



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº 556 de 20 de Julho de 2007.

**Aprova o CÓDIGO DE URBANISMO DE BRAGANÇA PAULISTA, dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e dá outras providências.**

**ATUALIZADA COM OS VETOS REJEITADOS E PROMULGADOS PELA CÂMARA MUNICIPAL EM 30/05/2007 (DIPLOMA FINAL), E ALTERAÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR Nº 617 DE 29/10/08 E DA LEI COMPLEMENTAR Nº 618 DE 07/11/08.**

O Senhor Doutor JOÃO AFONSO SÓLIS, Prefeito do Município de Bragança Paulista, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** A presente Lei Complementar tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo para fins urbanos bem como o zoneamento municipal por meio do uso e a ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Estarão sujeitas às disposições desta lei:

- I - os projetos e a execução de parcelamento do solo;
- II - as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficiente de aproveitamento, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, taxa de impermeabilização, recuos e área de estacionamento, entre outros presentes nesta Lei Complementar; e
- III - a localização de usos e o funcionamento de atividades.

**Art. 2º.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos só poderão ser executados nas macrozonas urbanas e de expansão urbana definidas no Plano Diretor.

**Art. 3º.** As definições dos termos constantes nesta Lei Complementar estão expressas no Plano Diretor.

## TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 4º.** As modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos ficam definidas nesta Lei Complementar, sendo classificados por:

- I - parcelamento simples, onde não há abertura de novas vias de circulação, sendo:
  - a) Desmembramento;
  - b) Unificação; e
  - c) Desdobro.
- II - parcelamento complexo, onde há abertura de novas vias de circulação, sendo:
  - a) Loteamento; e
  - b) Loteamento Fechado.

**Parágrafo único.** Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser aprovado sem o enquadramento às modalidades descritas no *caput* bem como aos índices pertinentes às mesmas.

**Art. 5º.** Todo projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, deverá atender além desta Lei Complementar, outras relacionadas na esfera municipal, estadual ou federal, devendo ser obedecido o critério mais restritivo, quando importar em salvaguarda do interesse público, manifestado em esfera de competência da alçada de órgãos republicanos.

**Art. 6º.** Os pedidos de projetos de parcelamento do solo deverão ser efetuados por quem de direito e estar corretamente ordenados, com a documentação adequada, sendo a verificação da validade dos mesmos, também de obrigação do interessado, respondendo pela veracidade do que alega e/ou junta, sob as penas da lei.

**§ 1º** Qualquer dúvida relacionada aos parâmetros técnicos do projeto, será esclarecida pelo profissional responsável técnico do mesmo, que deverá atender à notificação específica, no prazo estipulado, após o que, em não o fazendo, o projeto será considerado indeferido e enviado ao arquivo da Prefeitura, sendo que havido esclarecimento satisfatório, o projeto seguirá o trâmite normal.

**§ 2º** No caso de indeferimento por desatendimento da notificação efetuada, será comunicado o proprietário ou possuidor do imóvel mediante ofício com AR no endereço conhecido para que proceda como de direito.

**§ 3º** A Prefeitura poderá exigir, em qualquer fase do processo, documentos adicionais aos descritos na presente Lei Complementar, quando julgar necessário para o aperfeiçoamento do projeto.

**Art. 7º.** Todo parcelamento complexo deverá ser provido de, no mínimo, infra-estrutura básica, nos termos do Plano Diretor.

**Art. 8º.** Nos parcelamentos complexos localizados nas Macrozonas Urbana, de Expansão Urbana, de Expansão Urbana Controlada, de Contenção de Urbanização, de Expansão Econômica, de Expansão Industrial e de Expansão Industrial Especial, serão exigidos além da infra-estrutura básica, a infra-estrutura complementar, conforme definições do Plano Diretor.

**Art. 9º.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros) e deverão ser limitadas por vias de circulação de veículos ou divisas do loteamento.

**Art. 10.** Todos os lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, deverão necessariamente ter confrontação com via pública de circulação de veículos.

**Art. 11.** Fica o proprietário de imóvel que estiver em posição mais baixa obrigado a permitir a passagem da canalização de esgoto e de águas pluviais do imóvel ascendente sob a sua área de terreno.

**§ 1º** Toda edificação realizada em imóveis em posição mais baixa nas áreas em declive deverá resguardar o direito consignado no *caput*, mediante recuo lateral mínimo de 1m (um metro), ou pela instalação de tubulação própria até a divisa dos imóveis, que garanta o despejo do esgoto diretamente na rede coletora e das águas pluviais em local adequado.

**§ 2º** Não serão adotados pela Prefeitura



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

quaisquer atos que importem na aprovação de projeto, na regularização de edificação ou ainda na concessão do "habite-se", sem que o disposto no *caput* esteja garantido e que os elementos referentes às soluções técnicas a serem implantadas estejam apontados no projeto de aprovação.

**§ 3º** Havendo edificação nos imóveis, não poderão os proprietários destes impedir a utilização da área necessária para os fins previstos no *caput*, desde que sejam indenizados pelo uso do espaço resultante da obra.

**Art. 12.** Os projetos de parcelamento complexo ou de condomínio urbanizado somente serão implantados em áreas com declividade inferior a 30% (trinta por cento), devendo as áreas que não se enquadrem nesse requisito, serem passíveis de projeto de terraplanagem adequado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico e anuído pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental.

**Art. 13.** A aprovação de parcelamento complexo ou condomínio urbanizado em que haja a necessidade de obras de terraplanagem para correção da declividade será concedida se o projeto demonstrar e assegurar:

I - inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa da gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante à execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após a sua conclusão;

II - proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplanagem; e

III - condição para implantação de edificações nas áreas terraplanadas e/ou execução pelo empreendedor do plantio das espécies vegetais que assegurarão a integridade da área e que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;

**§ 1º** Os taludes resultantes das correções mencionadas no *caput* deverão apresentar declividade de até 100% (cem por cento) no caso de cortes, de até 50% (cinquenta por cento) no caso de aterros, com altura máxima, em qualquer caso, de até 6m (seis metros) e recomposição vegetal adequada.

**§ 2º** Os taludes com altura superior a 2m (dois metros), deverão ser providos de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia.

**§ 3º** Os taludes de altura superior a 5m (cinco metros), deverão ser interrompidos por bermas providas de canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia.

**§ 4º** Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não ultrapassem a altura de 3m (três metros), não ficando, nesse caso, dispensados da apresentação de projeto técnico adequado.

**Art. 14.** O cumprimento da exigência referida no artigo anterior será feito por meio de projeto específico contendo:

I - relatórios de inspeção e sondagens que caracterizem perfeitamente as condições do terreno relacionadas com a erosão do solo;

II - memorial descritivo e justificativo;

III - especificações para execução das obras e serviços, indicando, inclusive, materiais e equipamentos a serem empregados;

**IV -** peças gráficas necessárias à perfeita compreensão da execução das obras;

**V -** cronograma de execução das obras e serviços, com a correta observância do regime pluviométrico; e

**VI -** parecer técnico fundamentado para assegurar, conforme artigo anterior, a eficiência das medidas preconizadas, enunciando as medidas de controle indicadas e a ocasião de sua execução.

**Art. 15.** Deverão ser obedecidas todas as faixas *non aedificandi* estabelecidas por órgãos municipais, estaduais ou federais, além dos recuos e restrições estipuladas em regulamento próprio dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos, por meio de suas normas específicas arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 16.** Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Parágrafo único.** Ocorrida a caducidade da aprovação disposta no *caput*, e estando em vigor o Visto Prévio expedido, o interessado deverá solicitar a revalidação da aprovação, e caso a validade do Visto Prévio tenha expirado o interessado deverá efetuar novo pedido, submetendo-se às regras supervenientes.

## SEÇÃO I - DAS ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 17.** Nos loteamentos e loteamentos fechados, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, logradouros públicos, áreas verdes e sistemas viário e de lazer, de acordo com os índices dos locais em que se situem, constantes no Plano Diretor e na presente Lei Complementar.

**§ 1º** As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

**§ 2º** O disposto no parágrafo anterior não será considerado quando as áreas verdes possuírem confrontação com áreas institucionais ou forem limítrofes com outras áreas verdes desde que haja livre acesso público nelas.

**§ 3º** As áreas mencionadas no *caput* deverão, além de constar no projeto do loteamento, também constar no memorial descritivo do projeto para aprovação final.

**Art. 18.** A localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, poderão ser determinadas pelo Poder Executivo com fundamento em parecer técnico ou diretrizes do Plano Diretor.

**Art. 19.** Não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas institucionais a serem transferidas ao domínio do Município, as áreas *non aedificandi* e relativas às faixas de servidão.

## SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

**Art. 20.** Nos projetos de parcelamento do solo



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

para fins urbanos, as declividades das áreas institucionais deverão estar na média de toda a área a ser loteada e localizadas em locais determinados pelo órgão responsável pelo planejamento municipal.

**Art. 21.** As áreas institucionais dos loteamentos, a critério da Administração Municipal, poderão:

I - ter o seu valor correspondente depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, calculado com base na Planta Genérica de Valores;

II - ser incorporadas fora do perímetro do empreendimento, em locais onde haja carência de espaços públicos destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo sua área calculada com base no valor da área no local do parcelamento; e (**Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008**)

III - ser substituídas, em parte, por edificações de equipamentos comunitários, as quais deverão ser entregues totalmente acabadas, em perfeito estado de uso, além de atenderem a todas as normas técnicas vigentes relativas a edificações. (**Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008**)

**§ 1º** As áreas institucionais destinadas a implantação de caixas d'água, sistemas de tratamento de esgoto e outros equipamentos urbanos, não se sujeitam às dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar e no Plano Diretor, podendo as mesmas estarem situadas internamente ao perímetro de fechamento dos parcelamentos complexos na modalidade de loteamentos fechados.

**§ 2º** Caso as áreas institucionais sejam transmitidas ao Poder Público, por meio de uma das modalidades dos incisos do *caput*, deverão estar devidamente documentadas no processo de Visto Prévio do parcelamento do solo, por meio de declaração, avaliações, plantas das áreas externas à gleba acompanhadas das respectivas certidões atualizadas de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, projetos dos equipamentos comunitários, orçamentos e outros que poderão ser exigidos pelo órgão responsável pelo planejamento municipal, além da autorização assinada pelo chefe do Poder Executivo.

**§ 3º** Na transação prevista nos incisos do *caput*, será respeitado sempre o percentual mínimo de 10% (dez por cento) a remanescer no local como área institucional do projeto original aprovado pela Prefeitura.

**§ 4º** Nas áreas institucionais, verificadas as condições técnicas adequadas, deverão ser reservadas áreas necessárias para a inclusão de estruturas de segurança pública.

## SUBSEÇÃO II - DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 22.** Todas as vias de circulação deverão ser projetadas de modo a garantir, no mínimo, a continuidade do traçado das vias oficiais existentes e respeitarão os termos previstos no Plano Diretor, possibilitando, sempre que possível, a existência de arborização.

**§ 1º** As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a seção transversal igual ou maior que estas últimas, observada a seção mínima constante no Plano Diretor.

**§ 2º** Quando a área a ser loteada confrontar

com estradas municipais e apresentar lotes voltados para a mesma, será exigida a implantação da infra-estrutura adequada e alargamento de acordo com a classificação prevista no Plano Diretor, às exclusivas expensas do loteador.

**§ 3º** As vias de circulação poderão receber como pavimentação materiais diversos de emulsão asfáltica, visando evitar a impermeabilização do solo, contribuindo para com a melhor absorção dos elementos.

**Art. 23.** As servidões de passagem que eventualmente gravem as áreas a parcelar, deverão ser integradas às novas vias de circulação do loteamento.

**Parágrafo único.** As servidões de passagem existentes poderão ser reconhecidas como vias públicas, desde que comprovado o seu domínio público.

**Art. 24.** Em todos os projetos de parcelamento complexo ou condomínio urbanizado, as vias projetadas deverão ser classificadas de acordo com as categorias definidas no Plano Diretor e obedecer às suas dimensões.

**§ 1º** A Prefeitura poderá exigir nos projetos mencionados no *caput*, que os acessos às estradas municipais, estaduais ou federais, bem como às vias arteriais, rápidas, expressas ou regionais, deverão ser executados e dimensionados de acordo com as mesmas, devendo ser formados por alças de acesso, rotatórias ou outros elementos viários condizentes ao fluxo gerado pelo empreendimento e à interferência que causará nas vias existentes, não dispensando as autorizações pertinentes necessárias.

**§ 2º** Os custos das obras mencionadas no parágrafo anterior, mesmo que elas tenham de ser executadas em áreas não do domínio do empreendedor, deverão correr por sua conta, não havendo ressarcimento pela Prefeitura.

**§ 3º** As vias de circulação hierarquizadas no Plano Diretor, situadas na Macrozona Urbana, deverão respeitar os requisitos mínimos em seu Anexo VII para a fixação de sua faixa de domínio, não sendo exigidos recuos e excluindo-se a faixa reservada para previsão de ampliação.

