



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 2.537/2024, DE 17 DE OUTUBRO DE 2024.

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DE SOLO DO MUNICÍPIO DE MANDURI, DO ESTADO DE SÃO PAULO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE MANDURI, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal de Manduri **APROVOU** e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar, dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Manduri, Estado de São Paulo e tem por objetivo:

I – Controlar a expansão urbana de maneira a permitir o planejamento racional do desenvolvimento do Município;

II – Possibilitar o atendimento da população futura com equipamentos urbanos e sociais/comunitários, dos espaços livres de uso público (E.L.U.P.), e de preservação ambiental;

III – Estabelecer normas gerais para a aprovação, licenciamento, execução e fiscalização do parcelamento do solo urbano municipal;

IV – Evitar a implantação irregular de parcelamento do solo urbano municipal, como já ocorrido no passado, fato este, que tem trazido consequências graves tanto para os municípios como para o Poder Público.

Art. 2º Para efeitos de aplicação deste Código, observar-se-á as seguintes definições:

I – ALINHAMENTO: é a linha divisória entre o lote particular ou público e a via de circulação;

II – ALVARÁ DE OBRA: é o documento que autoriza a execução de obras de infraestrutura, sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III – ALVARÁ DE APROVAÇÃO: é o documento que comprova a aprovação do parcelamento;

IV – ÁREA INSTITUCIONAL: é o espaço destinado a equipamentos urbanos sociais/comunitários tais como educação, cultura, recreio, saúde, administração e similares;

V – ÁREA VERDE: é área com o objetivo de implantar ou preservar a arborização e ou ajardinamento, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

VI – ÁREA VERDE EM LOTES: é o espaço com o objetivo de implantar ou preservar a arborização, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

VII – ÁREA ÚTIL:- é a área do parcelamento ou condomínio, excluindo a área da faixa “non aedificandi” e/ou a área verde em lotes;

VIII – AVENIDA: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, (leito carroçável e passeio público), com largura não inferior a 18,50 m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e canteiro central não inferior a 1,50 m;

IX – BOCA DE LOBO: é a abertura parcial praticada no meio-fio ou linha d'água dos logradouros e destinada a conduzir, em longa extensão, as águas pluviais;

X – CADERNETA DE CAMPO: são as anotações efetuadas quando da realização de levantamento topográfico;

XI – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: é o quociente entre a área construída de uma edificação e a área útil do terreno a ela vinculado;



'Capital do Verde'

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

XII – COEFICIENTE DE IMPERMEABILIZAÇÃO: é o quociente entre a área impermeabilizada (construções, calçadas, passeios, piscinas, etc) e a área útil do terreno à ela vinculado;

XIII – CONDOMÍNIO: é o conjunto de edificações térreas e/ou assobradadas, a serem construídos sob a forma de unidade autônomas residenciais, fechadas por cercas ou muros, com saída para a via pública;

XIV – DESDOBRADO: é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XV – DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinadas a edificações, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVI – EQUIPAMENTOS SOCIAIS: são as instalações e espaços destinados a atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção, assistência social e similares;

XVII – EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: pavimentação asfáltica, perenização, meio-fio e sarjeta, abastecimento de água, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e outros exigidos de acordo com o interesse público;

XVIII – ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO: é a área destinada à implantação das áreas verdes, institucionais, de recreação ou para o lazer;

XIX – ESPAÇO DE USO COMUM: é a área destinada ao sistema de circulação interna, administração, equipamentos comunitários e de lazer;

XX – FRACIONAMENTO: é a divisão de três (03) a dez (dez) partes de um lote edificável para fins urbanos;

XXI – GLEBA: é a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXII – INTERESSE SOCIAL: quando o parcelamento for destinado estritamente para sanar problemas sociais e que não visem qualquer rentabilidade, podendo ser promovido pela Prefeitura Municipal ou Associação sem fins lucrativos devidamente constituída. Os locais para implantação do parcelamento serão regulamentados por decreto municipal;

XXIII – LEITO CARROÇÁVEL: é a área destinada ao tráfego de veículos na vias de circulação;

