

# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Câmara Municipal de Santa Cruz do  
Rio Pardo 29/04/2022  
Paulo F. [assinatura]  
Hora: 15:57 Visto: [assinatura]

LEI Nº 3842, DE 19 DE ABRIL DE 2022.

“Dispõe sobre loteamentos com acesso controlado no Município de Santa Cruz do Rio Pardo e dá outras Providências”.

DIEGO HENRIQUE SINGOLANI COSTA, Prefeito de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

Art.1º. Esta lei estabelece normas para aprovação e execução dos projetos de implantação de loteamentos com acesso controlado no Município de Santa Cruz do Rio Pardo, de acordo com o Plano Diretor do Município, Lei Federal 6.766/79, Lei Federal 13.465/2017, Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Lei Municipal nº 162 de 20 de abril de 1963, suas alterações e demais legislação municipal vigente.

Art.2º. Constituem objetivos desta Lei:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- II. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos desse tipo de parcelamento do solo;
- III. Adequar a legislação municipal as novas demandas do mercado imobiliário, advindas da Lei Federal nº 13.465/17;
- IV. Viabilizar o parcelamento do solo urbano, considerando o aumento populacional, o adensamento ordenado, a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.

Art.3º. O interessado na implantação de loteamento com acesso controlado deverá requerer a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras a expedição de certidão de viabilidade do empreendimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Comprovante de propriedade do imóvel;
- II. Croqui e relatório para análise da implantação;
- III. Imagem aérea com demarcação do imóvel;
- IV. Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado, com demonstração de:
  - a. Divisas do imóvel com seus rumos, ângulos internos, distâncias;
  - b. Área de preservação permanente;
  - c. Nascentes, cursos d’água e locais sujeitos a erosão;
  - d. Equipamentos urbanos e comunitários no raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as distâncias da área objeto do loteamento;
  - e. Eventuais servidões, faixas de domínio e de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências;
  - f. Arruamentos adjacentes ou próximos, com a alocação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as distâncias da área objeto do parcelamento;



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

**ESTADO DE SÃO PAULO**



g. Cálculo da área total da gleba.

Art. 4º. O acesso controlado, nas formas estabelecidas nesta Lei, poderá ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, em gleba remanescente de parcelamento de solo ou em gleba ainda não parcelada.

Art. 5º. Após análise e expedição da certidão de viabilidade, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras, se o caso, emitirá certidão de diretrizes a serem observadas para elaboração do projeto do empreendimento.

## DA INCLUSÃO DE ÁREAS NO PERÍMETRO URBANO

Art. 6º. A inclusão de áreas no perímetro urbano será feita por meio de Lei de iniciativa exclusiva do Poder Executivo e será condicionada ao procedimento prévio de análise de viabilidade pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Art. 7º. A inclusão de área ao perímetro urbano proceder-se-á mediante requerimento do interessado, assim considerado o proprietário ou seu procurador devidamente constituído por instrumento de procuração com poderes específicos.

Art. 8º. Para aprovação de inclusão de áreas no perímetro urbano e alteração de uso do solo, o município exigirá do proprietário da área, a outorga onerosa prevista na Lei Complementar Municipal nº 316/2006 ou outra lei que lhe venha substituir.

§1º. O pagamento do valor estipulado referente a outorga poderá a critério do Município e mediante correção monetária quando do efetivo pagamento, ser parcelado em até 12 (doze) vezes.

§2º. O município poderá deferir que o cumprimento da outorga se de mediante a execução de obras públicas, desde que, após cotações, seus custos sejam equivalentes ao valor da outorga prevista no caput deste artigo.

§3º. O valor da outorga será obtido mediante o valor médio de três avaliações a ser realizadas por profissionais habilitados e indicados pelo Município, devendo as despesas serem ressarcidas pelo loteador ao Município.

## DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Art. 9º. O loteamento de acesso controlado se compõe de unidades autônomas e privativas, cercado ou murado e deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado e não causar prejuízos ao escoamento normal das águas e obras necessárias de infraestrutura do município.