**Art. 25.** Nos projetos de parcelamento complexo, a pavimentação do sistema viário e execução de calçadas, guias e sarjetas poderão apresentar técnicas alternativas, desde que justificadas, as quais serão objeto de aprovação pelo órgão responsável do Poder Executivo.

**Art. 26.** Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9m (nove metros).

**Parágrafo único.** Nos cruzamentos irregulares com ângulos agudos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, de acordo com as orientações técnicas do órgão municipal responsável pelo planejamento.

**Art. 27.** A declividade longitudinal máxima admitida nas vias de circulação de veículos será de 22% (vinte e dois por cento), e a declividade transversal máxima, cortada no eixo do leito carroçável até o meio fio, de 2,00% (dois por cento). (**Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008**)



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

**Parágrafo único.** As vias de maior importância deverão apresentar declividade longitudinal não superior a: **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

I - 15% (quinze por cento) para as vias arteriais; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

II - 12% (doze por cento) para as vias rápidas; e **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

III - 8% (oito por cento) para as vias expressas e regionais. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 28.** As vias de circulação de pedestres obedecerão às características determinadas no Plano Diretor, não podendo apresentar declividade longitudinal superior a 18% (dezoito por cento) ou, acima dessa declividade, escadarias com comprimento total superior a 100m (cem metros).

**Art. 29.** As vias locais sem saída deverão terminar em praça de retorno, conforme parâmetros do ANEXO I da presente Lei Complementar, a qual deverá ser interligada por via de pedestre, quando assim for indicado pelo órgão responsável pelo planejamento municipal.

**§ 1º** As ruas do tipo mencionado no *caput*, só poderão ser utilizadas quando comprovada a impossibilidade de sua continuidade além das divisas do loteamento projetado.

**§ 2º** As vias mencionadas no *caput* não poderão ter comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), medido pelo eixo da via, do centro da praça de retorno à intersecção com o eixo da via que a derivou.

**Art. 30.** Qualquer parcelamento complexo ou condomínio urbanizado deverá ser dotado de, ao menos, uma via principal do tipo coletora.

**§ 1º** Para parcelamentos complexos ou condomínios com até 50 (cinquenta) lotes e/ou unidades, será aceito que a via principal seja do tipo via local sem saída, e entre 50 (cinquenta) e 100 (cem) unidades seja do tipo via local.

**§ 2º** Para parcelamentos complexos ou condomínios acima de 500 (quinhentos) lotes e/ou unidades ou com área total superior a 30 (trinta) hectares, a via principal será, no mínimo, do tipo via arterial.

**§ 3º** Para parcelamentos complexos ou condomínios acima de 1000 (mil) lotes e/ou unidades ou com área total superior a 60 (sessenta) hectares, a via principal será, no mínimo, do tipo via rápida.

**Art. 31.** Todas as vias, em qualquer projeto de parcelamento complexo ou condomínio urbanizado, deverão prever acessos para pessoas com deficiência de mobilidade, conforme legislação vigente.

**Art. 32.** Nas vias arteriais, rápidas, expressas e regionais constantes nos projetos de parcelamento, deverão ser implantadas reentrâncias nos passeios para pontos de parada de transporte coletivo, sem anulação dos mesmos, a fim de facilitar o embarque e o desembarque dos usuários e melhorar o fluxo de veículos, em espaçamentos determinados

pelo Poder Público por ocasião do Visto Prévio.

**Art. 33.** Todo projeto de parcelamento complexo deverá prever em sua execução a implantação de sinalização vertical e horizontal nas vias de circulação de veículos, conforme determinações do Plano Diretor, bem como a identificação das mesmas por meio de placas com a denominação oficial de logradouros em suportes padronizados.

**Art. 34.** Os postes destinados às linhas da transmissão de energia elétrica e telecomunicações serão, obrigatoriamente, colocados numa distância de até 2m (dois metros) dos pontos de divisa entre seus lotes, sendo admitidas outras configurações para lotes com largura maior do que 14m (quatorze metros).

**§ 1º** Deverá ser obedecido esse critério, também, nos serviços a serem realizados em qualquer via pública.

**§ 2º** Quando o local de colocação coincidir com esquina, deverá ser atendido, tanto quanto possível, o critério constante no *caput*.

**§ 3º** As linhas de transmissão de energia elétrica, telecomunicações e infovias poderão ser subterrâneas.

**Art. 35.** Junto às rodovias, será obrigatória a implantação de vias marginais coletoras, quando os lotes do parcelamento tiverem suas frentes voltadas para as mesmas.

## SUBSEÇÃO III - DAS ÁREAS VERDES E DO SISTEMA DE LAZER

**Art. 36.** As áreas verdes e os sistemas de lazer devem ser implantados, mantidos e conservados pelo empreendedor até o recebimento das obras concluídas do loteamento pela Prefeitura.

**Art. 37.** Não serão computados como áreas verdes nem como sistema de lazer os canteiros centrais a longo das vias.

**Parágrafo único.** Poderão ser acolhidos como área verde os canteiros centrais com largura igual ou maior a 5m. (cinco metros), desde que permaneçam no projeto pelo menos 5% (cinco por cento) das áreas verdes fora dessa situação.

**Art. 38.** Deverão ser previstos sistemas de redução de velocidade e de prevenção de assoreamento quando as águas pluviais provenientes das vias públicas forem encaminhadas a corpos d'água existentes.

**Art. 39.** Estão sujeitos a Parecer Ambiental de Parcelamento, emitido pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental, os empreendimentos que se enquadrem em pelo menos um dos itens a seguir:

I - quando acusarem presença de cursos d'água, nascentes, alagadiços, sítios arqueológicos e remanescentes de vegetação não antrópica;

II - quando parte da gleba se situar na Macrozona de Preservação Ambiental ou Macrozona de Preservação Permanente; e



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

III - quando houver qualquer restrição legal, no âmbito ambiental, de quaisquer elementos situados na gleba.

**Parágrafo único.** Os projetos que omitirem os detalhes descritos nos incisos do *caput* serão considerados nulos e sujeitos aos embargos administrativos, havendo necessária representação do seu responsável técnico ao órgão regulador da atividade profissional, além da responsabilização penal por falsidade de informação se ocorrer.

**Art. 40.** Os pareceres emitidos pelo órgão municipal responsável pela gestão ambiental mencionados no artigo anterior deverão conter, pelo menos, a descrição dos elementos naturais constatados na gleba objeto de parcelamento, a porcentagem da gleba localizada nas Macrozonas de Preservação Ambiental ou de Preservação Permanente, as restrições legais no âmbito ambiental incidentes sobre a mesma e as medidas a serem tomadas para o total enquadramento do parcelamento nas disposições legais.

**Parágrafo único.** O órgão municipal responsável pela gestão ambiental poderá exigir documentação complementar para a elucidação das dúvidas que venham a ocorrer com relação à gleba e para a boa técnica de execução do parecer.

## CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

### SEÇÃO I - DO DESMEMBRAMENTO, DA UNIFICAÇÃO E DO DESDOBRO

**Art. 41.** Todo parcelamento do solo em que não haja abertura de novas vias públicas, deverão ser classificados como desmembramento, unificação ou desdobro, conforme as definições do Plano Diretor.

**Art. 42.** Os lotes serão divisíveis até o limite da área mínima de lote da zona em que se situem e, nos desmembramentos ou desdobros, deverão ser respeitados os índices urbanísticos referentes ao local, conforme ANEXO IV.

**Art. 43.** É vedado o desmembramento de áreas maiores de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ou menores que resultem em mais de 10 (dez) lotes, sem reserva de áreas verdes.

**§ 1º** Nos desmembramentos, nos termos do *caput*, deverão reservar 10% (dez por cento) de área verde calculados sobre a área total a ser desmembrada.

**§ 2º** Os desmembramentos para fins exclusivamente de serviços, comerciais e/ou industriais estão dispensados da obrigatoriedade de destinação de áreas públicas, devendo ser registrado o zoneamento no projeto de aprovação e transacionados com o Poder Público o patrocínio de equipamento social equivalente a 50% (cinquenta por cento) das áreas previstas para a Zona ou Macrozona onde se implantar o empreendimento.

**Art. 44.** Nos acessos a glebas objeto de desmembramento, situadas na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana, deverão ser previstas faixas *non aedificandi* em suas margens que garantam a largura

adequada da via, quando da consolidação do empreendimento, consoante às determinações do corpo técnico da Prefeitura.

**Art. 45.** O pedido de desmembramento, unificação ou desdobro deverá ser protocolado para análise no órgão responsável pelo planejamento municipal, instruindo o seu requerimento devidamente assinado por quem de direito, com os seguintes documentos:

I - Certidão atualizada da matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo que se o imóvel não estiver registrado em nome do(s) interessado(s), deverá ser juntada toda a documentação que lhe confira direito sobre o bem (compromisso de compra e venda ou escritura pública);

II - cópia do comprovante de regularidade fiscal;

III - cópia do projeto firmado por responsável técnico, habilitado pelo órgão profissional específico, que deverá conter as seguintes informações:

a) projeto em escala 1:200, podendo ser aceitas outras escalas caso necessário, indicando a situação atual e a situação requerida;

b) localização do lote em campo adequado da planta;

c) delimitação exata da gleba, com identificação dos confrontantes, dimensões e norte;

d) localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes, valos secos, brejos, nascentes e dutos na gleba e em seu entorno, compreendendo, no mínimo, 50m (cinquenta metros) de seu perímetro;

e) delimitação e indicação das áreas públicas, quando for o caso;

f) indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, das rodovias e infraestruturas determinadas pelas empresas responsáveis.

g) indicação das faixas *non aedificandi*, conforme a legislação municipal, estadual ou federal, devidamente identificadas.

h) quadro de áreas.

IV - cópia de memorial descritivo, inclusive das áreas públicas a serem transmitidas ao poder público, quando for o caso; e

V - arquivo eletrônico do projeto, conforme exigências do órgão responsável pelo planejamento territorial municipal.

**Art. 46.** Aplicam-se ao desmembramento, unificação ou desdobro as disposições exigidas para o loteamento no que couber.

**Art. 47.** Não será permitida a unificação de lotes de uso distinto e/ou que se situem em zonas diferentes.

**Art. 48.** A aprovação de desmembramento, unificação ou desdobro se dará no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.

### SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO

**Art. 49.** Todo projeto de loteamento deverá ser previamente encaminhado ao órgão responsável pelo planejamento municipal para análise, após o que, verificada a regularidade do pedido, será emitido o Visto Prévio e a Certidão de Diretrizes para encaminhamento ao órgão responsável pela aprovação de projetos de loteamentos urbanos e implantação de núcleos habitacionais, públicos ou privados, em outras esferas de governo.

**§ 1º** Antes da elaboração do projeto, o



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

empreendedor poderá solicitar ao órgão responsável pelo planejamento a expedição de informações básicas para a integração do projeto à malha urbana, devendo ser apresentado para tanto os seguintes documentos: **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

I - 2 (duas) vias do levantamento planialtimétrico cadastral; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

II - certidão de matrícula da gleba; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

III - cópia em arquivo eletrônico. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**§ 2º** Com os elementos acima, em 15 (quinze) dias úteis, serão fornecidos o traçado das vias principais, a localização de áreas verdes, do sistema de lazer e institucionais, eventuais interligações a serem observadas na elaboração do projeto e outros itens pertinentes, considerando os projetos aprovados ou em aprovação e a legislação vigente. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 50.** Após aprovado nos órgãos de competência concorrente, o projeto deverá ser encaminhado ao órgão responsável pelo planejamento municipal para análise e, verificada a regularidade do pedido, será emitido o Alvará de Urbanização, após o qual o empreendedor está autorizado a executar as obras referentes ao loteamento.

## SUBSEÇÃO I - DAS DIRETRIZES E DO VISTO PRÉVIO

**Art. 51.** O pedido de Visto Prévio deverá ser protocolado para análise no órgão responsável pelo planejamento municipal, instruindo o seu requerimento devidamente assinado por quem de direito, com o uso pretendido e os seguintes documentos:

I - certidão da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), ou quem a suceda, acerca dos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos;

II - cópia do título de propriedade ou equivalente, sendo que se o imóvel não estiver registrado em nome do(s) interessado(s), deverá ser juntada toda a documentação que lhe confira direito sobre o bem (compromisso de compra e venda ou escritura pública), ficando ressalvado que para a aprovação final do empreendimento pela Municipalidade, deverá o interessado apresentar o documento comprobatório do domínio da área do empreendimento, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis.