XXIV – LOTE: é a parcela de terreno, servido de infraestrutura básica, contida em uma quadra resultantes de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobramento e unificação com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

XXV – LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVI – PARCELAMENTO: é a subdivisão de glebas, quadras ou lotes, sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro;

XXVII – PASSEIO PÚBLICO: é o espaço localizado na lateral do leito carroçável das vias de circulação, destinado à circulação exclusiva de pedestres, com largura prevista neste Código;

XXVIII – PRAÇA DE RETORNO: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (leito carroçável e passeio público) com raio mínimo de 9,00 m (nove metros) e situadas no final das vias de circulação de tráfego interno;

XXIX – QUADRA: é a área de terras resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias de circulação ou agrupamento de lotes, e podendo ter como limite as divisas desse mesmo parcelamento e as áreas institucionais ou áreas verdes;

XXX – TAXA DE OCUPAÇÃO: é o quociente entre a área de projeção horizontal e a área útil do terreno a ela vinculado;

XXXI – TESTADA OU FRENTE DO LOTE: é a divisa lindeira à via de circulação, avenida ou travessa, que dá acesso ao lote;

XXXII – TRAVESSA: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, com largura entre 6,00 m (seis metros) e 8,00 (oito metros), entre os alinhamentos dos lotes;

XXXIII – UNIDADE AUTÔNOMA: é a área destinada à utilização exclusiva de casas, tais como, jardim, quintal ou estacionamento, do condomínio horizontal;



'Capital do Verde'

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

XXXIV- UNIFICAÇÃO: é o reagrupamento de lotes contíguos, para constituição de unidade maiores ou glebas;

XXXV – VIA DE CIRCULAÇÃO ou RUA: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

b) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

XXXVI – VIELA: é o espaço destinado a circulação exclusivamente de pedestres, interligando duas vias de circulação, não sendo permitido acesso aos lotes lindeiros, com largura mínima de 2,00 (dois metros), entre os alinhamentos dos lotes;

XXXVII – ZONA DE EXPANSÃO URBANA: é a área urbana destinada à futura ocupação com atividades urbanas, bem como a área urbana do Patrimônio de São Berto; e a destacada ou próxima a zona urbana que assim se configura com a definição do traçado dos perímetros urbanos do Município e Distritos;

XXXVIII – ZONA RURAL: é aquela que se opõe à zona urbana, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, destinando-se à exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial; não podendo existir, portanto, o parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXIX – ZONA URBANA: é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução. É a porção que concentra a infraestrutura do Município e Distritos, delimitada administrativamente;

XL – ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: é a área urbana que necessita de formas específicas de controle do uso e ocupação do solo em decorrência de:

a) compatibilizar novos processos de urbanização com as necessidades de preservação ambiental;

b) compreender uma faixa larga e extensa ultrapassando a área de preservação permanente ao longo dos reservatórios artificiais ou naturais e das represas hidrelétricas.

XLI – ZONA DE INTERESSE PAISAGÍSTICO: é aquela que possui remanescente de matas nativas e ciliares, tanto isoladas como ao longo dos mananciais, compreendendo ainda área com significativa vegetação arbórea, cadastradas ou não no I.G. C. (Instituto de Geografia e Cartografia), que deverá ser preservada e incentivado o reflorestamento.

Art. 3º - Somente será admitido parcelamento de solo para fins urbanos em zona urbana, de expansão e de urbanização específica.

§ 1º Não será permitido o parcelamento do Solo Urbano:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terreno que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ou em terrenos já utilizados como depósitos de lixo, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município.

§ 2º No caso em que o imóvel estiver inserido em duas ou mais zonas: urbana ou de expansão urbana ou de urbanização específica, ele será parcelado atendendo as disposições desta Lei, aplicadas para a zona que tiver o maior percentual de área do imóvel parcelando.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS



'Capital do Verde'

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

Art. 4º O Poder Executivo regulamentará as áreas possíveis de serem parceladas de acordo com o uso a que se destinar, com as condições geológicas, hidrográficas e com a altimetria do local.

