



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº.2.345, DE 19 DE OUTUBRO DE 2023.**

*“Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos do município de São Luiz do Paraitinga - SP e dá outras providências.*

A **Prefeita Municipal da Estância Turística de São Luiz do Paraitinga**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 94, parágrafo 1º da Lei Orgânica do Município de São Luiz do Paraitinga; faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ela sancionou, e promulgou esta lei:

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Dependirão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. Para fins de urbanização;
- II. Para a formação de sítios de recreio;
- III. Para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- IV. Para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

V. Para a criação de áreas industriais e de núcleos de distritos industriais;

VI. Para a exploração de minerais;

VII. Para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:

- a) Conservar o regime das águas e proteger mananciais;
- b) Evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
- c) Assegurar condições de salubridade pública;
- d) Proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.

VIII. Para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

**Art. 2º.** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, 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.

§ 3º. O desdobro será aplicado para áreas que já pertencerem a um loteamento devidamente aprovado pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

§ 4º. Considera-se loteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º. Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

**Art. 3º.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

TÍTULO II  
DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA  
CAPÍTULO I  
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. As áreas destinadas para o sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II. Projetar os loteamentos em coordenadas utm;

III. Respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:

- a) As áreas de preservação permanente marginais de qualquer curso d'água natural em área urbana do município de São Luiz do Paraitinga serão de 15m (quinze metros);
- b) Em nascentes e olhos d'água: 50m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
- c) Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 50m (cinquenta metros) de faixa de proteção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

d) Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias áreas de preservação permanente e dutos: prever faixa *non aedificandi*, de 5m (cinco metros) de largura.

§ 1º. A faixa *non aedificandi*, também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas de “a” a “d”, do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário:

I. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15m (quinze) metros.

§ 2º. A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 5% (cinco por cento) para sistema de lazer, 5% (cinco por cento) para uso institucional e 10% (dez por cento) de áreas de verdes e preservação; se a porcentagem destinada para vias públicas não atingir 15% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§ 3º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º. Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infraestrutura, de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º. A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:

I. Serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

II. Para as áreas de lazer e institucionais será exigido que 70% (setenta por cento) seja em um só perímetro, definido pela prefeitura seguindo parâmetros próprios;

III. A menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20m (vinte metros).

**Art. 5º.** O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

## CAPÍTULO II

### DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

**Art. 6º.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. As divisas da gleba a ser loteada;
- II. As curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III. A localização de áreas de reserva legal e outras áreas de preservação ecológica, minas d'água, nascentes, áreas brejosas, olhos d'água, cursos d'água, lagos e lagoas naturais ou artificiais junto de indicação da área de superfície dos mesmos, fragmentos de vegetação nativa, bosques e matas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

IV. A indicação dos arruamentos contíguos a todo 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;

V. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI. As características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VII. Bosques, monumentos, árvores frondosas e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;

VIII. Construções existentes;

IX. Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

**Art. 7º.** A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II. O traçado básico do sistema viário municipal;

III. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;

VI. As disposições aplicáveis da lei municipal de zoneamento.

**Parágrafo único.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, findo o qual deverá passar por nova análise.

**Art. 8º.** Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

**§ 1º.** Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, pelo menos:

I. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III. As dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

VII. Afastamentos exigidos, devidamente cotados;

VIII. Indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;

IX. Outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e de utilidade ou serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

V. A enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

§ 3º. O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

I. A demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

Gabinete

---

II. A demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS**

**Art. 9º.** O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

I. A abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;

II. A colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;

III. A colocação de guias e sarjetas;

IV. A rede de escoamento de águas pluviais;

V. A rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;

VI. A rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento quando for o caso, e as ligações da rede interna do loteamento com a adutora existente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

- VII. Pavimentação das vias públicas;
- VIII. Arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- IX. Nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X. Rede elétrica e de iluminação pública;
- XI. Proteção do solo superficial;
- XII. Obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XIII. Placas indicativas de nome de vias;
- XIV. Sinalização viária vertical e horizontal, conforme projeto;
- XV. Mureta com 40cm de altura em torno das quadras.

§1º. O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§2º. Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica com observância das normas por esta adotadas.

§3º. Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

§ 4º. Para a execução das obras, o interessado deverá submeter à prévia aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º. As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer, no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I. Regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;
- II. Execução de sub base com ranchão de espessura mínima de 20cm (vinte centímetros);
- III. Execução de base com brita graduada com 10cm (dez centímetros) de espessura, devidamente compactada;
- IV. Imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- V. Imprimadura ligante betuminosa;
- VI. Capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas;
- VII. Capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 5cm (cinco centímetros) compactada para tráfego em lotes industriais.