III - cópia do comprovante de regularidade fiscal;

IV - cópia do projeto firmado por responsável técnico, habilitado pelo órgão profissional específico, que deverá conter as seguintes informações:

a) projeto em escala 1:1000, podendo ser aceitas outras escalas caso necessário;

b) locação da gleba em planta da cidade ou município;

c) delimitação exata da gleba, com identificação dos confrontantes, curvas de nível de metro em metro em relação a Referência de Nível - RN oficial, dimensões, rumos e norte;

d) localização de bosques, árvores isoladas, matas, cursos d'água, construções existentes, valos secos, brejos, nascentes e dutos na gleba e em seu entorno, compreendendo, no mínimo, 50m (cinquenta metros) de seu perímetro;

e) delimitação e indicação dos lotes, das quadras e do sistema viário com o devido estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, larguras das vias e praças de retorno;

f) indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento;

g) indicação do sentido de escoamento das águas pluviais;

h) indicação das ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

i) indicação da categoria de enquadramento das vias projetadas, segundo o Plano Diretor;

j) delimitação e indicação das áreas públicas;

k) indicação das faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, das rodovias e infovias determinadas pelas empresas responsáveis;

l) indicação das faixas *non aedificandi* instituídas por regulamentação própria e/ou aquelas conforme a legislação municipal, estadual ou federal, devidamente identificadas;

m) indicação do zoneamento do loteamento, de acordo com a presente Lei Complementar; e

n) quadro de áreas conforme modelo constante no ANEXO II.

V - cópia de memorial descritivo e justificativo;

VI - arquivo eletrônico do projeto, conforme exigências do órgão responsável pelo planejamento territorial municipal; e

VII - certidão de atribuição do profissional do CREA/SP, baseado na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 52.** Após a análise do processo e havendo a viabilidade de implantação do loteamento requerido, a Prefeitura deverá anuir no projeto e emitir Certidão de Diretrizes para encaminhamento ao órgão responsável pela aprovação de projetos de loteamentos urbanos e implantação de núcleos habitacionais, públicos ou privados, em outras esferas de governo.

**Parágrafo único.** Havendo a necessidade de unificação ou desmembramento de glebas para fim de viabilização do projeto de loteamento, deverá ser apresentado o respectivo projeto em conjunto com o pedido de Visto Prévio, não sendo devido as taxas de aprovação referentes a esse procedimento, nem exigidas áreas públicas, tendo em vista que serão devidas as taxas de aprovação e reservadas as áreas públicas no processo de aprovação do loteamento em época oportuna.

**Art. 53.** O Visto Prévio, juntamente com a Certidão de Diretrizes, será expedido no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento, tendo validade de 4 (quatro) anos.

## SUBSEÇÃO II - DA APROVAÇÃO DO PROJETO

**Art. 54.** Após a anuência dos órgãos competentes em outras esferas de governo, todo projeto de loteamento deverá ser protocolado para análise no órgão responsável pelo planejamento municipal, instruindo o seu requerimento devidamente assinado por quem de direito, com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com negativa de ônus e alienações, em que se comprove o domínio do empreendedor sobre a área;

II - certidão negativa de tributos municipais;

III - cronograma para execução das obras, com prazo máximo de 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia, cujo valor deverá suplantar o custo das obras de infra-estrutura;

IV - Projeto de Revegetação/Restauração das Áreas Verdes, Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos, que serão feitos obedecendo às normas da concessionária de energia elétrica, evitando-se futuras interferências da arborização na rede elétrica, e Planta



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Urbanística Ambiental, com os respectivos memoriais descritivos e/ou laudos e ART; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

V - projeto de microdrenagem (sistema de escoamento de águas pluviais), com os respectivos memoriais descritivos e ART; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

VI - projeto do sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário aprovado pela concessionária, com os respectivos memoriais descritivos e ART;

VII - projeto de abastecimento e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária, com os respectivos memoriais descritivos e ART;

VIII - projeto urbanístico com o respectivo memorial descritivo e justificativo, memoriais descritivos dos lotes e áreas públicas e ART, aprovado pelo órgão competente em outras esferas de governo, com as informações previamente estipuladas no ato do Visto Prévio; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

IX - projeto urbanístico complementar com o respectivo memorial descritivo e ART, que deverá conter as seguintes informações:

a) detalhe da pavimentação das vias de circulação de veículos e exclusivas de pedestres; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

b) localização dos acessos para pessoas com deficiência de mobilidade, conforme legislação vigente;

c) projeto de sinalização de trânsito de acordo com diretrizes do setor competente da Prefeitura;

d) REVOGADO; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

e) REVOGADO. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

X - cópia do regulamento e do contrato padrão do loteamento;

XI - arquivo eletrônico do projeto, conforme exigências do órgão responsável pelo planejamento municipal.

XII - levantamento planialtimétrico, com a respectiva ART; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

XIII - projeto de terraplanagem contendo planta de terraplanagem, memorial descritivo e perfis longitudinais e transversais das vias de circulação, com a respectiva ART; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

XIV - projeto das áreas do sistema viário e os respectivos memoriais descritivos para registro em cartório; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

XV - projeto de zoneamento; **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

XVI - termo de compromisso de caução; e **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

XVII - certificado de aprovação pelo órgão competente em outras esferas de governo. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 55.** A aprovação do projeto de loteamento se dará após parecer favorável do chefe da Divisão de Planejamento Físico e Territorial e será efetivada por despacho do Secretário do Planejamento determinando a expedição do Alvará de Urbanização, no qual constará:

- I - Denominação do loteamento;
- II - nome do proprietário ou empreendedor;
- III - data da aprovação e número do processo;
- IV - número total de lotes;
- V - área total do empreendimento;
- VI - nome do responsável técnico; e
- VII - número da ART do responsável técnico.

**Parágrafo único.** O Chefe do Executivo poderá

avocar, mediante determinação formalizada por escrito, o despacho final previsto no *caput* deste artigo.

**Art. 56.** A anuência para aprovação do projeto de loteamento será expedida no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.

**Art. 57.** A modificação de pequeno porte no projeto de parcelamento complexo ou condomínio urbanizado, que mantenha o adensamento populacional, não cause impacto ambiental, não implique em novos equipamentos urbanos, nem modifiquem a natureza do empreendimento e nem firam expressa disposição de lei, será aprovada sem a necessidade de autorização de qualquer órgão estadual ou federal.

## SUBSEÇÃO III - DA EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO

**Art. 58.** Os projetos serão executados em até 4 (quatro) anos, conforme opção expressa do loteador e constante do cronograma apresentado, devendo em qualquer hipótese, oferecer garantia para a execução das obras.

**§ 1º** Os instrumentos de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor poderão ser representados por:

I - hipoteca de lotes no próprio empreendimento ou hipoteca de outros imóveis, obedecendo, em ambos os casos, o que segue:

a) o loteador apresentará os bens que pretende dar em garantia, devendo ser avaliado pela comissão de avaliação da Prefeitura, no intuito de atestar a suficiência dos seus valores em relação ao custo das obras de infra-estrutura;

b) constatado bastantes e suficientes os bens ofertados, o loteador deverá apresentar a escritura pública, correndo por sua exclusiva conta as despesas cartorárias.

II - fiança bancária ou seguro-garantia, cujo prazo de vigência deverá exceder 90 (noventa) dias do prazo a que se obrigou o empreendedor para a execução das obras; ou

III - depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

**§ 2º** As obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma, deverão constar do instrumento de garantia mencionado neste artigo.

**Art. 59.** A critério do Executivo, a garantia prevista no *caput* pode ser liberada parcialmente à medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pela Prefeitura e pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

**Art. 60.** A Prefeitura, por intermédio de seu corpo técnico, acompanhará a execução das obras em todas as suas fases e quando verificado atraso em seu andamento, deverá impor sanções e multas cabíveis ao loteador, se constatar injustificado o fato.

## SUBSEÇÃO IV - DO RECEBIMENTO DAS OBRAS

**Art. 61.** O recebimento das obras do loteamento será feito pelo órgão municipal responsável pelas obras públicas, através de Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

**Parágrafo único.** O Termo referido no *caput* somente será expedido se presentes no respectivo procedimento administrativo de aprovação, os termos de aceitação das obras pelas concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica.

**Art. 62.** As áreas públicas devem estar totalmente desocupadas quando da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.

**Art. 63.** Findo o prazo do cronograma, e caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá executá-los servindo-se dos recursos oriundos da garantia ofertada.

**Art. 64.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, autorizará o levantamento da garantia.

## SEÇÃO III - DO LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 65.** Loteamento fechado constitui-se por loteamento aprovado como tal, em que há permissão de uso, a título precário, das áreas públicas e das vias de circulação para fechamento total ou parcial das áreas exclusivamente residenciais por meio de cerca ou muro, no todo ou em parte do seu perímetro, devendo assumir a responsabilidade de execução dos seguintes serviços:

I - manutenção e poda das árvores, quando necessário;

II - manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - serviços relacionados à segurança interna e manutenção das portarias e sistemas de segurança;

IV - manutenção e a conservação da rede de iluminação pública;

V - outros serviços que se fizerem necessários para a manutenção dos bens públicos;

VI - garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e pelo bem-estar da população;

VII - indicações viárias adequadas internas e externas ao loteamento; e

VIII - termo de compromisso de remoção de todos os obstáculos relativos ao loteamento fechado no caso de revogação do decreto de permissão de uso nos termos em que vier a estabelecer.

**Parágrafo único.** As áreas públicas e as vias de circulação que poderão ser objeto de permissão de uso deverão ser definidas na fase de análise do Visto Prévio do loteamento, podendo ser outorgadas em pedido posterior à aprovação final do mesmo, independentemente de licitação, nos termos do artigo 94, § 2º da Lei Orgânica do Município.

**Art. 66.** A permissão de uso das áreas públicas e das vias de circulação somente será outorgada quando os loteadores ou a totalidade dos proprietários submeterem a administração das mesmas à associação de proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade, sendo respeitadas as regras gerais previstas no Código Civil Brasileiro e devidamente constante do Regulamento do Loteamento registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 1º** As áreas institucionais destinadas para implantação de equipamentos comunitários definidas no projeto e sobre as quais não incidirá permissão de uso, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da associação de proprietários ou do loteador, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente essa função.

**§ 2º** As Áreas de Proteção Permanente (APP) deverão ser preservadas na sua totalidade, sendo que qualquer intervenção deverá ter prévia autorização expedida pelos órgãos competentes.

**§ 3º** A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

**Art. 67.** No ato da solicitação do pedido de Visto Prévio deverá ser especificada a intenção de implantação dessa modalidade de loteamento.

**§ 1º** Será exigido um sistema viário externo às áreas fechadas no intuito de garantir o entrelaçamento do entorno com a malha viária urbana existente ou projetada.

**§ 2º** Os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4m (quatro metros) onde deverá ser executado tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela associação de proprietários ou equivalente.

**§ 3º** Em caso de indeferimento do pedido, os órgãos municipais envolvidos deverão apresentar as razões devidamente fundamentadas.

**Art. 68.** Quando as diretrizes viárias definidas pela legislação municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

**Art. 69.** As áreas públicas e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura, se houver necessidade e sem implicar em ressarcimento.

**Art. 70.** Fica a Prefeitura autorizada a outorgar a permissão de uso sobre as áreas públicas e vias de circulação, a qual será formalizada por decreto do Poder Executivo, devendo nele constar:

I - os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;

II - que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura; e

III - quem de direito responderá pelas obrigações.

**Art. 71.** Só será permitido o fechamento do loteamento e o enquadramento na modalidade descrita nesta Seção se atenderem a todas condições seguintes, além daquelas já mencionadas:

I - não haja prejuízo ao tráfego de pessoas e veículos, e que não haja descaracterização do sistema viário da região;

II - haja acesso às áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

**III** - observe as dimensões de lote com área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros) ou as especificações da zona em que se situe, valendo a norma mais restrita; e

**IV** - sejam obedecidas, no que couber, as demais exigências constantes desta Lei Complementar.

**Art. 72.** Caberá à Prefeitura a responsabilidade pela determinação, aprovação, supervisão e fiscalização dos serviços e obras de manutenção e limpeza dos bens públicos.

**Art. 73.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações deverão atender às exigências da legislação municipal em vigor para a zona de uso onde o lote ou loteamento estiver localizado.

**Art. 74.** No loteamento fechado nos termos desta Lei Complementar, o loteador ou a Associação de Proprietários afixará em lugar visível, em todas as suas entradas, placa(s) metálica(s) com tamanho mínimo de 40x50cm com os seguintes dizeres:

## **(DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO)**

**PERMISSÃO DE USO OUTORGADA PELO DECRETO (nº e data) à (razão social da Associação, nº do CNPJ e inscrição municipal), NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 556 de 20 de Julho de 2007 - CÓDIGO DE URBANISMO. (ou, no caso de loteamentos fechados por atos anteriores a este Código, a identificação do instrumento legal autorizador do fechamento).**

**NÃO SE IMPEDE A ENTRADA DE QUALQUER PESSOA OU VEÍCULO.**

**Parágrafo único.** Os loteamentos que tenham permissão de uso concedida por meio de legislação anterior a esta Lei Complementar também deverão afixar placa indicativa, conforme padrões definidos no *caput*.