Art. 5º De acordo com o uso, os parcelamentos ficam classificados em:
I – Residencial: quando a destinação principal for a habitação;
II – Comercial: quando a destinação principal for o comércio;
III – Industrial: quando a destinação principal for a indústria;
IV – Lazer: quando a destinação principal for o lazer;
V – Misto: quando estiver destinado a mais de uma atividade, em igual importância;

Parágrafo único. Em qualquer caso de parcelamento do Solo Urbano, somente será permitido construções de Alvenaria, exceto na Zona de Urbanização Específica.

Art. 6º - Os parcelamentos para fins residenciais classificam-se em:

- I – Classe “A”;
- II – Classe “B”;
- III – Classe “C”;
- IV – Classe “D”.

§ 1º Nos parcelamentos para fins residenciais, poderá ser reservado lotes, concentrados numa única quadra, para a construção de estabelecimentos comerciais de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, supermercados, roupas, tecidos e armarinhos.

§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, tais lotes deverão obedecer às medidas e áreas exigidas para o parcelamento de solo para fins comerciais.

§ 3º Na zona de urbanização específica, será permitido o comércio de produtos de primeira necessidade tais como: farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, lanchonetes e supermercados. Também poderão ser instalados, hotéis e pousadas.

Art. 7º As dimensões mínimas dos lotes dos parcelamentos residenciais serão:

- I – Classe “A” – testada de 8,00 m (oito metros) e, área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
- II – Classe “B” – testada de 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) e, área de 170,00 m² (cento e setenta metros quadrados);
- III – Classe “C” – testada de 10,00 m (dez metros) e, área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
- IV – Classe “D” – testada de 5,00 m (cinco metros) e, área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Serão enquadrados na Classe “D”, referida nos Artigos 6º e 7º, os casos de fracionamento e desdobramentos, observados as disposições deste Código.

§ 2º Na Classe “B”, somente se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais.

§ 3º Na Classe “C”, se enquadram os parcelamentos de interesse social, sendo que, quando de propriedade da Municipalidade, a testada poderá ser de 7,00 m (sete metros) e área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 4º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 9,00 (nove metros), salvo os cruzamentos irregulares que poderão sofrer alterações, e nas classes “B” e “C”, que deverão ter respectivamente, raio mínimo de 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) e 7,00 m (sete metros).

§ 5º Todos os lotes de terrenos urbanos, localizados no fundo de outros terrenos e que não tem acesso as vias públicas, terão obrigatoriamente uma servidão de passagem, com largura mínima de 1,20 metros e máxima de 2,00 metros, possibilitando o acesso as vias públicas, respeitando a área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, estabelecida no inciso IV deste artigo.



"Capital do Verde"

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

Art. 8º Nos parcelamentos urbanos para utilização comercial, os lotes deverão ter testada mínima de 8,00 m. (oito metros) e área mínima de 200,00 m². (duzentos metros quadrados), observando-se o disposto no § 4º do Artigo 7º.

Art. 9º Os Parcelamentos Urbanos para fins Industriais, somente serão permitidos quando sua situação e demais condições ofereçam a garantia de:

I – Não causarem prejuízos às áreas residenciais existentes ou planejadas;

II – Permitirem facilidade para despejo de resíduos industriais e tratamento específico;

III – Obedecerem a Legislação Federal, Estadual e Municipal vigente.

Parágrafo único. Nos Parcelamentos para fins Industriais, as dimensões mínimas serão: testadas de 20,00 m (vinte metros) e área de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), observando-se o disposto no § 4º do Artigo 7º, desta Lei.

Art. 10 Os parcelamentos para lazer, somente serão permitidos quando oferecerem um dos seguintes atrativos:

I – Elementos naturais de interesse esportivo ou recreativos;

II – Situação especial de clima ou de água natural, favorável a saúde e ao repouso;

III – Elementos artificiais especialmente para fins esportivos, recreativos, de saúde ou repouso;

Parágrafo único. Nos parcelamentos para lazer, as dimensões mínimas serão: testadas de 10,00 (dez metros) e área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), observando-se o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 7º.