§1º. No loteamento de acesso controlado é vedado o fracionamento de lotes que resultem em área menor que 150 (cento e cinquenta) metros quadrados e testada inferior a 6 (seis) metros, sendo permitida a unificação dos mesmos, observadas as disposições legais.

§2º. Os lotes resultantes de unificação poderão ser desmembrados, desde que respeitadas as medidas originárias.

Praça Deputado Leônidas Camarinha, 340 – Centro – Fone: (0XX14) 3332-4000 – CEP: 18.900-000

Santa Cruz do Rio Pardo-SP

*“Tudo para o bem de todos”*

[www.santacruzdorioripardo.sp.gov.br](http://www.santacruzdorioripardo.sp.gov.br)



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



§3º. O controle de acesso será permitido desde que não haja impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, devidamente identificados.

§4º. A viabilidade de eventual interrupção da continuidade viária pública ou a interligação de bairros constitui condição prévia a certificação de viabilidade do empreendimento e, com a devida observância do Plano Diretor do Município, serão objetos de análise e aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Art. 10. O loteador ou proprietário interessado na aprovação de loteamento com acesso controlado, após a certificação de viabilidade, deverá apresentar projetos, memoriais e demais documentos solicitados na certidão de diretrizes expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras, a qual observará, além das disposições específicas previstas nesta lei, as disposições gerais para a implantação de loteamentos previstas na Lei Federal 6766/79, no Plano Diretor do Município, Lei Municipal nº 162/63, suas alterações e demais normas municipais vigentes.

§1º. Os contratos de promessa de venda e compra de lotes deverão constar além dos requisitos do artigo 26 da Lei Federal 6.766/79, cláusula de ciência do comprador sobre os direitos e obrigações decorrentes da presente lei, bem como quanto a obrigação de constituição de associação.

§2º. A constituição da associação de todos os proprietários/moradores, sob a forma de pessoa jurídica, sem fins lucrativos, com explícita definição de responsabilidades quanto as obrigações elencadas nessa Lei, e assunção de responsabilidade proporcional e subsidiária dos associados e dos proprietários de imóveis deverá ser realizada no prazo fixado para a execução das obras de infraestrutura.

Art. 11. Dentre outras previstas nesta Lei, serão obrigações dos proprietários, loteador e associação de moradores, a execução, implantação, manutenção, limpeza e conservação:

- I. das vias internas e áreas públicas, áreas internas de uso dos proprietários, drenagem (galerias e bocas de lobo), rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas;
- II. segurança interna;
- III. tratamento paisagístico das áreas e roçadas incluindo áreas verdes e sistema de lazer, toda arborização, jardinagem e outros que lhes sejam delegados pelo Município.
- IV. Acesso livre para os órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.
- V. Outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo Único. A assunção da responsabilidade pelas obrigações constantes neste artigo não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 12. Nos loteamentos com acesso controlado, nos percentuais previstos no Plano Diretor do Município, deverão ser reservadas as áreas institucionais, verdes e de sistema de lazer, as quais, juntamente com o sistema viário serão doados ao Patrimônio Municipal.

Art.13. Não havendo interesse público na manutenção da área institucional e sistema de lazer no interior do loteamento com acesso controlado, a critério do Chefe do Poder Executivo, será realizada uma compensação, nos mesmos valores, a ser executada das seguintes formas:

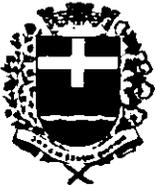
- I. Doação de terreno em área indicada pelo Município;
- II. Construção de equipamentos públicos ou obras de infraestrutura;

Praça Deputado Leônidas Camarinha, 340 – Centro – Fone: (0XX14) 3332-4000 – CEP: 18.900-000

Santa Cruz do Rio Pardo-SP

“Tudo para o bem de todos”

[www.santacruzdoripardo.sp.gov.br](http://www.santacruzdoripardo.sp.gov.br)



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



### III. Pagamento monetário.

§1º. O valor das áreas institucionais e sistema de lazer será aferido por meio da média apurada em três avaliações custeadas pela associação de moradores, por profissionais contratados pelo Município.

