



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

LEI Nº 5.824 DE 19 DE MARÇO DE 2024.

"Revoga a Lei nº 3.954, de 12 de maio de 2009 e dispõe sobre o parcelamento do solo na forma de loteamento fechado para fins residenciais, e dá outras providências."

FERNANDO OCTAVIANI, Prefeito Municipal de Agudos, Estado de São Paulo, no uso de minhas atribuições legais faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a permitir que loteadores ou Associações de bairros, regularmente constituídas, possam efetuar o fechamento de vias públicas existentes em loteamentos já aprovados ou que venham a ser aprovados, desde que sejam observadas as condições estabelecidas nesta lei.

Art. 2º - Para o fechamento autorizado pelo artigo anterior os loteadores ou Associações de bairros deverão apresentar plantas onde figurem os acessos por meio de portarias, bem como, os muros delimitadores ou outro sistema de tapagem que separem o loteamento da malha viária urbana ou da área rural adjacente.

Art. 3º - O acesso de pessoas e veículos poderá ser controlado pela portaria do loteamento e será vedado na forma estabelecida pelo loteador ou pela Associação de bairro, ressalva a livre movimentação de servidores públicos no exercício de suas funções.

Art. 4º - Os lotes e construções situados nas divisas do loteamento terão acesso exclusivo para as vias públicas internas, proibida qualquer abertura para a malha viária urbana.

Art. 5º - Os loteadores ou as Associações de bairro se responsabilizarão pela conservação das vias públicas, calçadas e praças internas, bem como, com a coleta de lixo das residências, colocando o produto na portaria, arcando com todas as respectivas despesas.

Art. 6º - Para efeitos tributários, cada lote, com ou sem edificação, será considerado uma residência autônoma, devendo ser lançadas também as demais taxas de serviços públicos, observadas eventuais isenções fiscais a serem concedidas ao empreendedor.

Art. 7º - Quando a área de reserva legal, exigida pelo estado, for igual ou maior que 20% (vinte por cento) da área a ser loteada, a Prefeitura Municipal de Agudos abrirá mão dos 10% (dez por cento) de área verde e dos 5% (cinco por cento) de área institucional.

Art. 8º - As características técnicas, declividades máximas e dimensões mínimas exigidas para vias de circulação são as seguintes:

I – As avenidas deverão ter largura mínima de 17 (dezesete) metros, com faixas carroçáveis mínimas de 6,5 (seis e meio) metros, separadas por canteiro de 01 (um) metro de largura e com passeios laterais de cada lado da via com largura mínima de 1,50 (um e meio) metros.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

II – Nenhuma via poderá ter declividade maior que 15% (quinze) por cento, nem menor que 0,5% (meio por cento).

III - As vias de circulação residenciais deverão ter largura mínima de 10 (dez) metros, com uma faixa carroçável mínima de 07 (sete) metros e com passeios laterais de cada lado da via com largura mínima de 1,5 (um e meio) metros, destinando-se somente ao acesso de veículos e pedestres às residenciais lindeiras, com retorno obrigatório sob forma de rotatória.

IV - Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10 (dez) metros e área inferior a 200 (duzentos) metros quadrados.

V - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros.

VI - Para as quadras que fizerem divisas com os muros de fechamento, poderá ser adotado áreas de lazer com mínimo de 16,00 metros de testada como espaçamento entre as quadras.

Art. 9º - As ruas e praças do loteamento fechado ficarão desafetadas de bens de uso comum do povo, passando a qualidade de bens de uso especial.

Art. 10 - O estudo de impacto de vizinhança apenas se fará necessário para os empreendimentos lindeiros a bairros consolidados e dentro da malha urbana do município, ou seja, naqueles em que há efetivo adensamento populacional, dispensando-se, portanto, para os casos em que o empreendimento se desenvolver em área de recente expansão urbana e que não possua nenhum bairro urbanizado lindeiro.

Art. 11 – Devem ser mantidas áreas permeáveis nos lotes, sendo vedado aos proprietários a implantação de pavimentos que impossibilitem a permeabilidade do solo, sendo certo que tais áreas permeáveis devem respeitar o percentual de 10% (dez por cento) da área total do lote.

Art. 12 - A responsabilidade pela execução da infraestrutura básica no interior do loteamento fechado é exclusiva do Empreendedor e em nenhuma hipótese, será de responsabilidade da Municipalidade, sendo obrigatória a execução das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I – Abertura das vias de circulação interna, inclusive via de acesso, quando for o caso, com pavimentação;

II – Obras destinadas ao escoamento de águas-pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e drenagem sustentável, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;

III – Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

IV – Construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionárias do serviço público de energia elétrica;

V – Obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VI – Construção de sistema de abastecimento de água potável, coleta e/ou tratamento de esgoto, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente.

Art. 13 - A elaboração do projeto de loteamento fechado será precedida de fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo próprio proprietário da gleba.

II - Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

III - Comprovante do pagamento dos tributos municipais nos últimos 05 anos, que incidam sobre a área.

IV - Quatro (04) vias de cópias de levantamento planialtimétrico-cadastral da área objeto do pedido, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existente e vias oficiais, bem como da situação da área, na escala de 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

Art. 14 – As obras previstas no artigo anterior deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir da data do registro do loteamento fechado no cartório de registro de imóveis competente, prorrogável por igual período, conforme artigo 18, V, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 15 - O prazo para expedição de diretrizes é de até 45 dias, a contar da data do protocolamento do pedido.

Parágrafo Único - Findos os prazos de que trata este artigo, sem manifestação da Prefeitura, o requerente poderá apresentar o projeto de loteamento, independentemente da fixação das diretrizes, desde que atendidas as exigências legais.