## **CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO**

**Art. 75.** Fica a Prefeitura autorizada a firmar convênios com outros órgãos estaduais e federais ou de competência delegada que auxiliem nas questões relativas à regularização de parcelamentos do solo no município.

**Art. 76.** Se desatendida pelo loteador a notificação para regularização, a Prefeitura poderá regularizar o parcelamento do solo não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes nas formas da legislação pertinente.

**Art. 77.** A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas, caminhos de servidão ou de vias que não tenham domínio público, inclusive àquelas com seção transversal inferior à 14m (quatorze metros) de largura, quando a mesma se tornar necessária para a garantia de acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

**I** - a via seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos; e

**II** - as áreas ocupadas pela via sejam transferidas para

o patrimônio público.

**§ 1º** Os projetos de regularização serão analisados pelo órgão responsável pelo planejamento municipal, que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

**§ 2º** Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

**§ 3º** Na hipótese prevista no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura representará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

**§ 4º** Havendo possibilidade de regularização, a Prefeitura expedirá notificação com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados de todos os documentos e aprovações normalmente exigidas para parcelamentos do solo.

**Art. 78.** Na hipótese de empreendimentos irregulares e/ou clandestinos consolidados, onde for comprovadamente impossível o atendimento de todas as normas municipais pertinentes, o que deverá ser atestado pelos setores técnicos municipais, poderá a Prefeitura aprová-los, mediante decreto, desde que respeitadas as normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais, bem como aplicadas as sanções cabíveis.

**Art. 79.** Para a regularização de parcelamentos do solo, deverão ser apresentados documentos que atendam à modalidade do empreendimento implantado, podendo a Prefeitura dispensar a documentação faltante, desde que comprovada a impossibilidade de apresentação da mesma e que não implique em procedimento irregular.

**Art. 80.** Para regularização de loteamentos implantados posteriormente à edição da Lei Federal nº 6.766/79, deverão ser reservadas, além das áreas utilizadas pelo sistema viário, no mínimo 15% (quinze por cento) de áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) de áreas verdes e 5% (cinco por cento) de áreas institucionais.

**§ 1º** Nos casos em que comprovadamente foram vendidos todos os lotes sem reserva das áreas previstas no *caput* deste artigo, deverá ser feita a compensação das áreas públicas por meio de:

**III** - doação ao Município de outras áreas fora da área do parcelamento a ser regularizado, que representem o valor atual daquelas que deveriam ser reservadas, desde que sejam viáveis à implantação de áreas verdes e equipamentos comunitários; ou

**IV** - recolhimento em pecúnia junto aos cofres municipais do valor correspondente ao preço da área que deveria ser reservada, de acordo com o estabelecido neste parágrafo.

**§ 2º** Os valores recolhidos na forma do inciso II do parágrafo anterior serão depositados em conta própria e



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

constituirão receita do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º O estabelecimento do valor correspondente às áreas que deveriam ser reservadas será determinado por laudo pericial contratado pelo requerente e sujeito à aprovação dos órgãos municipais competentes.

§ 4º REVOGADO. (Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)

**Art. 81.** Só poderão remanescer ao parcelador partes da área parcelada quando forem reservadas as áreas públicas mencionadas no artigo anterior.

§ 1º Caso haja áreas remanescentes ao parcelador, estas serão hipotecadas em favor do Município para a garantia da infra-estrutura, suplementadas por outra garantia se necessário, e somente serão liberadas após a conclusão das obras

§ 2º Não havendo áreas remanescentes aos parceladores, a aprovação somente se dará depois de oferecida garantia suficiente à execução das obras.

**Art. 82.** Poderão ser regularizados os desdobros de lotes dos quais resultem em área igual ou superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada igual ou superior a 5m (cinco metros), desde que sejam comprovados um dos seguintes itens em data anterior à promulgação da presente lei complementar:

I - a existência de edificação em um dos imóveis, comprovada através da apresentação de faturas de água, luz ou telefone da edificação; ou

II - o cadastramento individual das unidades.

§ 1º Nos casos de regularizações na forma deste artigo é obrigatória a regularização da edificação em conjunto com a regularização do parcelamento de solo, ficando dispensadas as doações de áreas públicas.

§ 2º Poderão ser regularizados os desdobros de áreas situadas na Macrozona Urbana, das quais resultem lotes menores que 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testadas menores que 5m (cinco metros), desde que se comprove o cadastramento individual de cada unidade em data anterior a 25 de outubro de 1991, por previsão de lei anterior.

## TÍTULO II - DO ZONEAMENTO

**Art. 83.** Para fins de ordenamento dos usos e ocupações do solo urbano, ficam criadas nesta Lei Complementar as zonas urbanas e as zonas de expansão urbana.

### CAPÍTULO I - DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

**Art. 84.** As macrozonas urbanas e de expansão urbana do Município, conforme definições do Plano Diretor ficam divididas, para fins de ordenamento do uso do solo, nas seguintes zonas de uso:

I - ZONAS RESIDENCIAIS (ZR);

II - ZONAS COMERCIAIS (ZC);

III - ZONAS INDUSTRIAIS (ZI);

IV - ZONAS MISTAS (ZM); e  
V - ZONAS ESPECIAIS (ZE).

§ 1º Para efeito da divisão mencionada no caput, serão previstas nesta Lei Complementar apenas as subdivisões para as áreas já urbanizadas do município e declaradas como tal.

§ 2º As demais macrozonas, serão classificadas apenas quanto à ocupação relativa por unidade conforme mapa do ANEXO VI desta Lei Complementar, sendo que os outros parâmetros referentes ao zoneamento, deverão ser definidos quando dos estudos e aprovações dos projetos de parcelamento do solo.

**Art. 85.** Os usos, ocupações ou atividades a serem implantadas em cada zona são as seguintes:

I - Zonas Residenciais (ZR): usos estritamente residenciais, destinado às moradias fixas ou temporárias unifamiliares, multifamiliares, conjuntos habitacionais e similares;

II - Zonas Comerciais (ZC): estabelecimentos comerciais e/ou de prestação de serviços;

III - Zonas Industriais (ZI): usos estritamente industriais;

IV - Zonas Mistas (ZM): são aquelas que compreendem uma parte destinada a uso distinto de outra, sendo compostas por usos definidos nas zonas residenciais, comerciais, ou industriais; e

V - Zonas Especiais (ZE): usos que não se enquadram nas classificações constantes nas alíneas anteriores, tais como igrejas, escolas, universidades, complexos esportivos em geral, aeroportos, quartéis, estabelecimentos prisionais e similares, cemitérios, aterros sanitários, estações de tratamento de esgoto, entidades beneficentes, organizações, associações, edifícios e espaços públicos em geral e áreas de interesse social.

**Art. 86.** As zonas terão nomenclatura codificada referente ao uso do solo, atividades permitidas, densidade de ocupação e parâmetros urbanísticos, conforme a seguinte esquematização: ZoUa, na qual:

Z: indicador fixo de zona urbana;

o: indicador numérico de ocupação relativa por unidade, conforme ANEXO IV;

U: indicador alfabético do tipo de uso: R, C, I, M, ou E (ou EIS), conforme artigo anterior;

a: indicador numérico da classificação das atividades permitidas, conforme ANEXOS VII e VIII.

**Parágrafo único.** Todas as zonas terão indicação de ocupação relativa por unidade, exceto as Zonas Especiais, as quais têm regulamentação especial conforme Plano Diretor e outras presentes nesta Lei Complementar, prevalecendo, em casos omissos, os parâmetros urbanísticos da macrozona em que se situe.

**Art. 87.** A fixação das zonas de uso nos novos projetos de parcelamento do solo poderá ser indicada pelo empreendedor dentro dos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, após o que deverá ser analisada e anuída pelo órgão responsável pelo planejamento municipal na fase de Visto Prévio, para posterior apresentação na aprovação final do loteamento, excetuando-se a definição da ocupação relativa por unidade, a qual é determinada por esta Lei Complementar.

**Art. 88.** Nos novos loteamentos, caso o loteador



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

deseje estabelecer normas mais restritivas que as constantes no zoneamento previsto para o local, deverá inseri-las em regimento próprio e no contrato padrão, o qual deverá ser obrigatoriamente apresentado juntamente com os projetos apresentados e aprovado pelo órgão responsável pelo planejamento municipal e ser registrado posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 89.** Na classificação das permissões de uso das zonas residenciais, comerciais, industriais ou mistas, o número maior abrange as atividades nele descritas, admitindo-se também as atividades definidas em nível inferior ao seu.

## SEÇÃO I - DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

**Art. 90.** Para efeito desta Lei Complementar, ficam assim classificadas as construções, de acordo com a sua previsão de uso:

**I -** condomínio vertical é a formação de condomínio associado a um plano de construção de apartamentos e/ou salas comerciais e de prestação de serviços em edifício verticalizado situado em um lote, que possua 2 (dois) ou mais pavimentos de unidades privativas, áreas comuns, estacionamento e, eventualmente, via particular de acesso de veículos;

**II -** condomínio deitado é a formação de condomínio associado a um plano de construção de residências térreas e/ou assobradadas em um único lote e que não necessitem abertura de vias particulares de acesso e não possuam áreas comuns;

**III -** condomínio urbanizado é a urbanização de glebas associadas à construção de edificações em condomínio em áreas que necessitem de abertura de vias particulares de acesso;

**IV -** construções complementares são edículas, churrasqueiras, casas de hóspedes e casas de caseiro, e poderão ter área máxima de 16% (dezesseis por cento) da área do lote, podendo estar conectados à edificação principal, ficando sujeitas ainda às seguintes condições:

**a)** as construções complementares poderão ser edificadas e habitadas antes da construção da residência principal;

**b)** em loteamentos em que se permita a construção de edículas no recuo dos fundos, não poderá haver restrição para que a edificação principal o ocupe;

**c)** no caso de construções conectadas ou contíguas à edificação principal, para serem consideradas como construções complementares, as mesmas não poderão fazer parte do corpo estrutural da edificação principal;

**V -** habitação unifamiliar é a construção de uma única residência por lote, autônoma, podendo as construções complementares serem incorporadas às mesmas, sendo que apenas uma numeração identificará a habitação unifamiliar e será vedado numerar quaisquer construções complementares.

**VI -** habitação multifamiliar é um conjunto de duas ou mais unidades habitacionais integradas correspondendo a cada unidade uma fração ideal do lote, área privativa e, em alguns casos, área comum;

**VII -** habitação econômica é a construção de um só pavimento, para fins residenciais destinada à população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social, com área construída não superior à 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

**VIII -** habitação de interesse social são as que integram conjuntos ou grupos de unidades uni ou multifamiliar, com área construída por unidade não superior à 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), construídas nas Macrozonas de Interesse Social ou em ZEIS;

**IX -** edifícios comerciais verticais são as construções de vários pavimentos, destinados ao comércio e/ou à prestação

de serviços, sendo que acima de 2 (dois) pavimentos é necessária a previsão de área comum e, acima de 4 (quatro), também deverá ser contemplado elevador conforme normas específicas e legislação vigente; e

**X -** indústrias: classificadas em categorias de acordo com o ANEXO VII desta Lei Complementar, com parâmetros relativos ao impacto físico que causem.

**Art. 91.** Para a consideração do gabarito de altura das edificações, determinados conforme a zona em que se situem e representados no ANEXO IV, será tomado como base a cota do nível mais alto do meio fio das testadas do imóvel, sendo considerado como pavimento inteiro qualquer porção do mesmo que se situe acima da linha de base.

## CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO

**Art. 92.** Sem prejuízo das determinações contidas no Plano Diretor sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), este deverá ser realizado para a implantação, em qualquer zona de uso, de empreendimentos de grande porte, geradores de impacto, especialmente:

**I -** sons e/ou ruídos;

**II -** tráfego intenso, seja de pedestres ou de veículos;

**III -** exalação de odores;

**IV -** trepidações e vibrações;

**V -** despejos de óleo, graxas e gorduras; e

**VI -** material particulado e fuligem.

**Parágrafo único.** O Executivo Municipal analisará, pelos seus órgãos competentes, o resultado do estudo e definirá, se cabíveis, as medidas mitigatórias para cada caso, de acordo com as determinações a serem criadas em lei específica do EIV, conforme determinações do Plano Diretor.

**Art. 93.** Para a certificação da localização de imóvel, qualquer pessoa poderá requerer Certidão de Localização, emitida pelo órgão responsável pelo planejamento municipal, a qual informará a região geo-física, região administrativa, macrozona, zona e endereço do imóvel, devendo ser juntado ao requerimento a documentação necessária.

**Art. 94.** A permissão de uso do solo será certificada por ato do órgão responsável pelo planejamento municipal, informando a região geo-física, região administrativa, macrozona, zona e o endereço do imóvel, sem, entretanto, abranger eventuais restrições ambientais, cuja certificação é de competência do órgão municipal responsável pela gestão ambiental, suscitando-se o ato sempre por quem de direito, em relação à titularidade do imóvel e juntando-se os devidos documentos.