Art. 11 Nos parcelamentos urbanos para utilização mista, deverão ser observados os requisitos urbanísticos deste capítulo.

Art. 12 Nos parcelamentos e condomínios, as quadras terão comprimentos máximo de 300,00 m (trezentos metros).

Art. 13 As vias de circulação deverão ter as seguintes dimensões mínimas: largura de 13,00 m (treze metros) e leito carroçável de 9,00 (nove metros).

§ 1º Nos parcelamentos da classe "C", de propriedade da Municipalidade, as vias de circulação poderão ter as seguintes dimensões mínimas: largura de 7,00 m. (sete metros) e leito carroçável de 5,00 m (cinco metros).

§ 2º Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros) e destinada a servir apenas a um núcleo residencial, a largura poderá ser reduzida a 10,00 m (dez metros), sendo obrigatório a praça de retorno.

§ 3º Nos casos onde houver uma segunda via de circulação (pista dupla), a largura mínima do leito carroçável será de 6,00 m (seis metros), os passeios serão no mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e o canteiro central será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 14 Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00 m (quinze metros) de cada lado e ao longo das águas correntes e dormentes a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 30,0 m (trinta metros), salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 15 Consideram-se infraestrutura básica, os seguintes equipamentos urbanos:

a) Sistema de alimentação e distribuição de água potável;

b) Sistema de coleta, despejo e tratamento de águas servidas;

c) Sistema de iluminação pública e sistema de energia elétrica

domiciliar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

- d) Sistema de escoamento de águas pluviais;
- e) Pavimentação e perenização das vias de circulação.

Art. 16 Além dos equipamentos urbanos básicos, definidos no Artigo 15 dessa Lei, o Poder Executivo poderá estabelecer os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo parcelador sempre que possível e/ou necessário:

- a) Sistema de proteção à erosão (local ou periférico);
- b) Arborização de ruas, áreas verdes e da recreação;
- c) Drenagem de terrenos pantanosos;
- d) Retificação e canalização dos cursos d'água.

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 17 Todo loteamento ou desmembramento, deverá destinar, no mínimo, as seguintes áreas:

I – LOTEAMENTO RESIDENCIAL / COMERCIAL
(para a zona urbana e de expansão urbana):

Área	Áreas Públicas	Área Verde	Área Institucional
Até 60.000,00 m ²	4,00%	0,00%	,00%
de 60.000,00 a 120.000,00 m ²	6,00%	0,00%	,00%
de 120.000,00 a 200.000,00 m ²	8,00%	0,00%	,00%
Acima de 200.000,00 m ²	0,00%	0,00%	,00%

II – LOTEAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS
(para a zona de expansão urbana):

PÚBLICAS	VIAS	VERDE	ÁREA
	10,00%		10,00%

III – LOTEAMENTO PARA LAZER
(somente para a zona de urbanização específica):

PÚBLICAS	VIAS	VERDE	ÁREA
	5,00%		20,00%

IV – DESMEMBRAMENTO PARA LAZER
(somente zona de urbanização específica):

ÁREA VERDE: 20%

V – DESMEMBRAMENTO E FRACIONAMENTO RESIDENCIAL / COMERCIAL
(para a zona urbana e de expansão urbana):

ÁREA	ÁREA INSTITUCIONAL	ÁREA VERDE
Até 10.000,00 m ²	Isento	Isento



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

Acima de 10.000,00 m ²	3,00%	10,00%
-----------------------------------	-------	--------

§ 1º A localização das áreas citadas neste artigo, deverá ser previamente definida pelo Poder Executivo, quando da solicitação das diretrizes básicas referidas no Artigo 19 deste Código.

§ 2º As Áreas definidas neste artigo (vias públicas, área verde e área institucional), passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento no Serviço Registral de Imóveis, excetuando-se as áreas verdes localizadas na área de preservação permanente.

§ 3º A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deve ser adicionada à área verde.