§ 6º. O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15MPa (quinze megapascal), obedecendo as seguintes especificações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

- I. As medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25cm (vinte e cinco centímetros) de largura e espessura de 10cm (dez centímetros);
- II. A guia deverá ter medidas úteis, de 15cm (quinze centímetros) de altura, e 10cm (dez centímetros) de largura;
- III. As guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina extrusora.

§ 7º. Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

§ 8º. A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado do São Paulo, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

§ 9º. O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter, pelo menos:

- I. O dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;
- II. A localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;
- III. A especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pela companhia competente pelos serviços de abastecimento de água e saneamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

Gabinete

---

IV. A indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, reafeiçoamento ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;

V. Dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

**§ 10.** O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas da companhia competente pelos serviços de abastecimento de água e saneamento, a quem cabe o visto de aprovação.

**§ 11.** O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas da companhia competente pelos serviços de abastecimento de água e saneamento, a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

**§ 12.** Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

- I. Terão rede de diâmetro mínimo de 150mm (cento e cinquenta milímetros);
- II. Vazão mínima de 2.000l/min (dois mil litros por minuto);
- III. Terão, cada um, raio para ação máxima de 300m (trezentos metros), e suficiência para atender a toda a área do loteamento.

**§ 13.** Nos casos de loteamentos com mais de 250 (duzentos e cinquenta) lotes, o loteador deverá executar a suas custas projeto paisagístico nos locais destinados às praças,



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

incluindo playground infantil e, no mínimo, 10 (dez) tipos de aparelho de ginástica ou mais, o qual deverá ser aprovado pelo município.

**Art. 10.** Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

#### CAPÍTULO IV

#### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

**Art. 11.** Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. A identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

**Art. 12.** Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 26.

**Parágrafo único.** A área mínima reservada a uso dominial será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**CAPÍTULO V**  
**DO DESDOBRO DE LOTE**

**Art. 13.** Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas institucionais e de lazer; para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I. Situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. A indicação das construções existentes no lote;
- III. A divisão pretendida;
- IV. A área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima (testada) de 5m (cinco metros) conforme disposto no artigo 4º, inciso ii da lei federal 6.766/76.

**Art. 14.** Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 26.

**CAPÍTULO VI**  
**DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO**





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**Art. 15.** Para a aprovação do projeto de loteamento ou remanejamento, o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I. Indicação das vias existentes;
- II. Indicação do uso predominante no local;
- III. Indicação das construções existentes;
- IV. Indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V. Indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 16.** Aplica-se ao loteamento ou remanejamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.

**Art. 17.** O loteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de loteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de loteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios do loteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

§ 3º No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

## CAPITULO VII

### DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 18.** Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I. Ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III. A área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);
- IV. Cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado não deverá ultrapassar 200m (duzentos metros) lineares; sendo que, após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote não ultrapasse 30m (trinta metros);
- V. A manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários e coleta de lixo e asfalto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

VI. A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VII. Os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;

VIII. Submeter previamente à aprovação da prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta lei complementar.

**Art. 19.** Após aprovação do loteamento, será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

**Art. 20.** Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 21.

**Art. 21.** Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

**Parágrafo único.** A participação dessa associação é compulsória.

**Art. 22.** Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 9º.

**Art. 23.** A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

**Art. 24.** Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

## CAPÍTULO VIII

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 25.** Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pela Prefeitura dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

**Art. 26.** Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, quando:

I. Localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II. Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

**Art. 27.** Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, conforme modelo disponível no Anexo 02, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pela Prefeitura, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º É admitido ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infraestrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no artigo 9º.

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes só será expedida mediante atendimento em uma das seguintes condições:

I. Mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em São Luiz do Paraitinga;

II. Com caução ou fiança bancária;

III. Com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;

IV. Após atendida uma das condições estabelecidas nos incisos I a III do parágrafo 3º deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X do artigo 9º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

§ 4º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

§ 6º Os objetos da garantia só serão liberados integralmente após recolhimento e homologação do total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza devido pelos serviços prestados, inclusive na infraestrutura do loteamento e a emissão do Termo de Recebimento de Obra, conforme modelo presente no Anexo 03.

**Art. 28.** O parcelamento será aprovado em uma das seguintes situações:

- I. Ao término de todas as obras referidas no artigo 9º;
- II. Após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 27.

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura Termo de Recebimento de Obras, conforme modelo presente no Anexo 03.