**Art. 95.** O prazo para a emissão de Certidão de Localização ou Certidão de Uso do Solo será de 15 (quinze) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.

**Art. 96.** As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos reservatórios:

**I -** reserva de área de acordo com taxa de impermeabilização estabelecida no Plano Diretor e na presente Lei Complementar;

**II -** construção de caixa de retardo ligado ao sistema de drenagem; ou



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

**III - construção de poço de infiltração ligado ao sistema de drenagem.**

**§ 1º** Para o dimensionamento de caixas de retardo e poços de infiltração, será adotada a fórmula:  $V = 0,15 \times (A-P) \times 0,06 \times 1$ , na qual:

V: volume do dispositivo a ser adotado (unidade de medida: metro cúbico)

A: área total do terreno (unidade de medida: metro quadrado)

P: área do terreno livre de pavimentação ou construção (unidade de medida: metro quadrado)

0,06: índice pluviométrico (unidade de medida: metro por hora)

1: tempo de duração da chuva (unidade de medida: hora)

**§ 2º** Considera-se reservatório qualquer dispositivo de retenção ou acumulação das águas pluviais, podendo ser, dentre outros, o volume efetivo de 1/3 (um terço) das floreiras e jardins sobre laje, podendo ser previstos os dispositivos previstos nos incisos II e III do *caput* em substituição total ou parcial aos dispositivos previstos no Plano Diretor.

**§ 3º** O volume de água excedente aos índices da taxa de impermeabilização permitidos para a zona em que se situem captados através de caixas de retardo, deverão ser despejados no sistema público de águas pluviais através de sistema extravasor.

**§ 4º** Os poços de infiltração deverão ter capacidade suficiente de absorção segundo a fórmula apresentada no *caput*, levando em conta o impacto nas construções vizinhas, e ainda apresentar sistema extravasor e filtro de fundo executado com transição de granulometria para evitar o preenchimento de vazios por partículas que impermeabilizem a área de infiltração (colmatações).

**Art. 97.** As garagens situadas nos subsolos de edifícios residenciais, comerciais ou de prestação de serviços com mais de 4 (quatro) pavimentos, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento), desde que as edificações sejam providas de poços de infiltração e estejam dimensionados conforme especificações do artigo anterior.

**Parágrafo único.** Serão desconsideradas nos cálculos da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, as garagens situadas no subsolo que apresentem as características indicadas no *caput*.

**Art. 98.** Os edifícios de ocupação exclusiva de garagens coletivas, não necessitam respeitar os recuos laterais, devendo, porém adotar recuos frontais de, no mínimo, 5m (cinco metros), prevalecendo sempre, quando for o caso, a norma de recuo mais restrita, prevista no Plano Diretor.

**Art. 99.** Para o exercício das atividades comerciais e de prestação de serviços, deverão ser respeitadas as normas das zonas em que se situam, conforme especificações constantes do ANEXO VIII desta Lei Complementar, considerando-se:

I- nível 1: atividades de zona comercial, caracterizadas como de âmbito local e uso cotidiano e que poderão ser efetuadas sem a necessidade de adaptação da edificação residencial pré existente, sendo permitidas:

- atividades de prestação de serviços individuais efetuadas em nome próprio;
- pequeno comércio, com área ocupada de até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- oficinas de características artesanais que não utilizem

equipamentos que causem incômodo à vizinhança;

II - nível 2: atividades de zona comercial, caracterizadas como de âmbito local e uso cotidiano e que poderão ser efetuadas com a devida adaptação da edificação residencial pré existente, sendo permitidos os estabelecimentos abaixo:

a) atividades de prestação de serviços, com horário de funcionamento compatível com áreas de predominância residencial;

b) venda de gêneros alimentícios, com área ocupada de até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com horário de funcionamento compatível com áreas de predominância residencial;

c) venda de medicamentos, armarinhos, papelaria, acessórios e assemelhados, com área ocupada de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

III - nível 3: edificações comerciais e de prestação de serviços individualizadas, conjuntos de edificações comerciais e de prestação de serviços sem áreas coletivas ou condomínios comerciais e de prestação de serviços urbanizados; e

IV - nível 4: edificações comerciais e de prestação de serviços coletivas e edifícios ou condomínios comerciais e de prestação de serviços verticais.

**§ 1º** Para a autorização de implantação de atividades comerciais e/ou de prestação de serviços em ruas com a largura total menor ou igual do que 9m (nove metros) será exigida Certidão de Uso do Solo, que determinará se a atividade pleiteada poderá ou não ser autorizada no local, levando-se em consideração os aspectos urbanísticos e de impacto no entorno, devendo nela ser anexado parecer do órgão municipal responsável pelo ordenamento do trânsito nas vias públicas. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**§ 2º** As atividades do tipo motel, *drive-in* e similares só poderão ser instaladas numa distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) da Macrozona Urbana e de núcleos ou regiões residenciais. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**§ 3º** As atividades relacionadas à reciclagem de materiais deverão ser providas de muro de fechamento em todo seu perímetro e piso impermeável em toda a área destinada a depósito de materiais, devendo ser utilizada em regime de rotatividade e mediante adequado ordenamento, visando evitar a proliferação de agentes patológicos. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**§ 4º** Para efeitos desta Lei Complementar, as atividades do tipo padaria, confeitaria, marcenaria, serralheria, ferramentaria e outras atividades industriais de prevalência artesanal são classificadas como atividades comerciais, desde que não tragam transtorno à vizinhança e ocupem área menor ou igual a 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados). **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 618, de 07/11/2008)**

**Art. 100.** As atividades localizadas em zonas mistas e que venham a causar distúrbio à vizinhança, denunciadas através de abaixo-assinado protocolado na Prefeitura e comprovada a ambientação inadequada pelos departamentos municipais competentes, terão um prazo de 30 (trinta) dias para a eliminação da causa apontada, sob pena de cassação da licença de funcionamento, além de multa diária.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

**Parágrafo único.** A Prefeitura analisará a veracidade da denúncia e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, tomará as providências cabíveis e cientificará por escrito o denunciante das providências tomadas. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 101.** Os novos estabelecimentos comerciais com venda de bebidas alcoólicas, e atividades relacionadas a jogos e diversões, não poderão ser instalados a menos de 100m (cem metros) de distância do acesso de creches, pré-escolas e escolas de 1º e 2º graus, quando se situarem na mesma rua e 50m (cinquenta metros) de distância do acesso, quando se tratar de ruas adjacentes.

§ 1º REVOGADO. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

§ 2º REVOGADO. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

## CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### SEÇÃO I - DO CONDOMÍNIO URBANIZADO

**Art. 102.** Denomina-se Condomínio Urbanizado a urbanização de glebas associadas à construção de edificações em condomínio e que implique em abertura de vias particulares e na existência de áreas comuns.

**Parágrafo único.** Poderá ser autorizada a criação das vilas residenciais, conforme disposições específicas desta Lei Complementar. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

#### SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 103.** As edificações pertencentes a conjuntos em condomínio, destinadas aos usos urbanos, incluídos os de recreação e lazer, somente poderão ser construídas em glebas que atendam os seguintes requisitos:

I - estar pelo menos um dos lados da gleba no alinhamento de logradouro público;

II - ter a gleba dimensões conforme padrões relativos por macrozona, expressos no ANEXO III;

III - em pelo menos um dos lados onde a gleba não estiver no alinhamento de logradouro público, deverá ser reservada área *non aedificandi* junto à divisa, com largura não inferior a 14m (catorze metros) e que tenha frente para via pública, a qual deverá integrar as áreas de uso comum do condomínio, podendo qualquer via interna ser considerada como tal, desde que tenha largura de 14m (catorze metros), com seu início em via pública e término na divisa de fundos ou lateral do imóvel, atravessando este longitudinalmente; e

IV - não estar localizada nas Macrozonas de Interesse Social, Rural, Rural Urbanizável, de Contenção de Urbanização, de Preservação Ambiental ou de Preservação Permanente, nos termos do Plano Diretor. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

§ 1º As faixas *non aedificandi* referidas no inciso III deste artigo, poderão ser reduzidas ou dispensadas, a critério do órgão municipal responsável pelo planejamento municipal, nos lados onde a gleba a urbanizar for contígua à outra gleba onde já estiver implantado condomínio. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

§ 2º Nos casos e criação de vilas residenciais, fica dispensado o atendimento aos incisos II e III do *caput* deste artigo, devendo ser obedecidos os parâmetros do parágrafo único do art. 104. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 104.** Os coeficientes urbanísticos para os Condomínios Urbanizados estão expressos no ANEXO III, que é parte integrante da presente Lei Complementar.

**Parágrafo único.** As vilas residenciais deverão atender os itens 1 a 4 do ANEXO III, devendo ainda obedecer aos seguintes parâmetros: **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

I - área máxima da gleba: 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados); **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

II - número máximo de unidades residenciais: 12 (doze); **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

III - largura mínima da via interna de acesso às edificações, conforme padrão da via local sem saída constante do Plano Diretor; e **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

IV - reserva de área comum de convívio: mínimo de 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados). **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 105.** Para a implantação de condomínios, o Poder Público Municipal poderá exigir a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança que contemple os efeitos negativos e positivos do empreendimento, sempre que o setor técnico competente julgar necessário.

**Art. 106.** Serão permitidos no Município, além dos condomínios residenciais, os condomínios industriais e comerciais com urbanização de glebas associadas à construção de edificações em condomínio e que impliquem em abertura de vias particulares e na existência de áreas comuns, sobre os quais serão aplicadas as disposições referentes ao condomínio urbanizado.

**Parágrafo único.** Os condomínios industriais deverão obedecer no que couber, aos parâmetros referentes a distritos industriais previstos nesta Lei Complementar e outros supervenientes, bem como as normas técnicas aplicáveis a loteamentos e a edificações.

**Art. 107.** São de responsabilidade do empreendedor as obras, instalações e conservações de:

I - vias de circulação;

II - drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e similares);

III - drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);

IV - tratamento de passeios;

V - redes de distribuição de água e coleta de esgotos, inclusive sistemas de abastecimento e tratamento onde não for possível a ligação das redes as redes públicas da concessionária;

VI - pavimentação das faixas de rolamento;

VII - redes de energia elétrica;

VIII - iluminação das áreas de uso comum; e

IX - arborização.

**Art. 108.** Serão exigidos para os condomínios urbanizados, no que couber, as normas técnicas aplicáveis a loteamentos e a edificações.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

## SUBSEÇÃO II - DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 109.** Todas as vias particulares pertencentes ao condomínio, bem como as praças de manobra, deverão atender às normas referentes às vias públicas definidas no Plano Diretor e nesta Lei Complementar.

**Art. 110.** As servidões de passagem que porventura gravem a gleba a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

## SUBSEÇÃO III - DAS ÁREAS COMUNS

**Art. 111.** Deverão ser previstas áreas comuns para implantação de equipamentos de lazer e comunitários que atendam às seguintes condições mínimas:

I - deverão perfazer a porcentagem mínima da área total da gleba vinculada ao conjunto, conforme padrões definidos no ANEXO III;

II - até a extensão mínima exigida no inciso anterior, deverão ter acesso por via interna de circulação de veículos;

III - deverão ser descobertas 70% (setenta por cento), no mínimo; e

IV - deverão dispor de construções comunitárias com área útil total proporcional ao empreendimento, conforme padrão relativo por macrozona definidos no ANEXO III, sendo que nelas deverão estar presentes, obrigatoriamente, uma zeladoria composta por, no mínimo sala-dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço e uma portaria.

**§ 1º** Não serão computadas nas áreas descritas no *caput*, as vias internas, passeios e de estacionamento. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**§ 2º** As vilas residenciais ficam dispensadas das áreas previstas no *caput* deste artigo. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 112.** Todas as áreas de preservação permanente e de vegetação significativa deverão ser preservadas conforme legislação vigente, devendo as mesmas estar inseridas nas áreas comuns.

**Art. 113.** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão atender aos parâmetros dispostos nesta Lei Complementar.

## SUBSEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO

**Art. 114.** Os projetos de Condomínio Urbanizado deverão ser aprovados pelo órgão municipal responsável por aprovações de edificações, podendo, se necessário, ser consultado o órgão responsável pelo planejamento municipal quanto aos aspectos urbanísticos.

**Parágrafo único.** No caso da necessidade de Visto Prévio para aprovação do mesmo pelo órgão responsável pela aprovação de projetos de loteamentos urbanos e implantação de núcleos habitacionais, públicos ou privados, em outras esferas de governo, o mesmo deverá ser emitido pelo órgão municipal responsável por aprovações de edificações com anuência do órgão responsável pelo planejamento municipal.

**Art. 115.** A aprovação do projeto de condomínio

urbanizado será expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.

**Art. 116.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e concederá o "habite-se", que poderá ser requerido parcialmente para as unidades autônomas do empreendimento.