§ 4º Nos parcelamentos a que se referem os itens II, III e IV deste artigo, o Poder Executivo poderá reservar da área total do imóvel, até o máximo de 2% para área institucional.

§ 5º Nos desmembramentos na zona urbana, ficam dispensadas a destinação de áreas públicas (verde/institucional).

Art. 18 Nenhum loteamento ou desmembramento será aprovado sem que o parcelador se comprometa a instalar os equipamentos urbanos básicos, definidos no Artigo 15.

§ 1º A critério do Poder Executivo, o parcelador, poderá oferecer como instrumento de garantia de execução dos equipamentos urbanos, definidos e referidos nos Artigos 2º e 15 deste Código, uma fiança bancária, lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis.

§ 2º O Poder Executivo, para aceitar a caução, de que trata o parágrafo anterior, deverá avaliar os lotes, através do método involutivo e/ou os imóveis, através do método comparativo.

§ 3º O parcelador deverá apresentar os orçamentos das obras de infraestrutura a serem executadas, considerando os preços do mercado regional, que deverão ser conferidos pelo Departamento competente.

§ 4º Para aceitação da caução, o Departamento competente, deverá efetuar a comparação entre o custo das obras de infraestrutura e o das avaliações dos lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis ofertados, bem como a fiança bancária, para equivalência dos valores.

§ 5º A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser definido pelo Poder Executivo, registrado no Serviço Registral de Imóveis e Anexos local.

§ 6º A fiança bancária, os imóveis ou os lotes ofertados como caução, mencionados nos parágrafos anteriores, poderão ser liberados proporcionalmente a execução da Obras de Infraestrutura, através de T.V.O. (Termo de Verificação de Obras) emitidos pelo Departamento competente, sendo que o Poder Executivo deverá comunicar o Serviço Registral de Imóveis e Anexos local, para a liberação parcial ou total da caução.

§ 7º No ato da aprovação do parcelamento, bem como instrumento público de garantia, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o parcelador ficará obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

§ 8º Findo o prazo improrrogável de 03 (três) anos, sem que tenham concluído a execução das obras de infraestrutura, total ou parcialmente, a fiança bancária, os lotes e/ou imóveis passarão para o Município, proporcionalmente ao valor das obras de infraestrutura não executadas, sendo que o Poder Público se encarregará do término das obras.

CAPÍTULO IV DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 19 Antes do pedido definitivo de aprovação, o parcelador deverá apresentar à Prefeitura a documentação abaixo descrita, para solicitação das diretrizes básicas para a instalação do loteamento ou desmembramento:



'Capital da Verde'

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

- I – Requerimento constando o nome proposto para o loteamento ou desmembramento;
- II – Certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais (prazo máximo de expedição 30 dias) ou o disposto no artigo 59 e 60;
- III – Certidão Negativa de Tributos e Tarifas Municipais, da Fazenda Pública e da Superintendência de Água e Esgoto do Município de Manduri – SAEMAN;
- IV – Cópia do contrato social da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- V – 2 (duas) vias da planta do imóvel, em escala de 1:500, 1:1000 ou 1:2000, adotando-se a mais indicada e memorial descritivo, assinados pelo proprietário ou pelo representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) inscrito no Departamento de tributos mobiliários da Prefeitura Municipal de Manduri, contendo:
- As divisas e confrontantes da propriedade;
 - Levantamento planialtimétrico com as curvas de nível de metro em metro;
 - A localização dos cursos d'água, bosques, monumentos naturais ou artificiais e construções existentes;
 - Os armamentos vizinhos em todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional existentes;
 - Serviço de utilidade pública existentes no local e adjacências;
 - Outras informações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.

Parágrafo único. Para eventual conferência, deverá acompanhar um arquivo computadorizado da plotagem, contendo todos os dados do projeto apresentado (mídia eletrônica).

Art. 20 O Poder Executivo, através do Departamento competente, procederá a fixação de diretrizes no que concerne a:

- Características, dimensionamento e localização de zona(s) de uso;
- Características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e dos projetos viários do Município e as condições locais;
- Características, dimensionamento e localização das áreas verdes e áreas institucionais, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido;
- Áreas de localização e características das não edificantes;
- Denominação dos logradouros, numeração das quadras e setor.