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto, será elaborado Termo de Recebimento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

**Art. 29.** A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

**Art. 30.** Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

**Art. 31.** A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

**CAPÍTULO IX**  
**DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS**  
**CLANDESTINOS**

**Art. 32.** Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

**Art. 33.** A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**CAPÍTULO X**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 34.** A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas:

- I. Vila: quando a área for inferior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);
- II. Jardim: quando a área for de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados);
- III. Parque: quando a área for superior a 300.000m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados);
- IV. Bairro: quando a área for superior a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

**Art. 35.** As dimensões mínimas dos lotes necessitam estar em concordância com as tabelas dos Anexos III e IV da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 36.** As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

- I. Quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;
- II. Quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**Parágrafo único.** As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

- I. Providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12m (doze metros);
- II. Seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

**Art. 37.** Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

**Art. 38.** As vias de comunicação obedecerão às medidas estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

**Art. 39.** Nos cruzamentos de vias públicas, os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9,00m (nove metros).

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6,00m (seis metros).

§ 2º Nos cruzamentos esconsos, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

**Art. 40.** Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

**Art. 41.** As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 200m (duzentos metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

**Parágrafo único.** Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 200m (duzentos metros) lineares somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no Caput deste artigo.

**Art. 42.** É vedada a construção de vielas.

### TÍTULO III

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

#### CAPÍTULO I

#### DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

**Art. 43.** Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I. Postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares, exceto nas bacias de drenagem dos mananciais de captação;
- II. Lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III. Silos, depósitos e similares;
- IV. Colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V. Centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

- VI. Postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII. Igrejas, templos, capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII. Conventos, mosteiros ou similares;
- IX. Áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X. Outros usos não especificados de interesse público.

**Art. 44.** A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior seguirá o seguinte:

- I. Área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 30m (trinta metros) desde que aprovados como condomínios fechados, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da mesma.
- II. Área mínima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) em áreas localizadas fora do perímetro urbano, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

**Art. 45.** O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural, para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49, será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. As divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

III. A localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;

IV. A especificação do uso a que se destina a área.

## CAPÍTULO II

### DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

**Art. 46.** Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais, cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

**Art. 47.** A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industriais na zona rural será de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.

**Art. 48.** As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15m (quinze metros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10m (dez metros) dos alinhamentos.

**Art. 49.** A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 10% (dez por cento), contornadas por vias de comunicação.

**Art. 50.** Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

I. Movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

- II. Abertura de vias, de comunicação e acesso;
- III. Consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela prefeitura;
- IV. Tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;
- V. Aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- VI. Aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constantes dos capítulos i ao iii, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do artigo 9º.

### CAPÍTULO III

#### DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

**Art. 51.** As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida no parágrafo 2º do artigo 8º, obedecido o disposto no presente artigo.

**Parágrafo único.** A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

**Art. 52.** As áreas para extração de minerais somente deverão submeter à apreciação da Prefeitura Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**Art. 53.** Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no artigo 56.

#### CAPITULO IV

#### DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

**Art. 54.** O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura ou outro órgão ambiental competente.

**Parágrafo único.** Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

#### TITULO IV

#### DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

**Art. 55.** Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, dispondo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

**Art. 56.** A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá às normas estabelecidas nos artigos 4º ao 20, e 25 ao 32, quando situados em zona urbana.

**Art. 57.** As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

**Parágrafo único.** Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este artigo, passarão para o domínio público.

**Art. 58.** A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

**Art. 59.** Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

**Parágrafo único.** As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

## CAPÍTULO I

### DA VILA



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

**Art. 60.** Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

- I. É o objeto de venda ou aluguel de edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;
- II. O objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;
- III. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;
- IV. O perímetro da vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;
- V. O registro da vila junto ao cartório de imóveis segue os trâmites previstos na lei federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- VI. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três).

§ 1º São obrigatórias, a elaboração de projeto e a execução – pelo proprietário da Vila – dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 9º.





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

§ 2º O proprietário da Vila ou os condôminos, arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública do referido empreendimento.

