

Ofício nº 81/2024-DGA

Ref.: Projeto de Lei Complementar nº 090/2024

Registro, 19 de junho de 2024.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à consideração dos Vereadores dessa Egrégia Casa de Leis, por intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar nº 090/2024, que **“DISPÕE SOBRE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE REGISTRO”**.

Este projeto tem por objetivo criar dispositivos em Lei Complementar, pois tais alterações são necessárias, e de acordo com o artigo 182 da Constituição Federal, é atribuída ao Município a competência para definir sua política de desenvolvimento urbano com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, usando destas atribuições e garantindo o processo de participação da população.

Ao ensejo do período da revisão do Plano Diretor, bem como da dinâmica de crescimento de nosso município, surgiu a necessidade de revisão das condições de ocupação e uso nas áreas mais distantes da malha urbana, atendendo a demandas de empreendedores, proprietários de áreas propícias a esse evento, corretores de imóveis - visando fomentar o mercado, engenheiros que atuam no planejamento técnico dessas áreas e vereadores, reportando a demanda dos munícipes que solicitam o parcelamento de gleba rural, com áreas inferiores ao módulo mínimo do INCRA, que é de 30.000 m², através de loteamentos, complementadas pelas normas específicas de competências do Município para uso temporário e/ou definitivo, denominado de Zonas de Chácara de recreio e lazer. Essas Chácara de Recreio e Lazer poderão ter varias finalidades:

- a) Moradia, para aqueles que procuram lugares menos adensados ou povoados, próximo de áreas com predomínio de vegetação, longe do centro da cidade e dos problemas próprios dessas áreas, como trânsito intenso, excesso de barulho;
- b) Lazer e recreação - Com locais destinados a atividades esportivas, de recreação, lazer, descanso ou passeio;
- c) Oportunizar um local de refúgio, longe dos problemas dos centros urbanos, para aqueles que desejam mais tranquilidade e contato com a natureza;
- d) Atender demanda de pequenas áreas em Zona de Urbanização Específica para fins de recreação e lazer temporário das famílias urbanas, gerada pela necessidade de espaço destinado e adequado para tal;
- e) Potencializar a vocação turística no Município;

f) Aprovar o parcelamento do solo junto aos órgãos municipais responsáveis pela aprovação;

g) Manutenção do baixíssimo adensamento populacional, visando moradias isoladas e minimizar a densidade construtiva, maximizando a permeabilidade;

h) Melhorias na infraestrutura das estradas rurais quanto a pavimentação primária, alinhamentos, mecanismos de drenagem e sinalização de orientação de trânsito e turística, a fim de garantir o uso das vias por carros, ciclistas, além de passeios a pé e a cavalo - bem como estudo de viabilidade para pavimentação adequada das estradas rurais, de acordo com o interesse turístico;

i) A pavimentação deverá ser de estrutura que facilite a infiltração de águas pluviais. Deverá ser adotada a implantação de outras estruturas e sistemas de infiltração de águas pluviais, quando necessárias.

Diante do exposto, solicitamos a apreciação da referida matéria, dentro do que dispõe o Artigo 43 da Lei Orgânica do Município.

NILTON JOSÉ HIROTA DA SILVA

Prefeito Municipal

A Sua Excelência, o Senhor

HEITOR PEREIRA SANSÃO

Presidente da Câmara Municipal de

REGISTRO/SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 090 DE 19 DE JUNHO DE 2024

DISPÕE SOBRE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE REGISTRO.

NILTON JOSÉ HIROTA DA SILVA, Prefeito Municipal de Registro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que, aprovada pela Câmara Municipal de Registro/SP, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito da zona rural do Município de Registro, em áreas a serem enquadradas como áreas urbanas especiais ou de expansão urbana.

Art. 2º. As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados fora da zona urbana e de expansão urbana do Município de Registro são:

- I** - Criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município; e
- II** - Garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Capítulo II REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 3º. Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social, fica criado no âmbito do Município de Registro a macrozona denominada Zona de Chácara de Recreio, que caracteriza área urbana especial ou área de expansão urbana.

Art. 4º. As áreas rurais podem ser declaradas Zona de Chácara de Recreio, observadas as condições impostas nesta Lei Municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo ao Município de Registro, por intermédio de seu órgão de planejamento, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as pertinentes autorizações.