§ 1º O Poder Executivo, através da Diretoria competente, apresentará a concessão de diretrizes, constando os equipamentos previstos neste código, ou a rejeição da proposta de parcelamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo de entrada do pedido da Prefeitura.

§ 2º A concessão de diretrizes terá validade pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias.

§ 3º Após a concessão de diretrizes, pelo Poder Executivo Municipal, o parcelador deverá providenciar os pareceres dos órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 21 De posse de toda a documentação necessário, o loteador deverá apresentar projeto definitivo de implantação do loteamento, assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e cadastrado no Departamento Competente da Prefeitura Municipal de Manduri, acompanhado, quando couber, das seguintes documentações:

- Requerimento;
- Apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no Artigo 20 desta Código;
- Certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais (prazo máximo de expedição 30 dias) ou o disposto no artigo 60;
- Projeto geral do parcelamento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

'Capital da Verde'

e numerações;

cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

institucionais e área de lazer;

circulação;

escoamento das águas pluviais.

a) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões

b) O sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;

c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios,

d) Curvas de nível de metro em metro;

e) A localização e configuração das áreas verdes, áreas

f) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de

g) A indicação em planta de perfis de todas as linhas de

V – Projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões do Departamento Competente.

a) Nos loteamentos situação na zona de urbanização específica, a critério do Departamento de Obras, poderá ser apresentados projetos com outras soluções.

VI – Projeto completo aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, boca de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões do Departamento de Obras do Município de Manduri;

a) Nos loteamentos situados na zona de urbanização específica, a critério do Departamento competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções.

VII – Projeto de sistema de coleta, tratamento e despejo das águas servidas e sua respectiva rede e do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, devidamente aprovado pela Superintendência de Água e Esgoto de Manduri – SAEMAN;

a) Quando a solução adotada for o tratamento individual de esgoto, a sua implantação será de responsabilidade do compromissário comprador, fato este que deverá constar no contrato de venda do lote.

VIII – Projeto aprovado pela concessionária local, de iluminação pública e sistema de energia elétrica domiciliar;

IX – Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

X – Memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

a) A descrição sucinta do parcelamento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) As condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) A indicação das áreas públicas que passarão do domínio do Município no ato de registro do parcelamento.

XI – Certidão negativa de débito dos tributos municipais, expedida pela Fazenda, incluindo os lançamentos efetuados no ano em vigência.

XII – Orçamento e cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidas e previstas nos Artigo 2º, 15 e 16 deste Código, até um prazo máximo de 3 (três) anos.

§1º O Item IV deverá ser apresentado plotado e em 06 (seis) vias. O item X em 06 (seis) vias. Os itens V, VI, VII e VIII, deverão ser apresentados em 3 (três) vias.

§ 2º Deverá acompanhar um sistema de arquivo em mídia eletrônica, contendo dados do projeto apresentado.

Art. 22 De posse de toda a documentação necessária, o desmembrador deverá apresentar projeto de implantação do desmembramento, assinado pelo proprietário e por



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) acompanhado com a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e cadastro no Setor de Tributos Mobiliários da Prefeitura Municipal de Manduri, e acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – Requerimento;

II – Apresentação e aplicação de diretrizes básicas referida no Artigo 20 deste Código;

III – Certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais (prazo máximo de expedição de 30 dias), ou o disposto no artigo 60;

IV – Projeto geral do Desmembramento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

a) Sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

b) O sistema de vias existentes;

c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos;

d) Curvas de nível de metro em metro;

e) A localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais, quando for o caso.

V – Projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões do Departamento Competente;

a) Nos desmembramentos situados na zona de urbanização específica, a critério do Departamento Municipal de Obras, poderão ser apresentados projetos com outras soluções.

VI – Projeto completo aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões do Departamento Competente, quando for o caso;

a) Nos desmembramentos situados na zona de urbanização específica, a critério do Departamento Competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções.