## SUBSEÇÃO V - DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIOS

**Art. 117.** Não se consideram desmembramentos as divisões que tenham por objetivo extinguir, total ou parcialmente, o condomínio proveniente de regular processo de inventário, desde que o número de imóveis resultantes não ultrapasse o número de co-proprietários existentes.

## SEÇÃO II - DAS CHÁCARAS DE RECREIO

**Art. 118.** Para efeito desta Lei Complementar consideram-se chácaras de recreio, as glebas parceladas em áreas não inferiores à parcela mínima adotada na Macrozona Rural Urbanizável definida no Plano Diretor e não exerçam atividades rurais produtivas e/ou emitam nota fiscal de produtor rural.

**Parágrafo único.** No parcelamento de glebas em chácaras de recreio, não se aplicam as exigências referentes à declividade das vias.

## SEÇÃO III - DAS HABITAÇÕES ECONÔMICAS

**Art. 119.** Os projetos de habitações econômicas só poderão ser fornecidos para serem edificados em terrenos não superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que não se localizem em áreas impróprias para construção, devidamente aprovados pelo órgão municipal responsável por aprovações de edificações na forma da legislação em vigor.

**§ 1º** O interessado, ao requerer o projeto à municipalidade, que o fornecerá gratuitamente, deverá juntar a documentação necessária à sua aprovação, bem como assinar termo em que se compromete a obedecer, rigorosamente, o projeto e as orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena de responsabilidade e embargo da mesma.

**§ 2º** O interessado deverá comprovar, ao tempo do requerimento mencionado no parágrafo anterior, que é proprietário ou possuidor de um único terreno no qual se requer a construção.

**§ 3º** O projeto de habitação econômica somente poderá ser fornecido uma única vez para cada interessado abrangendo seus dependentes e seus familiares.

**Art. 120.** Fica o Executivo Municipal autorizado a realizar serviços de terraplanagem nos terrenos onde serão implantadas as habitações econômicas.

**Parágrafo único.** Os serviços previstos no *caput* deverão ser solicitados mediante requerimento do interessado, e, no caso de pareceres favoráveis dos órgãos responsáveis



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

por obras e serviços municipais, serão executados de acordo com a programação e disponibilidade dos equipamentos da municipalidade, sempre acompanhado por um responsável técnico.

**Art. 121.** Fica concedida a isenção das taxas de licença para construção, de expediente, de expedição de alvarás, de alinhamento, de numeração, bem como de "habite-se" às construções caracterizadas como habitações econômicas, na forma das definições desta Lei Complementar.

**Art. 122.** Para dar cumprimento ao disposto nesta seção, o Executivo Municipal poderá firmar convênios e/ou contratos com profissionais autônomos, escritórios ou entidades de classe, visando a responsabilidade técnica dos projetos, fornecimento de plantas, memoriais e placas, orientação e fiscalização técnica das obras, tudo conforme as exigências do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**Art. 123.** As despesas decorrentes do disposto nesta Seção, correrão por conta de dotações próprias consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário no exercício posterior.

## SEÇÃO IV - DAS OCUPAÇÕES COM RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS

### SUBSEÇÃO I - DAS TORRES DE TELECOMUNICAÇÕES

**Art. 124.** As torres das antenas transmissoras de telefonia celular que emitam radiações não ionizantes, deverão estar instaladas de maneira que o ponto de emissão de radiação da antena se situe, no mínimo, a 30m (trinta metros) de distância da divisa do imóvel onde estiver instalada, respeitando-se os direitos garantidos no Código Civil no que diz respeito à abrangência da propriedade.

**§ 1º** Cabe às concessionárias responsáveis pela instalação das antenas mencionadas no *caput* apresentarem aos serviços de Vigilância Sanitária, no prazo de 60 (sessenta) dias da promulgação desta Lei Complementar, a relação das antenas de transmissão de telefonia celular instaladas no município constando endereço completo, data da instalação e a comprovação, para cada antena instalada, do atendimento aos limites de emissão e as distâncias em relação às divisas do lote, por meio de relatório de assinado por responsável técnico devidamente registrado.

**§ 2º** As antenas construídas em imóveis que não atendam aos parâmetros determinados no *caput* deverão apresentar relatórios conclusivos ao serviço de Vigilância Sanitária das Direções Regionais de Saúde - VISA/DIR num prazo de 120 (cento e vinte) dias da promulgação desta Lei Complementar, inclusive sobre os níveis de radiação emitidos dentro das propriedades vizinhas.

**§ 3º** Cabe aos órgãos de vigilância sanitária competentes, nas esferas municipal e estadual, a execução das ações para atendimento ao disposto nesta Lei Complementar e em outras cabíveis.

### SUBSEÇÃO II - DO USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS PARA IMPLANTAÇÃO E PASSAGEM DE EQUIPAMENTOS URBANOS

**Art. 125.** O Município de Bragança Paulista poderá, por meio de permissão, a título precário e oneroso, permitir o uso das vias públicas, inclusive do espaço aéreo e do subsolo e de obras de arte de domínio municipal, para implantação, instalação e passagem de equipamentos urbanos, conforme definições do Plano Diretor, destinados à prestação de serviços de infra-estrutura por entidades de direito público ou privado, obedecidas as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 126.** Os projetos de implantação, instalação e passagem de equipamentos urbanos nas vias públicas, inclusive espaço aéreo e subsolo e nas obras de arte de domínio municipal, dependerão de prévia aprovação do órgão municipal responsável pelas obras públicas, em conjunto com o órgão responsável pelo planejamento municipal.

**Parágrafo único.** Na execução das obras, os cortes em pavimentação asfáltica ou em passeios deverão ser executados por meio de serras e somente na largura necessária.

**Art. 127.** Compete ao Prefeito Municipal, ouvidos o órgão municipal responsável pelas obras públicas e o órgão responsável pelo planejamento municipal, além do órgão municipal responsável pelos assuntos jurídicos, a expedição do Decreto de Permissão de Uso das áreas para os fins previstos nesta Lei Complementar, com base no artigo 94, § 1º, da Lei Orgânica do Município de Bragança Paulista, e suas alterações.

**§ 1º** O Decreto de Permissão de Uso será emitido subseqüentemente à aprovação do projeto e ao depósito de caução, mediante recolhimento dos emolumentos correspondentes.

**§ 2º** O valor da caução corresponderá a 30 (trinta) Unidades de Valor Municipal (UVAM) por metro quadrado de área de intervenção.

**Art. 128.** Havendo desconformidade entre o posicionamento aprovado e a sua execução, a entidade responsável pela execução da obra ou serviço ficará compelida a refazê-la, suportando os custos decorrentes, além de responder pelas perdas e pelos danos que tenha causado ou venha a causar ao Município, ou a terceiros, com a readaptação imposta, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.

**Parágrafo único.** Na hipótese de o interessado estar impedido de executar o projeto aprovado, por razões alheias à sua vontade, deverá comunicar tal fato ao órgão municipal responsável pelas obras públicas, que procederá à análise do assunto, de forma a atender ao interesse público e expedirá determinações pertinentes.

**Art. 129.** Serão de responsabilidade exclusiva da entidade interessada quaisquer danos ou prejuízos causados, inclusive a terceiros, pela execução de obras e serviços, mesmo que advindos de atos praticados involuntariamente.

**Art. 130.** O preço público pela utilização das vias públicas, inclusive espaço aéreo e subsolo, a ser pago pelas



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

entidades de direito público e privado, para implantação, instalação e passagem de equipamentos urbanos, destinados à prestação de serviços de infra-estrutura urbana, será representado por contribuição pecuniária e calculado de acordo com a seguinte fórmula:  $Vm = E \times L \times P \times C$ , sendo:

Vm = valor mensal

E = extensão da rede, em metros lineares

L = largura da faixa (largura mínima de um metro, contada a cada décimo de unidade acima dessa medida)

P = preço público, em UVAM por metro quadrado

C = coeficiente por tipo de utilização, que será de:

- a) Redes aéreas = 0,75;
- b) Redes subterrâneas sob passeios públicos = 0,30; e
- c) Redes subterrâneas sob demais áreas = 1,00.

**§ 1º** O valor "L" da fórmula constante no *caput* deste artigo terá uma largura mínima, para efeito de cálculo e de cobrança, de 0,30m (trinta centímetros), mesmo que a largura da faixa seja fisicamente menor. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 618, de 07/11/2008)**

**§ 2º** A prestação pecuniária mensal relativa a armários óticos, contêineres e outros será cobrada considerando-se o volume ocupado pelo equipamento instalado na área pública, na razão de 10 UVAM por metro cúbico, e o volume mínimo igual a um metro cúbico, contado a cada décimo de unidade acima dessa medida.

**§ 3º** O valor "P" da fórmula constante no *caput* deste artigo corresponderá a 0,1 UVAM, atualizado anualmente pelo maior índice de inflação divulgado pelos órgãos oficiais.

**§ 4º** O valor mensal da contribuição pecuniária deverá constar no Decreto de Permissão de Uso.

**§ 5º** Incumbe ao requerente a apresentação dos documentos e elementos para subsidiar o seu enquadramento na classificação estabelecida nesta Lei Complementar, podendo o órgão responsável pela aprovação do projeto exigir, quando necessário, a apresentação de outros documentos.

**Art. 131.** O pagamento da contribuição será feito mensalmente, tendo o vencimento no décimo quinto dia do mês, subsequente ao vencido.

**Parágrafo único.** O pagamento da contribuição poderá ser feito em cota anual, com desconto de 10% (dez por cento), desde que obedecido o valor anual correspondente.

**Art. 132.** A desobediência injustificada às disposições constantes na presente Lei Complementar sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - multa; e
- III - suspensão de aprovação de novos projetos.

**§ 1º** A advertência será aplicada pelo órgão municipal responsável pelas obras públicas, em razão da inobservância das disposições desta Lei Complementar.

**§ 2º** A multa diária será aplicada pelo órgão municipal responsável pelas obras públicas, sempre que as entidades de direito público ou privado não atenderem à notificação do órgão fiscalizador, quando da inobservância do

projeto na execução da obra ou serviço, e será de 20% (vinte por cento) do valor da prestação pecuniária mensal da entidade infratora.

**§ 3º** A pena de suspensão da aprovação de novos projetos será aplicada pelo órgão responsável pela aprovação do projeto à entidade de direito público ou privado sempre que, injustificadamente, persistir a infração referida no parágrafo anterior por um período superior a 30 (trinta) dias.

**§ 4º** Da aplicação da multa prevista nos §§ 2º e 3º, caberá defesa ao órgão municipal responsável pelas obras públicas no prazo de 15 (quinze) dias.

**§ 5º** Do despacho que decidir sobre a defesa apresentada, caberá recurso, em caso de indeferimento, ao Prefeito Municipal.

**§ 6º** Caberá ainda ao Prefeito Municipal, após despacho do órgão municipal responsável pelas obras públicas, deliberar sobre a aplicação da sanção.

**Art. 133.** Serão considerados dispostos clandestinamente os equipamentos implantados em desconformidade com o estabelecido nesta Lei Complementar.

**§ 1º** As entidades de direito público ou privado estarão sujeitas à perda dos equipamentos implantados clandestinamente, por decisão do Secretário do órgão municipal responsável pelas obras públicas, ouvidos, previamente, as suas divisões técnicas e o órgão responsável pelo planejamento municipal, assegurando-se o direito de apresentar razões de defesa por notificação específica sobre o fato.

**§ 2º** Em caso de impossibilidade de retirada do equipamento do local onde foi disposto clandestinamente, será cobrada multa equivalente ao dobro da contribuição pecuniária prevista para o fato, até cessar a irregularidade, independentemente de outras providências cabíveis.

**§ 3º** Para fins de cálculo em dobro, será considerada a data da publicação da presente Lei Complementar ou da instalação do equipamento, se devidamente comprovada essa data.

**Art. 134.** As entidades de direito público ou privado deverão encaminhar ao órgão municipal responsável pelas obras públicas, até 10 (dez) de março de cada exercício, os eventuais planos de expansão de suas instalações, para que se compatibilizem os respectivos interesses quando da apresentação dos projetos específicos.

**Art. 135.** As entidades de direito público ou privado, que tenham equipamentos de sua propriedade já implantados, em caráter permanente, nas vias públicas, espaço aéreo e subsolo e nas obras de arte do Município, fornecerão ao órgão municipal responsável pelas obras públicas, cópia dos elementos necessários à apuração da contribuição pecuniária mensal devida, de acordo com a presente Lei Complementar, os quais serão analisados pela mesma, que aprovará os elementos apresentados para os fins desta Lei Complementar.

**§ 1º** As entidades de direito público ou privado terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para cumprir o



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

disposto neste artigo, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

**§ 2º** A contribuição pecuniária será devida pelas entidades de direito público ou privado, que se enquadrarem no *caput*, a partir da publicação desta Lei Complementar.

**§ 3º** Decorrido o prazo estipulado no § 1º sem que as entidades cumpram a determinação contida neste artigo, o valor mensal da contribuição pecuniária será arbitrado de acordo com os elementos disponíveis na Prefeitura e cobrado em dobro até o cumprimento.