§2º. Será de responsabilidade da associação de moradores as custas e o registro de áreas eventualmente recebidas pelo Município.

Art.14. Nos loteamentos com acesso controlado deverá ser implantada portaria de acesso no interior da área a ser loteada, cujo projeto será submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras e Departamento Municipal de Trânsito do Município, de acordo com as normas vigentes.

Art.15. O loteamento de acesso controlado deverá ter uma faixa entre o muro de fechamento e o sistema viário externo ao loteamento para tratamento paisagístico, cuja implantação e manutenção deverá ser custeada pelo loteador e associação de moradores.

§1º. O projeto paisagístico referido no caput deste artigo também deverá ser analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§2º. O fechamento do loteamento fechado deverá manter 50% de permeabilidade visual na testada e 20% no restante, quando se tratar de divisa com vias públicas, podendo o Município, após análise técnica, dispor sobre outras formas de fechamento.

Art. 16. O projeto de loteamento com acesso controlado poderá prever áreas comerciais e de serviço, ficando condicionada sua aprovação a análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

### DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 17. Nos empreendimentos de loteamentos de acesso controlado será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das seguintes obras e equipamentos urbanos, observada a legislação federal, estadual e municipal vigente, e de acordo com os projetos aprovados e demais exigências que venham a ser feitas pelo Município e demais órgãos competentes.

I. abertura de vias públicas;

II. construção do sistema de escoamento de águas pluviais, com galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;

III. projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município, conforme legislação vigente;

IV. construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pelo Poder Público ou Concessionária do serviço público.

V. construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais além das necessárias à instalação de hidrantes, conforme especificações formuladas pelo Poder Público ou Concessionária do serviço público.



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

**ESTADO DE SÃO PAULO**



VI. obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas, etc.

VII. colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

VIII. Pavimentação das vias com asfalto ou outro meio de pavimentação, inclusive permeável, guias, sarjetas e calçadas, desde que aprovado pelo Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, inclusive com dispositivo referente a acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos vigente pela ABNT

IX. projeto paisagístico, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes da Secretaria do Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT;

**Parágrafo Único.** As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do loteador e associação dos moradores/proprietários, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução aprovado pela Prefeitura Municipal, sendo que o prazo máximo para a execução destas obras de infraestrutura é de 02 (dois) anos, prorrogável por igual período, desde que devidamente justificado.

## **DAS GARANTIAS**

**Art. 18.** Estando os projetos de acordo com as exigências municipais para sua aprovação, o loteador ou proprietário do imóvel dará em favor do Município de Santa Cruz do Rio Pardo para execução das obras de infraestrutura, garantia no valor estimado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

**Art. 19.** A critério do Município, a garantia poderá ser por meio de seguro, fiança bancária ou por meio de hipoteca de lotes do empreendimento, que deverão estar livres de quaisquer ônus e nota promissória, no mesmo valor, podendo o Município executar a garantia que melhor lhe aprouver.

**Parágrafo Único.** O imóvel indicado para hipoteca será avaliado por profissionais habilitados e contratados pelo Município, sendo todas as despesas inerentes aos laudos de avaliação custeadas pelo loteador ou proprietário do imóvel.

**Art. 20.** Os loteamentos integrados à edificação, destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados através da Companhia Habitacional - CDHU, ou Caixa Econômica Federal e com Recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS ou Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia, desde que seja apresentada a anuência do órgão financiador ou cópia da garantia formalizada junto ao órgão financiador.

**Art. 21.** Deverá constar da escritura pública de garantia hipotecária que o imóvel não poderá ser alienado sem a autorização expressa do Município.