Parágrafo único. Em caso de projetos de chácaras de lazer a serem implantados em área urbanas, estas passarão a ser denominadas Zonas de Chácara de Recreio, devendo, para tanto, não se enquadrar ao artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053/07.

Art. 5º. A implantação deste padrão de loteamento em Zona de Chácara de Recreio dar-se-á com a instalação de infraestrutura, de responsabilidade exclusiva do loteador, contendo, no mínimo:

- I** - Demarcação dos lotes com marcos de concreto;
- II** - Abertura das vias públicas de acesso aos lotes com largura mínima de 12 (doze) metros, sendo 8 (oito) metros de leito carroçável, 2 (dois) metros de calçada em cada lado e curvatura de esquinas com raio de 6

(seis) metros;

III - Perenização das vias públicas mediante abertura, terraplenagem, compactação, pavimentação intertravada ou sextavada e execução de microbacias que poderão ocupar a área interna dos lotes quando necessário;

IV - Rede de energia elétrica aérea ou subterrânea;

a) Deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local.

V - Abastecimento com água potável da rede pública ou mediante poço artesiano que abasteça a todas as propriedades;

a) Deverá ser implantado rede de distribuição de água, captação e reservatórios compatíveis com a população prevista para o empreendimento, em conformidade com as normas e padrões da concessionária local, ficando, porém, expressamente permitido a utilização de sistema isolado e alimentado por poço artesiano, dentro das normas do DAEE, quando não possível a interligação com a rede pública;

b) A construção de poço artesiano deve ser precedida de estudo técnico que ateste a viabilidade quanto a disponibilidade e potabilidade da água.

VI - Sistema de Esgotamento sanitário ligado a rede pública ou por meio de sistema biodigestor individualizado;

a) Deverá o proprietário e/ou loteador apresentar o projeto padrão de biodigestor a ser adotado por todas as unidades, sujeitas a fiscalização do Departamento de Meio Ambiente do Município; esta poderá ser executada mediante a consolidação de cada unidade;

b) Todo o sistema de esgotamento sanitário, quando conectado a rede pública, deverá ser aprovado pela concessionária local;

c) O sistema biodigestor será obrigatório para todas as unidades, devendo seu detalhamento técnico ser apresentado quando da solicitação de aprovação do projeto de edificação junto ao Município de Registro.

VII - Sistema de Drenagem que possibilite o escoamento das águas impedindo o assoreamento de rios, lagos, açudes, dentre outros.

a) Revegetação nas áreas verdes e arborização do sistema de arruamento, com plantio de grama nos passeios e canaletas de escoamento das águas pluviais;

b) A depender do porte do empreendimento, em virtude de cálculo de contribuição pluviométrica a ser desenvolvido por profissional habilitado, deverá conter no empreendimento, em área a jusante, uma bacia de infiltração/desaceleração compatível com a área de contribuição do projeto apresentado, ou;

c) Poderá prever lançamento das águas pluviais diretamente no corpo d'água, mediante aprovação de intervenção e uso de Área de Preservação Permanente – APP junto ao órgão ambiental do Governo do Estado de São Paulo, e desde que executado dispositivo de dissipação/desaceleração apresentado em projeto específico.

§ 1º. Em se tratando de parcelamento de solo no perímetro urbano, deverá obrigatoriamente a perenização de que trata o inciso III deste artigo ser feita por meio de pavimentação impermeável ou parcialmente permeável, sendo vedados a simples compactação e o cascalhamento;

§ 2º. Em se tratando de parcelamento de solo no perímetro urbano, deverá obrigatoriamente o sistema de drenagem de que trata o inciso VIII deste artigo ser feito por meio de sistema de drenagem subterrânea, exceto se houver comprovação técnica da desnecessidade do mesmo, desde que atestado por profissional técnico devidamente habilitado junto ao conselho de classe, para este fim;

§ 3º. É vedado o uso de fossas sépticas, fossas negras ou sumidouros. A execução indevida de dispositivos de coleta e armazenamento de esgotos sanitários serão penalizados, nos termos desta Lei.

Art. 6º. As unidades de Chácaras de Recreio deverão ter a área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados), sendo a menor testada de 20 (vinte) metros.

