



**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

**LEI Nº 2.071/2002**

**MARCO ANTONIO PEREIRA DA ROCHA**, Prefeito Municipal de Regente Feijó, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou sem emenda e ele promulga e sanciona a Lei:

**“Dispõe sobre: normas de parcelamento de solo”.**

**CAPÍTULO I**

**DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Artigo 1º - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo o parcelamento do solo efetuado dentro do Município de Regente Feijó, assegurando a observância da Lei Federal, relativa à matéria e zelando pelos interesses do Município, no que diz respeito às necessidades de seu desenvolvimento.

Artigo 2º - Para fins desta Lei o território fica dividido em área urbana, área de expansão Urbana e área rural;

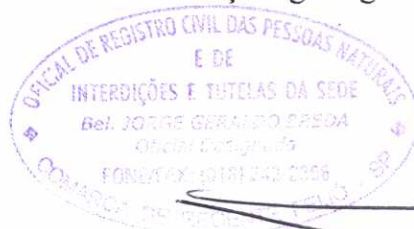
Artigo 3º - Considera-se parcelamento de solo, as divisões de áreas de terra em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do Município.

Artigo 4º - São considerados URBANOS, solos destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitação, trabalho, circulação e recreação, localizados na ÁREA URBANA e de EXPANSÃO URBANA.

Artigo 5º - Independentemente do fim a que se destina e da localização física do território do Município, todo PARCELAMENTO DE SOLO efetuar-se-á mediante LOTEAMENTO, DESDOBRO, ARRUAMENTO e DESMEMBRAMENTO, observadas as disposições desta Lei e as legislações estaduais e federais pertinentes.

Artigo 6º - Não será permitido o PARCELAMENTO DO SOLO:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc.);
- III- em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;
- IV- em terrenos onde as condições geológicas não sejam aconselháveis à edificação;



CERTIFICO e dou fé que o(a) presente Lei  
 se encontra registrado no Livro 003  
 sob n.º 020/2002  
 Regente Feijó-SP, 01 de Março de 2002  
 \_\_\_\_\_  
 OFICIAL DO REGISTRO CIVIL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

V- em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, nos termos da Lei Ambiental;

Artigo 7º - Somente serão permitidos loteamentos para fins urbanos, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do perímetro urbano e obrigatoriamente com uma ligação com a malha do sistema viário existente.

### SEÇÃO I

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Artigo 8º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II – os lotes terão área mínima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

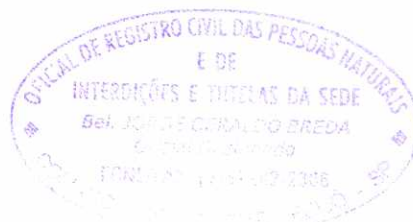
§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser descontada das áreas de preservação quando houver.

§ 2º - As áreas públicas compor-se-ão no mínimo de:

- a) áreas institucionais 5%;
- b) áreas de lazer 10%;
- c) e o restante 20% que compõem os 35% da área pública deverão ser distribuídos em sistema viário ou de arruamento, áreas de preservação quando for o caso, áreas “non aedificandi” quando for o caso.

§ 3º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 4º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de águas, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônicas e gás canalizado.







**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

§ 5º - Os loteamentos serão dotados no mínimo das seguintes obras de infra – estrutura:

- a) rede de abastecimento de água;
- b) rede de coleta de esgoto;
- c) rede de energia e iluminação pública;
- d) rede de drenagem de águas pluviais;
- e) pavimentação de vias;
- f) arborização de vias.

## SEÇÃO II

### PARA OS PROJETOS DE LOTEAMENTO DE ARRUAMENTO

Artigo 9º - Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal emissão de certidão de aprovação do local do imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim os seguintes documentos:

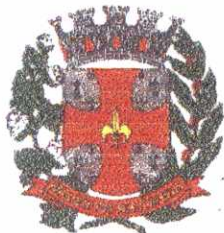
- I – requerimento ao Sr. Prefeito Municipal;
- II – título de propriedade do imóvel;
- III – certidão negativa de débito do imóvel e do proprietário, expedido pelo órgão competente da administração municipal, estadual e federal;
- IV – Croquis de localização do imóvel;

Artigo 10º - Cumpridas as exigências do artigo anterior e não existindo parecer negativo, o proprietário do imóvel deverá apresentar a Prefeitura, além dos documentos apresentados no artigo anterior, os seguintes elementos:

I – 03 (três) vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escalas, na escala 1:1.000 (hum para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado e deverão conter no mínimo as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização dos cursos d'água, lagos represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, níveis de lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;
- c) curvas de níveis de metro em metro;
- d) arruamento vizinho a todo o perímetro, com a localização dos equipamentos urbanos existentes no local;
- e) planilha de cálculo analítico da área com a caderneta de campo correspondente ao levantamento;
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

- 1 – longitudinal – escala horizontal 1: 1000 (hum por mil)  
 escala vertical 1: 100 (hum por cem)
- 2 – transversal – escala 1:100 (hum por cem)
- g) identificação, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- h) plano de divisão das quadras em lotes com respectiva identificação, dimensões lineares e angulares, áreas, cordas, pontos de tangência e ângulo central, numeração dos lotes por quadra, denominação de quadras e ruas com números ou letras;
- i) localização do terreno em relação a cidade, indicando as principais vias de acesso;
- j) memorial descritivo completo das quadras, lotes, vias e demais áreas públicas;
- k) a indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;
- l) A.R.T.
- m) Atestado das concessionárias de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica garantindo as condições da administração do sistema.