VII – Projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e sua respectiva rede e do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede, quando for o caso, devidamente aprovados pelo Superintendência de Água e Esgoto de Manduri – SAEMAN.

a) Quando a solução adotada for o tratamento individual de esgoto, a sua implantação será de responsabilidade do compromissário comprador, fato este que deverá constar no contrato de venda do lote.

VIII – Projeto aprovado pela concessionária local, de iluminação pública e sistema de energia elétrica domiciliar, quando for o caso;

IX – Indicação das Servidões e restrições especiais que eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X – Memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

a) A descrição sucinta do desmembramento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) As condições urbanísticas do desmembramento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento, quando for o caso.

XI – Certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, expedida pela Fazenda Pública e pela SAEMAN, incluindo os lançamentos efetuados no ano em vigência.

XII – Orçamento e cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidas e previstas nos Artigos 2º, 15 e 16, deste Código, até um prazo máximo de 3 (três) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

"Capital do Verde"

§ 1º O Item IV deverá ser apresentado plotado e em 06 (seis) vias, o item X em 06 (seis) vias. Os itens V, VI, VII e VIII, deverão ser apresentados em 03 (três) vias.

§ 2º Deverá acompanhar uma mídia eletrônica com arquivos de plotagem, contendo dados do projeto apresentado.

§ 3º Poderão ser emitidos Termos de verificação de obras parcial, de acordo com a execução dos equipamentos urbanos e obras complementares, conforme cronograma físico-financeiro apresentado pelo parcelador.

Art. 23 Julgados corretos e satisfatórios os documentos relacionados nos Artigos 21 e 22, o Poder Executivo, por solicitação do parcelador, fornecerá licença para a execução das obras de infraestrutura definidas nos Artigos 15 e 16 deste Código.

Art. 24 Por solicitação do parcelador, poderão ser emitidos Termos de Verificação de Obras Parcial, de acordo com a execução das obras de infraestrutura, embasados nas certidões emitidas pelo departamento competente, SEMAN e concessionária de energia local, conforme cronograma físico-financeiro aprovado.

Parágrafo único. Finda as obras de infraestrutura, o parcelador solicitará o Termo de Verificação e Conclusão das Obras, embasados nas certidões emitidas pelo Departamento de Engenharia, SAEMAN e concessionária de energia local.

Art. 25 No ato de aprovação do parcelamento, os equipamentos urbanos previstos nos Artigos 15 e 16 que não estiverem concluídos, deverão constar no cronograma físico-financeiro de obras aprovado pelo Poder Executivo, o qual deverá ser rigorosamente obedecido, ressalvado alterações justificadas pelo parcelador e aceitas pelo Poder Executivo.

Art. 26 Para a conclusão do processo de aprovação, será expedido Alvará de aprovação do parcelamento, além do Decreto, nos casos de loteamento.

CAPÍTULO V DA UNIFICAÇÃO, DESDOBRAMENTO E FRACIONAMENTO

Art. 27 O pedido de aprovação do desdobro, fracionamento e unificação deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – Requerimento;

II – Certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais (prazo máximo de expedição de 30 dias), ou o disposto no artigo 60.

III – Certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, expedida pela Fazenda Pública e pela SAEMAN, incluindo os lançamentos efetuados no ano em vigência.

IV – O departamento competente poderá exigir atestado de viabilidade técnica expedido pela SAEMAN, para a implantação do projeto.

V – Planta com as metragens, localização, confrontações e áreas dos lotes envolvidos, identificando a situação atual e a pretendida, acompanhada do memorial descritivo, em 03 (três) vias, devidamente assinado pelo proprietário e por profissional habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e inscrito no Setor de Tributos Mobiliários da Prefeitura Municipal local;

VI – Planta com as metragens, locação e área das construções existentes de acordo com a situação local pretendida, para atualização do cadastro imobiliário, em 02 (duas) vias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável;

VII – Endereço dos proprietários para atualização cadastral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

"Capital do Verde"

§ 1º Os projetos deverão embasar-se nas metragens perimétricas e áreas constantes nos títulos de propriedade do imóvel.