§ 1º. Em havendo legislação mais restritiva que aumente a área mínima do lote prevista para a zona ou região em que se pretende implantar o empreendimento, especialmente nos casos ribeirinhos, de várzeas e de mananciais, prevalecerá a maior área de lote, por conseguinte, aquela com menor densidade;

§ 2º. Todas as unidades deverão ter acesso direto às vias internas de circulação, que serão conectadas obrigatoriamente a vias públicas oficiais.

Art. 7º. As glebas destinadas a Chácaras de Recreio serão definidas como Zona de Controle Ambiental – ZCA e atenderão aos seguintes requisitos, quando inseridas na zona urbana:

- I -** Deverão se constituir em loteamento fechado;
- II -** Área mínima da gleba de 1,0 ha (um hectare) e máxima de 5,0 ha (cinco hectares), de acordo com artigo 5º do Decreto Estadual nº 52.053/07;
- III -** Mínimo de 20% (vinte por cento) da gleba destinado a área verde de uso comum, utilizando-se espécies nativas, preferencialmente floríferas e frutíferas, na proporção de 200 (duzentas) árvores por hectare, desconsiderando-se para o cálculo as áreas de calçadas;
- IV -** Deverá o loteador preservar os maciços de vegetação nativa que porventura existam na área do empreendimento. No caso de necessidade de eventual supressão vegetal, a mesma somente será autorizada mediante justificativa a ser acolhida pelo Diretor Geral de Desenvolvimento Agrário e Meio Ambiente do Município de Registro, até o limite de supressão que cabe ao Município autorizar.

Parágrafo único. Em havendo necessidade de supressão de vegetação acima do limite que cabe ao Município autorizar, deverá o interessado obter autorização junto ao órgão ambiental do Estado de São Paulo, competente para o caso.

Art. 8º. As glebas destinadas a Chácaras de Recreio serão definidas como Zona de Controle Ambiental – ZCA e atenderão aos seguintes requisitos, quando inseridas na zona rural ou zona de expansão urbana:

- I -** Deverá ser loteamento fechado;
- II -** Área mínima da gleba de 4,0 ha (quatro hectares) e máxima de 20 ha (vinte hectares);
- III -** Mínimo de 20% (vinte por cento) da gleba destinado a área verde de uso comum, utilizando-se espécies nativas, preferencialmente floríferas e frutíferas;
- IV -** Deverá o loteador preservar os maciços de vegetação nativa que porventura existam na área do empreendimento. No caso de necessidade de eventual supressão vegetal, o mesmo deverá realizar licenciamento ambiental junto ao órgão competente;

Parágrafo único. Em havendo necessidade de supressão de vegetação acima do limite que cabe ao Município autorizar, deverá o interessado obter autorização junto ao órgão ambiental do Estado de São Paulo, competente para o caso.

Art. 9º. As edificações nos parcelamentos de solo por meio de Chácaras de Recreio deverão obedecer aos seguintes afastamentos em relação às divisas do lote:

- I** - Frontal mínimo de 8 (oito) metros;
- II** - Fundos mínimo de 4 (quatro) metros;
- III** - Laterais mínimo de 3,00 (três) metros;

Art. 10. As edificações terão a altura máxima de 7 (sete) metros contados da soleira de acesso à edificação até a última laje da cobertura, e deverão ser objeto de análise e aprovação de projeto pela Diretoria Geral de Planejamento Urbano e Obras do Município de Registro.

Art. 11. O Município de Registro, para eliminar ou minimizar impactos negativos eventualmente gerados pelo empreendimento, deverá requisitar, como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários, tais como:

- I** - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- II** - manutenção de áreas de preservação permanente, matas nativas e de áreas de reserva legal de acordo com a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal antes da finalização do empreendimento.

Art. 12. Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos, ante a anuência prévia do Município e anterior à aprovação final nos projetos de loteamentos e desmembramentos:

- I** - Executar, às suas expensas, a limpeza do terreno a ser loteado ou desmembrado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;
- II** - Executar, às suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;
- III** - Executar, às suas expensas, a demarcação dos lotes, sistema de arruamento, e aberturas das vias; e
- IV** - Executar, às suas expensas, toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no artigo 5º.

§ 1º. Correrão também por conta do loteador as despesas com construção ou modificação de canalização, ou obras no subsolo, quando necessário.