## **DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DEFINITIVA**

**Art. 22.** Para a expedição da aprovação final o interessado deverá apresentar os documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Praça Deputado Leônidas Camarinha, 340 – Centro – Fone: (0XX14) 3332-4000 – CEP: 18.900-000

Santa Cruz do Rio Pardo-SP

*“Tudo para o bem de todos”*

[www.santacruzoriopardo.sp.gov.br](http://www.santacruzoriopardo.sp.gov.br)



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 23. Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras e/ou unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

Art. 24. É vedada a realização de qualquer parcelamento do solo, bem como modificações, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às consignadas na lei de zoneamento vigente do município.

Art. 25. A Aprovação Definitiva vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser providenciado seu registro junto ao Oficial de Registro Imobiliário da cidade.

## DA IMPLANTAÇÃO DE ACESSO CONTROLADO EM LOTEAMENTOS JÁ APROVADOS

Art.26. Os proprietários de imóveis de loteamentos já existentes, que tenham sido implantados e aprovados em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79 e demais leis vigentes, poderão por meio de associação legalmente constituída, requerer a implantação de acesso controlado, desde que, cumpridas todas as diretrizes e requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei.

Art. 27. A solicitação deverá ser formulada pela associação constituída de todos os moradores da área que estará sujeita a implantação do acesso controlado, devidamente estabelecida, que deverão apresentar requerimento de estudo de viabilidade, dentre outros documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Art. 28. Havendo a possibilidade técnica de implantação, certificada a viabilidade do acesso controlado, a associação de moradores deverá requerer a certidão de diretrizes, e dentre outros documentos solicitados pela Secretaria Municipal de Planejamento urbano e Obras, deverão apresentar:

I. Estatuto da entidade jurídica que gerenciará o funcionamento do loteamento de acesso controlado e ata de posse da diretoria;

II. Projeto de sistema de acesso controlado, projeto da portaria, projeto de fechamento do loteamento com as divisas e indicação das ruas a serem fechadas, projeto quanto as responsabilidades previstas nesta lei.

III. Estudo de impacto de vias de acesso controlado, contendo impacto na mobilidade urbana, sistema de drenagem e acesso aos equipamentos urbanos existentes.

Parágrafo Único: Quando o loteamento já estiver inserido em área urbana consolidada e circundado por outros loteamentos, além dos requisitos previstos nesta Lei, sua aprovação também deverá ser precedida de audiência pública.

Art. 29. As despesas decorrentes da implantação do acesso controlado no loteamento, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da associação de moradores e subsidiariamente dos proprietários dos imóveis.

Art. 30. Não havendo interesse público na manutenção da área institucional e a destinada a sistema de lazer no interior do loteamento com acesso controlado, a critério do Chefe do



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Poder Executivo, será concedido o direito real de uso das mesmas, por meio de Decreto do Poder Executivo, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, prorrogáveis pelo mesmo período.

Art. 31. A concessão de direito real de uso do sistema de lazer e áreas institucionais serão objeto de instrumento a ser formalizado com explícita definição de responsabilidade da associação de moradores em arcar com todas as despesas de manutenção, conservação e as decorrentes a destinação, uso e ocupação, bem como as penalidades em caso de descumprimento.

§1º. Será de responsabilidade da associação de moradores as custas e o registro da concessão no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º. Com a prévia aprovação do Poder Executivo e desde que não desvirtuem a sua afetação, poderão ser implantadas benfeitorias nas áreas institucionais e sistemas de lazer, para uso da associação de moradores.

§ 3º. Em caso de extinção do acesso controlado, as benfeitorias realizadas na forma do parágrafo anterior serão automaticamente incorporadas ao patrimônio municipal.

§4º. As áreas verdes existentes no loteamento deverão ser mantidas pela associação de moradores.

Art. 32. A associação de moradores deverá apresentar uma contrapartida ao Município referente ao valor das áreas institucionais e sistema de lazer concedidas para uso, que a critério da Administração Pública, será executada por uma das seguintes formas:

- I. Doação de terreno em área indicada pelo Município;
- II. Construção de equipamentos públicos ou obras de infraestrutura;
- III. Pagamento monetário.