**§ 4º** Transcorridos 180 (cento e oitenta) dias da data da publicação desta Lei Complementar e havendo descumprimento do estabelecido neste artigo, a entidade perderá o direito à aprovação de novos projetos.

**Art. 136.** A presente Lei Complementar não é aplicável no caso de uso de vias públicas, espaço aéreo, subsolo e obras de arte do município, por entidades de direito público do Município e por aquelas que, por expressa determinação de lei, estejam ou venham a ser consideradas isentas.

**Art. 137.** Os valores arrecadados pelos serviços e/ou multas definidos na presente Subseção, deverão fazer parte do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 138.** As contribuições pecuniárias mensais, bem como as penalidades decorrentes de infrações criadas pela presente Lei Complementar, não poderão ser objeto de isenção ou remissão.

**Art. 139.** Os casos omissos serão resolvidos pelo órgão municipal responsável pelas obras públicas, ouvido o órgão responsável pelo planejamento municipal, sendo a decisão final do Prefeito Municipal.

## SUBSEÇÃO III - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 140.** Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as áreas públicas ou privadas, destinadas aos segmentos da população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social, caracterizadas no Plano Diretor e nesta Lei Complementar, prioritárias no atendimento a programas e projetos habitacionais, podendo nelas haver atividades comerciais e de prestação de serviços de âmbito local de uso cotidiano.

**§ 1º** As ZEIS são subdivididas em 3 (três), como segue: **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

I - ZEIS1: conforme definições do Plano Diretor;

II - ZEIS2: conforme definições do Plano Diretor; e

III - ZEIS3: são as áreas ainda não urbanizadas destinadas à promoção da habitação de interesse social por meio de programas habitacionais para o suprimento do déficit habitacional.

**§ 2º** Os índices urbanísticos para as ZEIS deverão ser os mesmos previstos para a Macrozona de Interesse Social constantes do Plano Diretor. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

## SUBSEÇÃO IV - DA ZONA ESPECIAL DO CENTRO TRADICIONAL

**Art. 141.** Fica criada a zona especial do centro tradicional, compreendida pelos imóveis situados no perímetro do centro tradicional, delimitado conforme definição do Plano Diretor.

**Art. 142.** Para a zona criada nesta Subseção, ficam adotados os índices urbanísticos relativos à Macrozona Urbana definidos no Plano Diretor, exceto a taxa de ocupação que poderá atingir o máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) e o gabarito de altura sem limite máximo, desde que obedecidos aos parâmetros construtivos e de recuos exigidos.

**§ 1º** Fica estabelecido o gabarito máximo de 8 (oito) pavimentos acima do nível mais alto do meio fio das testadas do imóvel com frente para as ruas Coronel João Leme, Coronel Teófilo Leme, Coronel Assis Gonçalves, Santa Clara, Dom Aguirre, Doutor Clemente Ferreira, Nicolino Nacaratti, Antonio da Cruz, Riachuelo, Professor Luiz Nardy, Monsenhor Kholy, Coronel Ladislau Leme, Expedicionário Basílio Zecchin, Doutor Tosta e as travessas Itália, São Luiz, Santa Madalena e Santa Helena, nos limites em que estão inseridas na zona especial do centro tradicional, conforme regulamentação do Plano Diretor.

**§ 2º** Para os imóveis situados dentro do perímetro formado pela Rua Dona Carolina, Rua Barão de Juqueri, Rua Doutor Cândido Rodrigues, Praça Raul Leme, Praça José Bonifácio, Rua Coronel Osório, Praça Jacinto Domingues, Rua da Liberdade e Avenida Antonio Pires Pimentel e que façam frente para os referidos logradouros, admite-se para edificações que sejam destinadas à atividades comerciais e/ou de prestação de serviços, taxa de ocupação de 100% (cem por cento).

**Art. 143.** Fica definido para esta zona, o uso do solo misto nível 4 (M4), exceto as áreas demarcadas como residencial nível 2 (R2) no ANEXO V desta Lei Complementar.

**Art. 144.** Fica delimitada a área de proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão situada no Parque Luiz Gonzaga da Silva Leme (Jardim Público), com delimitação 1.000m (mil metros) de diâmetro, centradas nas coordenadas de localização da antena de retransmissão (UTM= 342.264E, 7.459.818N).

**§ 1º** As edificações que se situem dentro dos limites configurados no *caput*, independentemente da zona em que se situem, poderão atingir o gabarito máximo de altura correspondente à cota de implantação da base da antena (RN 875m) mais 12 (doze) metros.

**§ 2º** Para a instalação de obstáculos que ultrapassem os parâmetros previstos no parágrafo anterior, ficam os mesmos submetidos à análise de viabilidade técnica, a fim de se comprovar a não obstrução dos cones de proteção da antena mencionada, devendo o pedido ser assinado por responsável técnico credenciado junto ao Ministério das Comunicações, e anuído pelas geradoras de televisão.

**§ 3º** A existência de obstáculos já consumados na data da aprovação desta Lei Complementar e que não obedeçam a presente norma, não será motivo de obrigatoriedade de autorização para a implantação de novos obstáculos.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

## SUBSEÇÃO V - DA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO

**Art. 145.** Fica criada a zona de especial de proteção do Aeroporto de Bragança Paulista "Arthur Siqueira", onde os projetos de edificações somente serão aprovados mediante autorização prévia do Ministério da Aeronáutica com restrições específicas, de acordo com os parâmetros das normas aeronáuticas pertinentes.

**§ 1º** As restrições a que se refere o *caput* são relativas ao uso das propriedades quanto a edificações, instalações, culturas agrícolas e objetos de natureza permanente ou temporária, e tudo mais que possa embarçar as operações de aeronaves ou causar interferência nos sinais dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais.

**§ 2º** Ficam delimitadas no ANEXO V desta Lei Complementar, as curvas de nível de ruído 1 e 2 e as áreas nelas contidas, conforme os parâmetros legais pertinentes.

**§ 3º** As alterações dos projetos previamente autorizados pelo Ministério da Aeronáutica, poderão ser autorizadas pela Prefeitura, desde que não contraponham os parâmetros definidos na primeira aprovação, devidamente comprovados, especialmente nos quesitos relativos ao gabarito de altura e a especificação do uso pretendido à edificação, permitindo-se inclusive, a substituição de projeto aprovado quando o mesmo tenha domínio de outro proprietário.

## SUBSEÇÃO VI - DAS ZONAS ESPECIAIS DE AMPLIAÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA URBANA

**Art. 146.** Ficam criadas as Zonas Especiais de Ampliação da Infra-estrutura Urbana no Município, com a finalidade de reserva de áreas estratégicas para a implantação de áreas de interesse público, equipamentos urbanos, ampliação e reestruturação do sistema viário, reservas de preservação ambiental, entre outros equipamentos similares, conforme delimitadas no ANEXO V.

**Parágrafo único.** Para os lotes localizados nas zonas criadas no *caput*, fica garantido à Prefeitura o direito de preempção, conforme definições no Plano Diretor.

## SUBSEÇÃO VII - DAS ZONAS ESPECIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE POLÍTICA CRIMINAL E EDUCACIONAL DOS INFRATORES

**Art. 147.** Os estabelecimentos prisionais, os estabelecimentos de recuperação de infratores, os estabelecimentos de tratamento psiquiátrico de infratores ou cumpridores de medida de segurança, os estabelecimentos de abrigo e/ou ressocialização de menores, nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente, bem como outros estabelecimentos de interpretação analógica, serão admitidos em zonas especiais, não residenciais ou mistas, onde assim indicar os termos do decreto permissivo de edificação, exarado pelo Poder Executivo, após regular tramitação do projeto, cumprindo indicação efetuada pelo órgão responsável pelo planejamento municipal, para cada tipo de enquadramento.

## SEÇÃO V - DOS DISTRITOS INDUSTRIAIS

**Art. 148.** Todas as indústrias do Município deverão ser classificadas de acordo com critérios de impacto físico no ambiente, conforme ANEXO VII integrante desta Lei Complementar.

**§ 1º** A indústria terá como indicador da classificação do nível de atividade o preenchimento de todos os critérios apontados na tabela do ANEXO VII.

**§ 2º** Se no enquadramento de nível de classificação da atividade ocorrer interpenetração de variáveis de níveis diversos, será considerada como determinante a classe de variável que penetrar no maior nível.

**§ 3º** Os valores atribuídos aos diferentes critérios de impacto físico no ambiente podem ser reformulados por Decreto do Poder Executivo, sempre que inovações tecnológicas o recomendarem.

**§ 4º** As indústrias que fabricam pão, não necessitam observar ao critério de horário de trabalho do ANEXO VII.

**Art. 149.** Os loteamentos industriais deverão atender as normas para loteamentos definidas na presente Lei Complementar, bem como as referentes aos Distritos Industriais.

**Art. 150.** Ao redor dos novos distritos industriais deverá ser prevista uma faixa sanitária com tratamento paisagístico adequado, a fim de garantir a qualidade de vida na unidade de vizinhança.

**§ 1º** O tratamento paisagístico deverá ser executado com espécies arbóreas preferencialmente nativas e com densidade conforme parâmetros referentes ao replantio florestal, sendo que no caso de distritos industriais privados sob a forma de loteamentos, o projeto paisagístico deverá ser apresentado no ato do Visto Prévio.

**§ 2º** A largura dessa faixa varia de acordo com a classificação da indústria conforme ANEXO VII e deverá ser de, no mínimo:

- a) 10m (dez metros) no caso de indústrias classificadas como do tipo 1, 2 ou 3; e
- b) 30m (trinta metros) no caso de indústrias classificadas como do tipo 4, 5 ou 6.

**§ 3º** As faixas sanitárias mencionadas no *caput* não poderão estar posicionadas em fundos de lotes, devendo ter frente para via pública de circulação de veículos.

**§ 4º** Poderão ser incorporadas nas faixas de que trata o *caput* deste artigo, desde que a unidade de vizinhança tenha uso exclusivamente comercial, os recuos exigidos para as edificações industriais em que neles haja tratamento paisagístico, bem como o sistema viário contíguo.

## SEÇÃO VI - DOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

**Art. 151.** Nenhum projeto de ocupação ou modificação do uso do solo que possa se transformar em pólo gerador de tráfego poderá ser aprovado sem a prévia emissão de Certidão de Diretrizes Viárias pelo órgão municipal



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

responsável pelo ordenamento do trânsito nas vias públicas e sem que no projeto constem as áreas para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas.

**Art. 152.** Considera-se pólo gerador de tráfego permanente ou transitório aquele que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, gere grande fluxo de população e/ou veículos, com substancial interferência no tráfego do entorno, necessitando de grandes espaços para circulação de automóveis, estacionamento, carga e descarga, ou movimentação de embarque e desembarque de pessoas.

**Art. 153.** Classificam-se também como pólo gerador de tráfego:

I - as atividades não residenciais que tenham previsão de oferta de vagas de estacionamento em número igual ou superior a:

a) 100 (cem) em qualquer região do município;  
b) 50 (cinquenta) quando localizadas no centro tradicional, conforme definido no Plano Diretor; e

II - as edificações, independentemente do local ou zona em que se situem, que ultrapassem os limites de área ou capacidade, assim estabelecidos conforme segue:

a) prestação de serviços de educação, prática de exercício físico ou esporte, clubes e similares: 1500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) ou mais de área construída, excluídas as áreas de estacionamento e garagem;  
b) prestação de serviços de saúde: 4500m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos metros quadrados) ou mais de área construída, excluídas as áreas de estacionamento e garagem;  
c) habitação: 300 (trezentos) veículos ou mais;  
d) estacionamentos comerciais coletivos e locais de revenda de veículos: 50 (cinquenta) vagas ou mais; e  
e) locais de reunião, atividades e serviços públicos de caráter especial e/ou temporários: 300 (trezentas) pessoas ou mais.

**Art. 154.** Na implantação de atividades ou em projetos de revitalização ou conservação em edificações existentes, caso seja impossível a viabilização do número de vagas obrigatórias para novas edificações determinadas no Plano Diretor, poderão ser aceitas vagas em estacionamentos ou edifícios garagem localizados em áreas adjacentes num raio de 150m (cento e cinquenta metros), devidamente comprovada a disponibilidade de uso garantido por meio de contrato de locação.

**Art. 155.** Para efeitos desta Lei Complementar as vagas de garagem demarcadas terão dimensões mínimas de 2,35m (dois metros e trinta e cinco centímetros) por 4,75m (quatro metros e setenta e cinco centímetros), e as vagas não demarcadas terão 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), com dimensão mínima de 5m (cinco metros).

**§ 1º** As vagas de garagem demarcadas deverão ser providas de área suficiente, dentro das divisas do imóvel, para manobras, ficando proibida a manobra em via pública, exceto nos casos em que a vaga tenha saída direta para a via pública.

