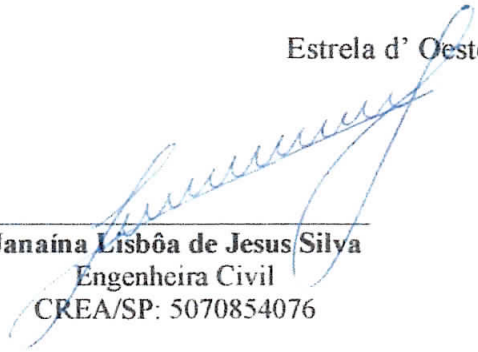
17 de out. de 2025 14:54:38
20°17'30"S 50°24'43"W
Estrela d'Oeste
Número de índice: 432



17 de out. de 2025 14:54:38
20°17'30"S 50°24'43"W
Estrela d'Oeste
Número de índice: 428

E para que surta os efeitos de direito, lavrou-se este Termo de Verificação de Obra, que vai devidamente assinado.

Estrela d'Oeste/SP, 17 de outubro de 2025.



Janaina Lisbôa de Jesus Silva
Engenheira Civil
CREA/SP: 5070854076



Secretaria de Assuntos Jurídicos
Município de Estrela d'Oeste

REFERÊNCIA: Ofício nº 020/2025.

REQUERENTE: Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos

ASSUNTO: Prorrogação de prazos para conclusão das obras – **LOTEAMENTO URBANO “JARDIM SÃO PEDRO”**

Ementa: Parcelamento solo urbano. Prorrogação de Prazo. Observância Lei Federal nº 6.766/79, artigo 18. Possibilidade.

RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado pelo proprietário **JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO e sua esposa VERA LÚCIA GALBIATTI SAES**, legítimos proprietários do imóvel objeto da matrícula número 15.758 do CRI local, loteamento urbano aprovado pela Lei Municipal nº 4.126/2023 – loteamento “JARDIM SÃO PEDRO”.

Requer a prorrogação do prazo para a conclusão das obras do loteamento por mais 06 (seis) meses ante a necessidade de tempo para finalização dos trabalhos, garantindo que todas as etapas sejam executadas com a devida qualidade e em conformidade com as exigências legais e técnicas.

Essa procuradora solicitou ao Setor de Engenharia e Obras constatação sobre o imóvel, da qual foi emitida – Termo de Verificação.

É o necessário.

PARECER

A lei federal nº. 6.766, publicada em 19 de dezembro de 1979 e vigente até os dias atuais, disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos no território



Secretaria de Assuntos Jurídicos
Município de Estrela d'Oeste

nacional, trazendo em seu texto uma série de normas de natureza civil, administrativa, urbanística, penal, entre outras.

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 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.

A atividade de parcelamento do solo urbano é regulada, em todo o território nacional, pela Lei Nacional n. 6766/79 também conhecida como Lei Lehmann. Por lei são estabelecidas basicamente duas modalidades de parcelamento do solo, o loteamento definido como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes” (Lei 6766/79, art. 2º, §1º) e o desmembramento que consiste na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes” (Lei 6766/79, art. 2º, §2º).

O produto final tanto de desmembramentos quanto de loteamentos é o lote, definido como terreno cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor, e Lei Municipais regulamentadoras deste, servido de infraestrutura básica. Esta deve obrigatoriamente ser implantada pelo loteador e é composta pelos equipamentos urbanos



Secretaria de Assuntos Jurídicos
Município de Estrela d'Oeste

de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Com o loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público. Não há, na legislação federal, limite máximo de área a ser objeto de parcelamento do solo. Tal limite, no entanto, poderá ser estabelecido pela LEGISLAÇÃO ESTADUAL OU MUNICIPAL, modo a atender às peculiaridades regionais e locais (art. 1º, parágrafo único, da Lei Federal n.º 6.766/79). A Lei n.º 6.766/79 estabelece normas para loteamentos e desmembramentos, exigindo que sejam garantidas mínimas infraestruturas básicas para as residências, como saneamento e vias de acesso. Já o artigo 18, inciso V da Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 – LEI LEHMANN, fala que o prazo para execução das de infraestrutura (cronograma) será com duração máxima de 04 (quatro) anos.

O LOTEAMENTO URBANO denominado “JARDIM SÃO PEDRO” de propriedade da JOSÉ ANTÔNIO SAES FILHO E VERA LÚCIA GALBIATTI SAES foi aprovado nos termos da LEI MUNICIPAL n.º 4.159, de 07 de novembro de 2023.

Em face do pedido protocolado pelos proprietários do loteamento “JARDIM SÃO PEDRO”, o Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos deste Município procedeu à vistoria no imóvel objeto da matrícula 15.758 do CRI local, constatando-se, através de fotografias, que já foram executadas 100,00% (cem por cento) dos serviços de terraplanagem dos terrenos, terraplanagem das vias, pavimentação das vias, guias e sarjetas, calçadas, redes de drenagem, bocas de lobo e dissipador, rede de água potável, rede de esgoto, rede elétrica, iluminação pública, arborização dos lotes, arborização da área verde, sinalização de trânsito horizontal e sinalização de trânsito vertical.

Vislumbra-se, assim, do laudo de vistoria realizado pela Divisão de Engenharia e Fiscalização de Obras **100% das obras do loteamento foram executadas.**



Secretaria de Assuntos Jurídicos
Município de Estrela d'Oeste

Apontou que a rede elétrica foi instalada mas que ainda resta a remoção de um poste, a interligação da rede e o recebimento definitivo por parte da concessionária responsável – ELEKTRO. A remoção do poste e interligação da rede elétrica, a responsabilidade da execução é da concessionária ELEKTRO.

Apontou que após a remoção, o loteador necessita ainda refazer o sarjetão no local onde o poste será retirado.

A LEI MUNICIPAL nº 4.159, de 07 de novembro de 2023 determina no artigo 3º que o proprietário tem o prazo de 720 dias para realizar os itens mencionados para aprovação do projeto.

Ocorre que a LEI MUNICIPAL nº 4.159, de 07 de novembro de 2023 não observou o determinado no artigo 18, inciso V da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo), em que fala que o prazo para execução das de infraestrutura (cronograma) será com duração máxima de 04 (quatro) anos.

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras: (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

O parecer técnico emitido pela engenheira civil da *municipalidade* dá notícias que a obra teve as etapas de pavimentação, calçadas, sinalizações horizontal e vertical



Secretaria de Assuntos Jurídicos
Município de Estrela d'Oeste

e, arborização já executadas. Restando somente a regularização por parte da ELEKTRO, que é remoção do poste e interligação da rede elétrica.

Portanto, a prorrogação poderá ser aceita.

CONCLUSÃO

Ante todo o exposto nos argumentos apresentados, opino pela prorrogação para a execução das obras.

Assim, respondemos a consulta de caráter não vinculativo, exarada sem embargos de posicionamento em sentido contrário.

Estrela d'Oeste (SP), 21 de outubro de 2025.

**CAROLINE BARISON
FERREIRA SILVEIRA**

Assinado de forma digital por
CAROLINE BARISON FERREIRA
SILVEIRA
Dados: 2025.10.21 10:38:08 -03'00'

CAROLINE BARISON FERREIRA SILVEIRA

Procuradora do Município

OAB/SP 335.316