§1º. O valor das áreas institucionais e sistema de lazer será aferido por meio da média apurada em três avaliações custeadas pelo loteador ou associação de moradores, por profissionais indicados pelo Município.

§2º. Será de responsabilidade da associação de moradores/proprietários as custas e o registro da concessão no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 33. A dissolução ou extinção da associação de moradores ou o descumprimento das responsabilidades assumidas acarretará a automática extinção do acesso controlado, abertura imediata das vias e extinção da concessão do direito real de uso com a reversão das áreas ao Município, incluindo as benfeitorias construídas, sem pagamento ou indenização.

Parágrafo Único. Todos investimentos executados nas áreas objeto de concessão e demais áreas públicas passarão a integrar o patrimônio público, sem qualquer direito indenizatório.

## DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 34. Pelo descumprimento desta lei, os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sujeitam-se às seguintes penalidades, que poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo da responsabilidade civil, das demais sanções penais e administrativas previstas na legislação correlata:

Praça Deputado Leônidas Camarinha, 340 – Centro – Fone: (0XX14) 3332-4000 – CEP: 18.900-000

Santa Cruz do Rio Pardo-SP

*"Tudo para o bem de todos"*

[www.santacruzoriopardo.sp.gov.br](http://www.santacruzoriopardo.sp.gov.br)



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

**ESTADO DE SÃO PAULO**



- I.- Advertência;
- II.- Multa no valor de 0,5% da UFM por metro quadrado de parcelamento;
- III.- Embargo;
- IV.- Interdição;
- V.- Demolição.

Art. 35. Considerando-se infrações para efeito desta lei, as condutas que importem em inobservância às normas pertinentes a esta lei.

Art. 36. Consideram-se infratores:

- I.- possuidor;
- II.- proprietário;
- III.- alienante;
- IV.- promitente;
- V.- responsável pelo parcelamento;
- VI.- responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;
- VII – associação de moradores;
- VIII.- incorporador;
- IX.- corretor;
- X.- responsável técnico;
- XI.- projetista;
- XII.- construtor.

§1º.- A responsabilidade atribuída aos infratores alcança todos os seus sucessores a qualquer título.

§2º.- A ampliação da penalidade não impede a responsabilização de outros infratores pela mesma conduta.

Art. 37. As condutas a seguir listadas sujeitam os infratores às respectivas penalidades de multa, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I. executar o loteamento em desconformidade com o projeto urbanístico aprovado.
- II. Promessa de venda, divulgação, comercialização ou corretagem de lote(s), área(s), gleba(s) ou fração(ões) ideal(is) sem prévia aprovação da Administração Pública e registro em Cartório de Imóveis.
- III. Fechamento ou implantação de controle de acesso sem prévia autorização e preenchimento das exigências desta lei.
- IV. Descumprimento da advertência de que trata o artigo 34, I desta lei.

Art. 38. As multas previstas nesta Lei deverão ser recolhidas pelo infrator aos cofres públicos, no prazo e procedimento previsto nos artigos 18 a 36 da Lei Complementar nº 448/2011, contados da ciência da notificação para recolhimento da multa.

Art. 39. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.



# Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

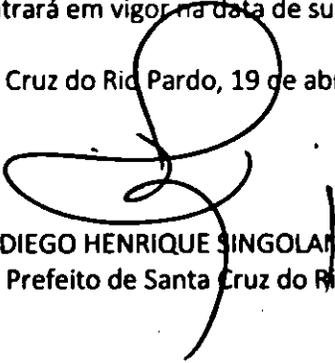
ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 40. Para casos omissos na presente Lei caberá a análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras e decisão do Chefe do Poder Executivo ou outra autoridade delegada.

Art. 41. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Santa Cruz do Rio Pardo, 19 de abril de 2022.

  
DIEGO HENRIQUE SINGOLARINI COSTA  
Prefeito de Santa Cruz do Rio Pardo