§ 2º. Em hipótese alguma poderá o Município de Registro utilizar-se de recursos próprios para auxiliar a execução do empreendimento, em questões de qualquer natureza, ainda que em via pública, que seja afetada pela implantação do empreendimento.

§ 3º. Caso ocorra de alguma via ou área pública ser afetada pela implantação do empreendimento, deverá o Município notificar o proprietário para que proceda com a correção, sob pena de multa e/ou cancelamento do alvará concedido.

Capítulo III DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 13. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município de Registro, por meio da Diretoria Geral de Planejamento Urbano e Obras, para fins de definição das diretrizes para uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e suas disposições, apresentando para esse fim:

- I** - Certidão de matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, com prazo de expedição máximo de 90 (noventa) dias, constando os azimutes, distâncias, áreas e confrontações;
- II** - Documentação cadastral da área, em caráter urbano ou rural;
- III** - Projeto planialtimétrico da área, com curvas de metro em metro e demarcação de todo o cadastral existente, tais como construções, vegetação, posteamento, dentre outros;
- IV** - Projeto simples do parcelamento pretendido, indicando o número de unidades, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais quando for o caso;
- V** - Memorial descritivo e justificativo do que se pretende implantar;
- VI** - Imagem de satélite com a delimitação da área destinada ao loteamento em escala suficiente para se identificar os elementos existentes na propriedade.

Art. 14. O Município de Registro, fornecerá certidão de diretrizes ao solicitante, que terá validade de 1 (um) ano, podendo ser prorrogada por igual período mediante requerimento e justificativa a ser avaliada pelo departamento técnico responsável.

Capítulo IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 15. Os parcelamentos de solo a que se refere esta Lei deverão atender, pelos menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I** - As vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:
 - a)** Largura mínima de 10,00 metros, distribuída em 7,0 metros para o leito carroçável e 1,5 metro de passeio para cada lado;
 - b)** Largura mínima de 4,00 metros para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos.
- II** - Nos lotes destinados a sítios e Chácaras de Recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados a recreação e lazer, terão como área mínima 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e testada de largura mínima de 20,00 m (vinte metros);
- III** - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória uma faixa “non aedificandi” de 30,00 m (trinta metros) de cada lado, e, em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50,00 m (cinquenta metros), salvo maiores exigências da legislação específica;
- IV** - Ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias e dutos será obrigatória uma faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 16. Quanto às obras de infraestrutura, poderá o órgão público municipal responsável pela aprovação do parcelamento dispensar a pavimentação das ruas, execução de drenagem, guias, sarjetas, rede de esgoto e iluminação pública, observando-se que:

- a)** As ruas de trânsito local poderão ser dispensadas de pavimentação, desde que, seja realizado o cascalhamento do leito carroçável das vias de circulação;
- b)** Deverá cada morador implantar poços do lençol freático, individuais ou artesianos;
- c)** Deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;
- d)** A disposição final dos esgotos sanitários será em fossas sépticas e poços sumidouros individuais, de conformidade com a NBR 7229/93 (ou outra que vier a substituí-la), devendo constar nos Contratos de Compromisso de Compra e Venda, essa obrigação por parte do promitente comprador.

Art. 17. O Município de Registro, para eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários, tais como a anutenção de áreas de preservação permanente e de áreas de reserva legal, de acordo com a legislação ambiental federal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Município antes da finalização do empreendimento.

Art. 18. Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos ante a anuência prévia do Município de Registro e anterior a aprovação final nos projetos de loteamentos e desmembramentos:

- I -** Executar, às suas expensas, a limpeza do espaço em que serão construídas as ruas, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;
- II -** Executar, às suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;
- III -** Realizar a demarcação dos lotes e sistema de arruamento e aberturas de ruas;
- IV -** Executar, às suas expensas, toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstas no artigo 5º.

Parágrafo único. Correrão também por conta do loteador as despesas com construção ou modificação de canalização, ou obras no subsolo, quando necessário.

Art. 19. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município de Registro, por meio da Diretoria Geral de Planejamento Urbano e Obras, a definição das diretrizes para uso de solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e suas disposições, apresentando para esse fim requerimento e levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

- I** - Da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;
- II** - Dos corpos d'água (rios, córregos, nascente, lagos, represas etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;
- III** - Da(s) área(s) de reserva legal averbada(s), se houver;
- IV** - Das áreas de preservação permanente, se houver;
- V** - Da vegetação nativa de acordo com a Lei Federal;
- VI** - As edificações porventura existentes;
- VII** - As coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal.
- VIII** - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, bem como a amarração da arca pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica com escala mínima 1:10000.