Artigo 11 - A Prefeitura Municipal, através de seu Departamento de Obras, em conformidade com os planos federais, estaduais e municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas em documentos anexos e fixará:

- I – vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do Município;
- II – as características do lote;
- III – as áreas reservadas para uso público;
- IV – área de preservação se houver;
- V – área “*NON AEDIFICANDI*” se houver;
- VI – indicação dos recuos exigidos;
- VII – obras de infra-estruturas exigidas por esta lei.

Artigo 12 - Analisados os projetos referidos no artigo anterior o órgão competente do município expedirá, para efeito de aprovação nos órgãos competentes do Estado, a CERTIDÃO “DE ACORDO” das diretrizes expedidas.

### SEÇÃO III

#### DA APROVAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO E DO ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO.

Artigo 13 - Aprovados os projetos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e esgotamento sanitário nos órgãos da administração estadual, o interessado deverá apresentar novo requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação do PLANO DE URBANIZAÇÃO do imóvel e o fornecimento do ALVARÁ DE ARRUAMENTO E URBANIZAÇÃO, anexando para este fim os seguintes elementos:







**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

I – PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO E ARRUAMENTO – apresentado em 06 (seis) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorções de escala, e uma cópia em papel transparente, ambas na escala 1 : 1000 (um para mil), atendendo na sua íntegra o artigo 18 desta lei.

I – PROJETOS COMPLEMENTARES – apresentados em 3 (três) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorções de escala, de acordo com as normas e especificações da Prefeitura Municipal e demais órgãos estaduais, sendo que os projetos complementares são constituídos de:

- a) projeto de rede de escoamento de águas pluviais indicando o local de lançamento e formas de prevenção dos efeitos deletérios, aprovado pelo órgão competente do município e respectivo orçamento;
- b) cronograma físico-financeiro;
- c) projeto de abastecimento de energia elétrica e energia pública, devidamente aprovado pelo órgão competente e pelo respectivo orçamento;
- d) projeto do sistema de esgotos sanitários indicando o local de lançamento de resíduos, devidamente aprovado pelo órgão competente e respectivo orçamento;
- e) projeto de pavimentação urbana;
- f) projeto de arborização.

III – outros documentos julgados necessários pela Prefeitura Municipal.

Artigo 14 - Uma vez fornecidas as informações necessárias para aprovação do Plano de Urbanização, o prazo mínimo para análise é de 60 (sessenta) dias.

Artigo 15 - Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores, e não havendo impugnação, o proprietário e a Prefeitura Municipal assinarão um TERMO DE COMPROMISSO pelo qual o proprietário se obrigará, no mínimo a:

- I – transferir mediante escritura pública de doação e sem qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas públicas;
- II – facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- III – executar, de acordo com o cronograma geral de obras, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento do Solo e Complementares;
- IV – caucionar lotes cujos valores somados correspondam, quando da análise do processo, a pelo menos duas vezes o custo dos serviços e obras a serem executados.

§ 1º – O prazo máximo para a execução a que alude inciso III, será de 04 (quatro) anos.

§ 2º - A caução a que alude o inciso IV deverá ser registrada junto à matrícula imobiliária do imóvel a ser parcelado, sendo que as despesas correspondentes correrão a cargo do parcelador.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

Artigo 16 - Findo o prazo estipulado para realização das obras e caso as mesmas não tenham sido executadas, a Prefeitura poderá executá-las promovendo a ação competente para adjudicar para si a área caucionada.

Artigo 17- Assinado o Termo de compromisso, será aprovado o PLANO DE URBANIZAÇÃO, no qual deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem executados, o prazo de conclusão, as áreas caucionadas, as áreas públicas e o nome do profissional encarregado de fiscalizar a execução das obras e serviços.

Artigo 18 – Realizadas as obras e serviços exigidos, mediante requerimento do interessado e após vistoria pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, será expedido o AUTO DE VISTORIA e liberadas as áreas caucionadas.

§ 1º - Tratando-se de Redes de Água, Esgoto e Energia Elétrica, a liberação dos lotes caucionados será feita mediante apresentação da Carta de Recebimento de Obras, expedida pelas respectivas concessionárias;

§ 2º - A liberação das áreas caucionadas poderá ser efetuada em partes, desde que as áreas liberadas sejam correspondentes ao valor das obras realizadas e estejam de acordo com o cronograma geral de obras.