Art. 16 - As diretrizes terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos, contado a partir da data da publicação da notificação de sua expedição.

Art. 17 - O projeto de loteamento fechado a ser executado pelo loteador a suas expensas, atenderá a regulamentação própria e as seguintes condições:

I - Plano Geral de Loteamento fechado, na escala de 1:1000, em 04 (quatro) vias de cópias, assinadas pelo proprietário e por profissional



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

habilitado e registrado na Prefeitura, constando de:

- a) Curvas de nível de metro em metro.
- b) Vias de circulação, quadras, lotes, áreas verdes e arborização das vias públicas, dimensionadas e enumeradas.
- c) Indicação gráfica dos recuos dos lotes, quando o loteamento criar restrições maiores do que as exigidas pela legislação.
- d) Indicação, em planta, da área dos lotes, das áreas verdes e do sistema viário.
- e) Indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade.
- f) Indicação, em quadro, da área total na gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes e do número total de lotes.
- g) Indicação, em quadro, das exigências urbanísticas convencionais.

II - Projeto completo da rede de coleta de águas servidas, obedecidas as normas e padrões fixados pelo órgão estadual competente, que nele dará sua aprovação.

III - Projeto completo da rede de coleta de águas pluviais, obedecidas as normas técnicas vigentes.

IV - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando for necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pelo órgão competente.

V – Carta de Viabilidade de atendimento do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, emitido pela concessionária de energia elétrica local.

VI - Projeto completo de pavimentação do leito carroçavel das vias públicas, implantação de guias e sarjetas, bem como das condições de acesso para os portadores de deficiência física, nos termos da NBR4050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

VII - Memorial descritivo correspondente a cada projeto.

VIII - Cronograma de execução das obras.

Art. 18 - A aprovação e a execução do projeto de loteamento obedecerão a uma das sistemáticas definidas pelos itens I e II deste artigo:

I - Com prévia execução das obras:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

- a) Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras.
- b) A autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis .
- c) A autorização para execução das obras é válida por 04 (quatro anos), contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogado por mais 02 (dois) anos.
- d) Após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria.
- e) Após a vistoria e aceita a obra, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá Termo de Verificação das Obras executadas e o ato de aprovação do loteamento, liberando o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.
- f) O disposto nas alíneas "b e " e" deste item deverão constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

II – Com Cronograma Físico – Financeiro e instrumento de garantia:

- a) Atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de aprovação do Cronograma Físico – Financeiro das obras a executar.
- b) Para garantir a perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovado o empreendedor deverá alternativamente:
 - 1) Prestar caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública municipal, ou nota promissória ou fiança bancária de estabelecimento oficial ou particular de notória idoneidade, no valor a ser estipulado pelo Município, por ato do Executivo, nunca inferior ao previsto nas planilhas de custo ou ao financiamento para a realização das obras.
 - 2) Vincular ao Município 20% (vinte por cento) da área total dos lotes ou unidades autônomas, mediante instrumento público devidamente registrado no Cartório competente.
 - 3) Dar, em hipoteca, imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais ou convencionais, cujo valor poderá ser apurado em prévia avaliação ou com base no valor venal atribuído pelo Município de Agudos, garantindo equivalência igual ou superior ao previsto nas planilhas de custo ou ao do financiamento para realização das obras.
- c) As garantias estabelecidas nesta lei poderão ser reduzidas proporcionalmente, desde que executadas, vistoriadas e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

recebidas as obras referentes às áreas específicas do empreendimento e que estejam dotadas de todos os benefícios previstos no projeto.

d) A garantia inicial poderá ser substituída depois de executadas, vistoriadas e recebidas as obras em 80% (oitenta por cento) do empreendimento, por qualquer das modalidades previstas neste artigo, a pedido do interessado, e nas mesmas condições.

e) Os procedimentos administrativos para efetuação das garantias previstas serão definidas por ato do executivo.

f) De posse do Cronograma Físico-Financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o empreendedor terá até 180 (cento e oitenta) dias, para submeter o condomínio ao Registro Imobiliário.

g) O Município expedirá por ato do Prefeito Municipal, depois de executadas, vistoriadas e aceitas as obras do condomínio, documento liberando o empreendedor, total ou proporcionalmente, da modalidade de garantia prestada, conforme os critérios deste artigo.

h) O prazo de validade do Cronograma Físico-Financeiro e do instrumento de garantia acompanhará o prazo de obras, a contar da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente.

i) Após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, em conformidade com o Cronograma Físico -Financeiro, o interessado perderá o direito a garantia prestada, podendo, entretanto, por comum acordo, ser prorrogado por igual período.

§ 1º Deverá constar dos modelos de Contrato Padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições e desmembramento de lotes, e a existência de Termo de Garantia e Cronograma Físico-Financeiro das obras a executar.

§ 2º O prazo para vistoria constante das alíneas “d” e “g”, do item II deste artigo, será de 30 (trinta) dias.

§ 3º O prazo para expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma Físico -Financeiro, constantes dos itens I e II deste artigo, é de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data do protocolo do pedido.

Art. 19 - Para fins de aprovação de empreendimentos de loteamentos fechados neste município, deverão ser observados exclusivamente os requisitos urbanísticos previstos nesta lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

Art. 20 - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se expressamente a Lei nº 3.954, de 12 de maio de 2009, e demais disposições em contrário.

Agudos, 19 de março de 2024.

FERNANDO OCTAVIANI
Prefeito Municipal

Publicado em: **19 de março de 2024**
Página **11 a 17** Diário Oficial Eletrônico de Agudos – Ed
1440