**§ 2º** As vagas implantadas em sistema coletivo com manobrista obedecerão ao exigido para vagas não demarcadas.

**§ 3º** Toda vaga de estacionamento demarcada deverá estar vinculada a uma unidade privativa de edificação coletiva, o que poderá ser comprovado por meio de definição em planta ou memorial descritivo ou de minuta de condomínio.

**§ 4º** Os estabelecimentos que explorem comercialmente suas vagas e todos aqueles que possuam mais de 10 (dez) vagas terão, obrigatoriamente, entrada e saída independentes. **(Redação dada pela Lei Complementar Nº. 617, de 29/10/2008)**

**Art. 156.** Nenhuma edificação poderá ter acesso a áreas de estacionamento e/ou garagens em uma distância menor do que 5m (cinco metros) da interseção da curva de esquina.

**§ 1º** Esta distância será aumentada para 10m (dez metros) quando o acesso estiver posicionado em vias arteriais ou maiores.

**§ 2º** Somente em casos de impossibilidade técnica comprovada ou de edificações existentes aprovadas ou cadastradas, a Prefeitura poderá garantir o direito de acesso ao imóvel sem o atendimento dessas restrições.

**§ 3º** A restrição prevista no *caput* deste artigo não se aplica a unidades residenciais unifamiliares.

**Art. 157.** Para o exercício de atividade em edificações enquadradas como pólo gerador de tráfego, deverá ser protocolado junto ao órgão municipal responsável pelo ordenamento do trânsito nas vias públicas, pedido de Certidão de Diretrizes Viárias que será instruído, analisado e nela definida:

I - as características e dimensionamento dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II - as características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de passageiros e pátio de carga e descarga;

III - previsão, dimensionamento e disposição de vagas de estacionamento;

IV - o impacto do pólo gerador de tráfego sobre a operação do sistema viário e de transportes; e

V - as obras e serviços necessários para a minimização do impacto no sistema viário, quando for o caso, sendo que os mesmos poderão ser efetuados na modalidade de operação urbana consorciada, conforme definições de lei específica.

**Art. 158.** Nos casos de comércio e prestação de serviços de âmbito local de uso cotidiano que se enquadrem no inciso I do art. 99 desta Lei Complementar, as vagas exigidas serão na mesma proporção às exigidas para residências.

## TÍTULO III - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

### CAPÍTULO I - DO ENQUADRAMENTO DA CONDUTA

**Art. 159.** Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos nas formas previstas nesta Lei Complementar, só poderá ser executado após a Prefeitura emitir a aprovação do projeto e conceder o alvará para a execução das obras.

**Parágrafo único.** Qualquer obra relativa a parcelamento do solo que se iniciarem ou se concluírem sem a aprovação da Prefeitura ficam sujeitas aos embargos administrativos e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais, havendo necessária representação do seu responsável técnico ao órgão regulador da atividade profissional.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

## SEÇÃO I - DAS INFRAÇÕES

**Art. 160.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas respectivas legislações, a aplicação das seguintes medidas:

I - notificação ao infrator para regularização no prazo máximo de 15 (quinze) dias;

II - embargo imediato, nos casos de infração que implique em risco à segurança ou incômodo às unidades de vizinhança sem as devidas medidas preventivas, com a conseqüente aplicação da multa e expedição da competente notificação ao infrator para regularização da situação no prazo que lhe for determinado;

III - multa;

IV - interdição do imóvel e/ou embargo da obra; e

V - demolição por parte do proprietário das partes em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, sem custos à Prefeitura.

**Art. 161.** O decurso do prazo de atendimento da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, acarretará a aplicação de multa e a interdição do imóvel e/ou da obra.

## SEÇÃO II - DAS PENALIDADES

**Art. 162.** São as seguintes infrações passíveis de multas:

I - executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei Complementar: multa nível 4;

II - executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará: multa nível 3;

III - executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: multa nível 3;

IV - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: multa nível 2;

V - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: multa nível 1, além da reparação do dano;

VI - descumprir o cronograma de execução das obras de parcelamento complexo, ocasionando o atraso no seu andamento: multa nível 1;

VII - não anunciar na entrada do loteamento fechado por meio de placa conforme art. 74: multa diária desde a notificação até a colocação da(s) placa(s);

VIII - fazer o uso irregular de imóvel com relação às atividades nele permitidas, após notificação para paralisação da atividade e/ou adequação da mesma: multa imediata; e

IX - construção de qualquer tipo de obstáculo em desrespeito ao preceituado no art. 144: multa imediata mais demolição ou reforma do obstáculo.

**Parágrafo único.** A penalidade não exige o cumprimento da obrigação nem a conseqüência jurídica da prática irregular.

**Art. 163.** As multas para as obras de parcelamento do solo serão aplicadas sobre a área total do parcelamento e os valores serão calculados com base na UVAM (Unidade de Valor Municipal) e classificados como seguem:

I - nível 1: 0,01 UVAM/m<sup>2</sup>;

II - nível 2: 0,1 UVAM/m<sup>2</sup>;

III - nível 3: 1 UVAM/m<sup>2</sup>;

IV - nível 4: 10 UVAM/m<sup>2</sup>;

V - multa diária: 100 UVAM/dia; e

VI - multa imediata: 500 UVAM.

**Parágrafo único.** As multas definidas no *caput* serão aplicadas pelo órgão responsável pela fiscalização de obras e/ou posturas municipais, tendo sua destinação o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 164.** Para assegurar a paralisação de serviços na obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, solicitar apoio da força policial, além de poder também cobrar multa cominatória por dia de descumprimento.

**Art. 165.** A Prefeitura poderá determinar fiscalização de plantão para atuar à noite e finais de semana, a fim de coibir e garantir a paralisação de atividades que contrariem esta Lei Complementar.

**Art. 166.** A aplicação das penalidades previstas nesta Seção não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar e de outras normas complementares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

## TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 167.** As normas criadas neste Código prevalecerão sobre as normas registradas dos loteamentos existentes que se descaracterizaram do projeto original.

**Parágrafo único.** Os loteamentos com o adequado cumprimento das normas estipuladas no projeto aprovado terão respeitadas suas normas próprias.

**Art. 168.** Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para parcelamentos do solo, devendo ser protocolado para análise, apenas o pedido de Visto Prévio.

**Art. 169.** A implantação de atividade de relevante interesse público em zona de uso diverso do previsto nesta Lei Complementar poderá, em casos específicos, ser efetuada mediante decreto do Poder Executivo, ouvindo-se o Conselho Municipal da Cidade e de Política Urbana de Bragança Paulista (CONCIDADE).

**Art. 170.** Os usos não previstos nesta legislação serão analisados pelo órgão responsável pelo planejamento municipal, aplicando o princípio da analogia.

**Art. 171.** Quando um lote localizar-se em mais de uma zona de uso, será adotada como oficial aquela onde o imóvel apresentar maior proporção, exceto nos corredores comerciais, onde as zonas comerciais ou mistas prevalecerão.

**Parágrafo único.** O imóvel que apresentar proporções equivalentes em mais de uma zona de uso, poderá o proprietário adotar a que melhor lhe convier.

**Art. 172.** Serão admitidos abrigos para automóveis nos recuos frontais dos imóveis, salvo quando a norma do loteamento, arquivada no Cartório de Registro de Imóveis,



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

trouzer proibição expressa neste sentido, não sendo os mesmos considerados como corpo principal da edificação.

**Parágrafo único.** Para as atividades comerciais e de prestação de serviços, os abrigos e garagens construídos, conforme mencionados no *caput*, poderão somente permanecer como estacionamento coberto e não sendo passíveis de integrar base de cálculo para fixação de valor de indenização no caso de ampliação do sistema viário.

**Art. 173.** Em caso de divergência de interpretação das disposições normativas compreendidas nesta Lei Complementar, prevalecerá sempre aquela que melhor atender o interesse público, considerado a coletividade como um todo.

**Art. 174.** Os conteúdos dos alvarás, laudos, estudos, relatórios, pareceres e demais manifestações administrativas, previstas nesta Lei Complementar como na do Plano Diretor, e ainda inexistentes nos procedimentos municipais, serão regulamentados por Decreto Municipal específico.

**Parágrafo único.** Os procedimentos existentes que se aproveitam aos termos previstos nesta Lei Complementar, continuam válidos e como se encontram, até que regulamentação do Executivo não disponha em contrário.

## CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 175.** No caso de loteamento existente aprovado até a data da promulgação da presente Lei Complementar, será permitido o fechamento do mesmo e o enquadramento na modalidade de Loteamento Fechado, desde que atendam os incisos I, II e IV do art. 71.

**§ 1º** Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e encontram-se em situação irregular deverão enquadrar-se nas exigências desta Lei Complementar, sob pena das sanções cabíveis, além da atuação administrativa de liberação da área.

**§ 2º** Os loteamentos que se enquadrem no parágrafo anterior terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para desencadear os procedimentos para a sua regularização, contados a partir da promulgação desta Lei Complementar, sob pena de serem compelidos a remover o fechamento.

**Art. 176.** As construções com características comerciais, industriais e de prestação de serviços existentes até a data de promulgação da presente Lei Complementar, aprovadas e cadastradas pela Prefeitura e que se tornem incompatíveis em função das novas zonas de uso, terão respeitados os seus direitos adquiridos.

**Art. 177.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares nºs 108, de 10 de novembro de 1995, 223, de 28 de abril de 1999, 228, de 12 de maio de 1999, 241, de 9 de dezembro de 1999, 257, de 18 de fevereiro de 2000, 300, de 23 de outubro de 2000, 323, de 26 de julho de 2001, 345, de 24 de abril de 2002, 381, de 13 de maio de 2003, e 432, de 30 de junho de 2004, e as Leis nºs 1.945, de 2 de janeiro de 1984, 1.946, de 2 de janeiro de 1984, 1.987, de 28 de novembro de 1984, 2.209, de 11 de dezembro de 1987, 2.985, de 12 de dezembro de 1996, 3.038, de 2 de outubro de 1997, 3.069, de 5 de fevereiro de 1998, 3.137, de 26 de outubro de 1998, 3.182, de 15 de junho de 1999, e 1.589, de 10 de fevereiro de 1978.

Bragança Paulista, 20 de Julho de 2007.

**Dr. JOÃO AFONSO SÓLIS**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

## ÍNDICE

TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	1
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	1
SEÇÃO I - DAS ÁREAS PÚBLICAS.....	2
SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS.....	2
SUBSEÇÃO II - DO SISTEMA VIÁRIO.....	3
SUBSEÇÃO III - DAS ÁREAS VERDES E DO SISTEMA DE LAZER.....	4
CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO.....	5
SEÇÃO I - DO DESMEMBRAMENTO, DA UNIFICAÇÃO E DO DESDOBRO.....	5
SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO.....	5
SUBSEÇÃO I - DAS DIRETRIZES E DO VISTO PRÉVIO.....	6
SUBSEÇÃO II - DA APROVAÇÃO DO PROJETO.....	6
SUBSEÇÃO III - DA EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO.....	7
SUBSEÇÃO IV - DO RECEBIMENTO DAS OBRAS.....	7
SEÇÃO III - DO LOTEAMENTO FECHADO.....	8
CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO.....	9
TÍTULO II - DO ZONEAMENTO.....	10
CAPÍTULO I - DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS.....	10
SEÇÃO I - DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	11
CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO.....	11
CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	13
SEÇÃO I - DO CONDOMÍNIO URBANIZADO.....	13
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	13
SUBSEÇÃO II - DO SISTEMA VIÁRIO.....	14
SUBSEÇÃO III - DAS ÁREAS COMUNS.....	14
SUBSEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO.....	14
SUBSEÇÃO V - DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIOS.....	14
SEÇÃO II - DAS CHÁCARAS DE RECREIO.....	14
SEÇÃO III - DAS HABITAÇÕES ECONÔMICAS.....	14
SEÇÃO IV - DAS OCUPAÇÕES COM RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS.....	15
SUBSEÇÃO I - DAS TORRES DE TELECOMUNICAÇÕES.....	15
SUBSEÇÃO II - DO USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS PARA IMPLANTAÇÃO E PASSAGEM DE EQUIPAMENTOS URBANOS.....	15
SUBSEÇÃO III - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....	17
SUBSEÇÃO IV - DA ZONA ESPECIAL DO CENTRO TRADICIONAL.....	17
SUBSEÇÃO V - DA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO.....	18
SUBSEÇÃO VI - DAS ZONAS ESPECIAIS DE AMPLIAÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA URBANA.....	18
SUBSEÇÃO VII - DAS ZONAS ESPECIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE POLÍTICA CRIMINAL E EDUCACIONAL DOS INFRATORES.....	18
SEÇÃO V - DOS DISTRITOS INDUSTRIAIS.....	18



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

SEÇÃO VI - DOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO .....	18
TÍTULO III - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....	19
CAPÍTULO I - DO ENQUADRAMENTO DA CONDUTA .....	19
SEÇÃO I - DAS INFRAÇÕES .....	20
SEÇÃO II - DAS PENALIDADES .....	20
TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	20
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	20
CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.....	21