Artigo 19 - A aprovação do parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado que não obedeça os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

#### SEÇÃO IV

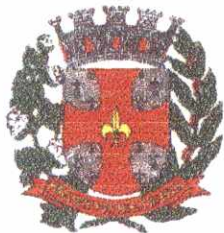
#### DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Artigo 20 - A abertura de vias ou logradouro público no município, dependerá de aprovação prévia do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 21 - As vias de circulação deverão obedecer as normas ditadas por esta Lei, devendo enquadrar-se nas especificações técnicas que em cada caso serão definidas em relação à topografia do terreno em função e hierarquia do sistema viário com declividade máxima de 20%.







**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

### SEÇÃO V

#### DAS QUADRAS E LOTES

Artigo 22 - O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta) metros lineares e a área mínima do lote não poderá ser inferior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) com largura mínima de 10 (dez) metros lineares excetuando os loteamentos populares, implantados para atender as necessidades da população carente.

### SEÇÃO VI

#### DAS OUTRAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Artigo 23 - Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Parágrafo único – As obras para drenagens superficiais deverão ser executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Artigo 24 - Para aprovação de qualquer arruamento ou loteamento é necessária a execução pelo interessado, de todas as obras de terraplenagens, pontes, arrimos, galerias ou quaisquer serviços exigidos por esta Lei, especialmente as obras e serviços definidos no artigo 8º, sem ônus para o Município.

Artigo 25 - A Prefeitura poderá exigir em cada processo de parcelamento do solo, a reserva de uma faixa de terras *NON AEDIFICANDI*, para as redes de água e esgotos ou outros equipamentos urbanos.

## CAPITULO II

### PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO

#### DOS REQUISITOS GERAIS PARA A APROVAÇÃO

Artigo 26 - No caso de desdobro ou desmembramento, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto de parcelamento de solo, devendo para tal fim seguir os procedimentos previstos nesta Lei, no que couber, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada a partir de certidões imobiliárias;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

II – Certidões negativas de débitos do imóvel, expedidas pelo órgão competente da administração Municipal;

III – 3 (três) vias da planta do imóvel, apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas, e sem distorções de escalas, na escala adequada (1:100 ou 1:500) e cópia em disquete, sendo que as cópias em papel deverão estar assinadas pelo proprietário do imóvel, ou profissional habilitado, com requerimento dirigido ao Departamento de Obras do Município, que deverá conter no mínimo as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos de água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques construções existentes, linhas de transmissões, adutoras e outras construções, bem como a presença de equipamentos urbanos;
- c) situação anterior e posterior ao parcelamento que se pretende efetuar de acordo com as normas da Prefeitura Municipal;
- d) identificações, dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos, planilha de cálculos de coordenadas e outras indicações necessárias para a análise do projeto;
- e) outras informações que possam interessar, a critério da Prefeitura;
- f) memorial descritivo do lote original e memorial descritivo depois de desmembrado;
- g) A.R.T

Artigo. 27 – Nos desmembramentos e desdobros, serão doados ao Município as áreas destinadas a garantir o sistema viário, quando for o caso.

Artigo 28 – A título de desmembramento ou desdobramento o número máximo de lotes permitidos corresponderá a 6 (seis) lotes com a área mínima de 125 m<sup>2</sup> por lote e área máxima total a ser desmembrada de 4.800 m<sup>2</sup>.

Artigo 29 – Todos os lotes deverão ter acesso independente, excetos os lotes anexados cujo lote principal tenha acesso próprio.

Artigo 30 – Os desmembramentos ou desdobros que não atenderem ao artigo 28 passam a ser considerados loteamentos e como tal serão tratados, nos termo desta lei.

## SEÇÃO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Artigo 31 – A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros, que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.







**PREFEITURA MUNICIPAL DE REGENTE FEIJÓ**  
**Rua José Gomes, 558 – Caixa Postal nº 138 – Telefone (0xx18) 242-1122**  
**Cep 19.570-000 – Regente Feijó – Est. de S.Paulo**  
**“A Cidade do Poeta”**

Artigo 32 – Não será concedido licença para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento de solo não regularmente aprovados pela Prefeitura, em conformidade com esta lei.

Artigo 33 – Fica sujeito à cassação de Alvará, ao embargo administrativo da obra ou serviços e à aplicação de multas, todos aqueles que a partir da data da publicação desta lei, der início de qualquer forma, não importando o local e fins a que se destinam o parcelamento do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

§ 1º - A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 90 (noventa) dias para o cumprimento das obrigações, constantes desta Lei;

§ 2º - A multa será de 100 (cem) vezes o valor da UFESP para infração do presente artigo no inciso I;

§ 3º - O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições da Lei.

Artigo 34 – As normas constantes da presente Lei são aplicadas aos parcelamentos de solo rural, considerado como de expansão urbana e tenham por finalidade viabilizar funções de habitação e recreação.

Artigo 35 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Regente Feijó,  
 Em 20 de fevereiro de 2002.

**MARCO ANTONIO PEREIRA DA ROCHA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