Art. 20. O Município de Registro, por meio da Diretoria Geral de Planejamento Urbano e Obras, fará indicação, nas plantas apresentadas junto com requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, quanto:

- I** - Aos logradouros públicos ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas ou que devam ter sequência obrigatória dentro do empreendimento;
- II** - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e de uso público.

CAPÍTULO V DA ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 21 Para solicitação de anuência prévia para aprovação de projetos de loteamentos, o interessado deverá encaminhar ao Município de Registro os seguintes documentos sobre a área:

- I** - Certidão de matrícula ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando dimensões e áreas do terreno;
- II** - Certidão de ônus reais;
- III** - Certidão negativa de tributos municipais;
- IV** - Registro no cadastro ambiental rural;
- V** - Termo de compromisso de implantação das infraestruturas previstas no artigo 5º desta Lei e apresentação de cronogramas físico-financeiros, com prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da aprovação final para a sua execução plena, bem como o compromisso de implantação dos serviços previstos nos incisos do artigo 12;
- VI** - Planta e memorial descritivo georreferenciado no sistema de coordenadas UTM, Datum Sirgas 2000 e contendo no mínimo as seguintes informações:
 - a)** Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação do uso predominante;
 - b)** Condições urbanistas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas fixadas, constando também em contrato padrão a ser apresentado, em forma de cláusulas

Art. 22. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento especificados nesta Lei.

CAPÍTULO VI DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 23. O projeto de loteamento ou desmembramento, diante do atendimento ao disposto nesta Lei, em face da aprovação pelo Município de Registro, obterá os seguintes documentos:

- a) Aprovação nas plantas e memoriais descritivos;
- b) Expedição de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pelo Departamento de Engenharia;
- c) Expedição do Decreto Municipal de aprovação do loteamento, sendo facultada a expedição do mesmo nos casos de desmembramento com área igual ou inferior a 10.000,00 (dez mil) metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá o loteador apresentar caução no valor total do montante previsto para implantação da infraestrutura do empreendimento, sendo este item indispensável para a emissão do alvará de execução.

Art. 24. Caso ocorra de o empreendimento ser executado de forma divergente do aprovado, deverá o loteador apresentar:

- a) Projeto corrigido (*as built*) indicando as alterações ocorridas;
- b) Em havendo alteração dos percentuais de áreas públicas inicialmente aprovadas e o percentual estar abaixo do mínimo requerido, deverá o loteador, inobstante a aplicação de eventuais penalidades de que trata esta Lei, fornecer outra área para este fim, localizada nas adjacências do empreendimento ou em unidades do próprio empreendimento com frente para vias públicas, com área total igual a 2 (duas) vezes a diferença;
- c) No caso de loteamentos com característica de Chácaras de Recreio já implantados, deverá o loteador apresentar projeto *as built*, sujeitando-se a eventuais correções ou exigências municipais para sua total regularização;
- d) No caso de loteamentos de Chácaras de Recreio pré-existentes com projetos *as built*, que não atendam integralmente a esta legislação, com exceção da área mínima dos lotes, a taxa de obras e parcelamentos do solo será cobrada com acréscimo de 200% (duzentos por cento).

§ 1º. Poderá o Município de Registro, a qualquer tempo, cassar o alvará de execução do empreendimento no caso de execução incompatível com o projeto aprovado.

§ 2º. Havendo execução indevida do projeto aprovado, será o loteador notificado a apresentar correções e/ou soluções no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período. Não sendo atendido no prazo estabelecido, será reavida a caução, embargada a obra e penalizado nos termos desta Lei.

CAPÍTULO VII DAS MULTAS

Art. 25. As multas decorrentes da inobservância ao previsto no artigo 15 desta Lei terão processamento pela Diretoria Geral de Planejamento Urbano e Obras do Município de Registro para posterior julgamento pelos órgãos competentes da administração municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 26. Aos infratores das disposições contidas nesta Lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - Ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

- a)** Que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 05 UFESPs;
- b)** Que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 20 UFESPs;
- c)** Que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 20 UFESPs;
- d)** Que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento e não as dirigir efetivamente: 20 UFESP;
- e)** Que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao loteamento ou desmembramento: 20 UFESPs;
- f)** Que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta Lei: 10 UFESPs;
- g)** Que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 3 UFESPs;
- h)** Que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 20 UFESPs.