**Art. 61.** Entende-se por área de uso privativo na Vila, a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma.

**Art. 62.** Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila, a moradia com as seguintes características:

I. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;

II. O recuo de frente do conjunto de unidade habitacional unifamiliar autônoma, em relação ao alinhamento predial da via pública, deverá ser no mínimo de 4m (quatro metros);

III. A unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de seu uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos;

IV. O abrigo para veículos poderá ser edificado no recuo frontal dos conjuntos de unidade habitacional unifamiliar, mas não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área de terreno do referido recuo pertencente à unidade habitacional unifamiliar;

V. As unidades habitacionais, deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, em quantidade mínima igual ao número das mesmas;

VI. A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma conjugada até no máximo 8 (oito) unidades, desde que as paredes divisórias das mesmas, não sejam comuns;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

VII. Os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4m (quatro metros) entre si e de 2m (dois metros) em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

**Art. 63.** O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:

I. Para áreas até 7.000m<sup>2</sup> (sete mil metros quadrados):

- a) A área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 125m<sup>2</sup> (Cento e vinte e cinco metros quadrados), tendo no mínimo 5m (cinco metros) de testada;
- b) Para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), a área de sua construção mínima será de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros).

II. Para áreas de 7.000m<sup>2</sup> (sete mil metros quadrados) a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados):

- a) A área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), tendo no mínimo 8m (oito metros) de testada;
- b) Para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

III. Para áreas de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados):



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

a) A área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma será de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), tendo no mínimo 10m (dez metros) de testada:

b) Para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).

IV. Área mínima para circulação de veículos e pedestres será no mínimo de 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;

V. Área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento, e deverá ser em um só todo, circundada por vias públicas, e a mesma, só será computada como área de lazer quando em qualquer ponto da mesma, puder ser inscrito um círculo com raio de 5m (cinco metros);

VI. A área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo da unidade habitacional;

VII. Largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7m (sete metros) e passeios de 2m (dois metros); e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6m (seis metros) e passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 1º As vias sem saída deverão ser providas de *cul de sac*, com raio mínimo de 12m (seis metros) e sinalização indicativa, conforme Anexo 01.

§2º A definição de via principal e secundária será elaborada pela Diretoria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, segundo critério técnico;

I. A faixa de acomodação e estacionamento de veículos deverá ser fora da via pública, podendo ser junto ao portão de acesso do



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

Gabinete

---

empreendimento; a qual deverá apresentar área mínima de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros quadrados e meio), sendo 2,50m (dois metros e meio) de largura por 5m (cinco metros) de profundidade, com vagas separadas para veículos motorizados de duas rodas; podendo ser coberta ou não;

II. Prover os empreendimentos com bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente à área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 5kg/dia (cinco quilogramas por dia) por unidade habitacional unifamiliar autônoma;

III. O acesso entre a via pública e a entrada do empreendimento deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos, de forma a garantir o livre trânsito na via pública.

§ 3º Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote do empreendimento, a qual interliga a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas aos lotes e à via pública;

§ 4º A implantação dessas Vilas, não poderá resultar em área total superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), nem tampouco em dimensão linear superior a 200m (duzentos metros), caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento;

§ 5º As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se a distância mínima de 2m (dois metros), além do passeio público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

**Art. 64.** É obrigatória a reserva 5% (cinco por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, a qual deverá ser localizada na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial.

§ 1º O terreno a ser doado ao município deverá ter, no mínimo, 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada de, no mínimo, de 10m (dez metros) para a via pública.

§ 2º Não se completando 35% (trinta e cinco por cento) de área reservada para vias públicas, lazer e dominial, a parte faltante deverá ser incorporada na área de lazer ou dominial.

**Art. 65.** As obras pra construção das unidades habitacionais unifamiliares só poderão ser iniciadas após a aprovação do projeto e da expedição do respectivo alvará de construção pelo órgão responsável, o qual também dependerá de prévia aprovação do projeto urbanístico da Vila, pelo setor competente.

## TITULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 66.** A Comissão de Aprovação de Projetos terá corpo técnico nomeado pelo Poder Executivo e será composta por técnicos do município, em caráter deliberativo, sendo devidamente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

**Parágrafo único.** Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Diretorias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

**Art. 67.** Caberá à Comissão de Aprovação de Projetos vinculados ao parcelamento de solo:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

- I. Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II. Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III. Processos de desmembramento e remembramento;
- IV. Registro do terreno;
- V. Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

**Art. 68.** Integram esta Lei Complementar, os seguintes anexos:

- I. Anexo I – Cul-de-sac;
- II. Anexo II – Termo de Compromisso;
- III. Anexo III – Termo de Verificação de Obra.

**Art. 69.** Esta Lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga, em 19 de outubro de 2023.

**ANA LÚCIA BILARD SICHERLE**  
Prefeita Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**  
Gabinete

---

**Certifico** que o Texto da Lei suso foi publicado no Diário Oficial do Município \_\_ de forma eletrônica\_ consoante permissivo legal previsto na Lei Municipal nº 2.180, de 8 de março de 2022, na data de **19 de outubro de 2023**.