II - Ao loteador:

- a)** Que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento e número do processo de aprovação junto ao Município de Registro: 20 UFESPs;
- b)** Que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 20 UFESPs;
- c)** Que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouro: 30 UFESPs;
- d)** Que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação do Município de Registro ou depois de cancelada a licença: 20 UFESPs;
- e)** Que vender lote em loteamento ou desmembramento aprovado sem mencionar as exigências desta Lei: 20 UFESPs por lote vendido;
- f)** Que omitir, na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda, os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com o Município de Registro: 20 UFESPs;
- g)** Que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os pormenores do projeto aprovado pelo Município de Registro: 20 UFESP;
- h)** Que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado: 20 UFESPs.

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO VIII DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 27. O Município de Registro não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas dos lotes ou das quadras, em relação às indicadas nas plantas aprovadas nem

pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, loteamento e execução das respectivas obras.

Art. 28. Não será aprovado o loteamento que não apresente definição de quadras com demarcação em marcos de concreto dos lotes, áreas consideradas de domínio público e sistema viário.

Art. 29. Não será concedido, pelo Município de Registro, alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade, nos loteamentos ou desmembramentos não aprovados e não reconhecidos pelo Município, ficando as mesmas sujeitas a embargos conforme legislação municipal específica.

Parágrafo único. Será concedida licença provisória para edificação de obras necessárias à implantação do empreendimento, ficando sujeitas a demolição obrigatória após o término do mesmo.

Art. 30. Não será permitida, sob qualquer pretexto, a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas ruas ou logradouros do empreendimento.

CAPÍTULO IX DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 31. Compete ao Município, quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta Lei:

- I - Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado;
- II - Recusar sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o número excessivo de lotes ou consequente aumento do investimento subutilizado em obras de infraestruturas e custeio de serviços.

Art. 32. Aos loteamentos de chácaras, incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, de acordo com a legislação vigente.

CAPÍTULO X DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 33. Para efeito de cancelamento de um projeto de loteamento ou desmembramento já aprovado pelo Município de Registro, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Requerimento com a respectiva solicitação;
- b) Certidão do Cartório de Registro de Imóveis local, que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;
- c) Declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção.

CAPÍTULO XI DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES

Art. 34. Fica determinado nesta Lei que os lotes contidos nos projetos de loteamento e desmembramento, aprovados posteriormente à sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em *causa mortis*, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes.

Art. 35. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO, 19 de junho de 2024.

NILTON JOSÉ HIROTA DA SILVA

Prefeito Municipal

Reg. e Publ. na data supra

REINALDO KODI OZAKI

Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

VÂNIA NEIDE DE ARAÚJO MAGALHÃES

Diretora Geral de Administração

ALTAIR JOSÉ ESTRADA JUNIOR

Diretor Geral de Negócios Jurídicos e Segurança Pública

Assinado por 4 pessoas: VÂNIA NEIDE DE ARAÚJO MAGALHÃES, ALTAIR JOSÉ ESTRADA JUNIOR, REINALDO KODI OZAKI e NILTON JOSÉ HIROTA DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://registro.1doc.com.br/verificacao/ECD4-E66A-81A1-AEFF> e informe o código ECD4-E66A-81A1-AEFF



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: ECD4-E66A-81A1-AEFF

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VÂNIA NEIDE DE ARAÚJO MAGALHÃES (CPF 114.XXX.XXX-09) em 20/06/2024 11:26:12 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ALTAIR JOSÉ ESTRADA JUNIOR (CPF 177.XXX.XXX-19) em 20/06/2024 11:35:50 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ REINALDO KODI OZAKI (CPF 046.XXX.XXX-58) em 20/06/2024 13:43:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ NILTON JOSÉ HIROTA DA SILVA (CPF 037.XXX.XXX-95) em 21/06/2024 14:03:20 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://registro.1doc.com.br/verificacao/ECD4-E66A-81A1-AEFF>