Art. 28 Nos loteamentos e desmembramentos com aprovação pela Prefeitura Municipal, posterior à vigência deste Código, as dimensões mínimas dos lotes para eventual desdobramento e fracionamento será testada de 10,00 (dez) metros e área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto os loteamentos e/ou desmembramentos em zona de urbanização específica, que poderão ter testada mínima de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Os novos loteamentos em zona de urbanização específica, deverão ter sua infraestrutura calculada levando em consideração futuros desmembramentos para testada de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), independentemente do tamanho adotado pelo empreendedor.

§ 2º Os loteamentos e/ou desmembramentos em zona de urbanização específica já existentes poderão realizar o desdobramento e/ou fracionamento dos lotes (todos ou parte deles) para testada de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), devendo observar, além dos requisitos do parágrafo primeiro deste artigo, os seguintes requisitos:

I – Aprovação técnica da SAEMAN:

a) Do laudo técnico expedido por profissional habilitado, que assegure que o loteamento garantirá a disposição de água à média de 200 (duzentos) litros dias por pessoa residente no imóvel, e que a fossa séptica para resíduos (esgoto sanitário), comporta o adensamento populacional do planejamento do loteamento, e que está de acordo em a legislação e normas técnicas em vigor, em especial a NBR 7229/93 (procedimentos relativo à “Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos”), expedido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

b) Do estudo realizado por profissionais habilitados, que o loteamento preserva a regular distribuição e ocupação populacional, na proporção de 5 habitantes por lote, de que não haverá sobrecarga nos serviços de infraestrutura local, e no meio ambiente;

c) Do projeto de localização, dimensionamento e capacidade das fossas/tanques sépticos, e de poços e reservatórios de água, elaborado por profissional habilitado;

II – Seja previamente aprovado o desdobramento e/ou fracionamento pela Associação, em assembleia geral com finalidade específica para deliberação quanto aos futuros parcelamentos de solo, nos termos deste artigo, aprovado pela maioria absoluta dos proprietários;

§ 3º Nos casos previstos no presente artigo, a perfuração de poços, construção de reservatórios de água e fossas/tanques sépticos em loteamentos em zona de urbanização específica, bem como sua administração e manutenção, são de inteira e única responsabilidade do loteador e/ou associação de proprietários.

§ 4º Nos casos que a aprovação de loteamentos com testada de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 nos termos do parágrafo 1º deste artigo ou desmembramento e/ou fracionamento de lotes para testada de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 na forma do parágrafo 2º deste artigo, impliquem em adensamento populacional indevido, a Administração Pública deverá indeferir a solicitação.

Art. 29 No desdobro e fracionamento de lotes onde existem construções, deverá ser observado os recuos exigidos para a aprovação de projetos para construção, constantes da legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO VI CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 30 Os conjuntos de edificações térreas e/ou assobradadas, a serem construídos sob a forma de unidades autônomas residenciais, fechadas por cercas ou muros, com saída para a via pública, denominados Condomínios, serão regidos pela presente Lei, observados no que couber, as disposições da Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

'Capital da Verde'

Art. 31 Os condomínios referem-se a conjuntos de edificações térreas e assobradadas e não a lotes de terrenos, não estabelecendo, portanto, o parcelamento do solo, tendo como características:

I – Esses edifícios, constituirão as unidades autônomas, do conjunto de residências, e nessas unidades autônomas estarão incluídas as áreas destinadas à utilização exclusiva das casas, tais como, jardim, quintal ou estacionamento;

II – O adquirente dessa unidade autônoma; casa, jardim e quintal será proprietário dessa unidade, e de uma parte ideal na totalidade do terreno ou gleba, onde será constituído o empreendimento;

III – Além dessa fração ideal, na totalidade do terreno, o adquirente da unidade autônoma terá também uma parte ideal nas coisas comuns, como vias internas de circulação, áreas verdes, construções em comum, tais como: salões de jogos, piscinas, equipamentos para esporte, creches, etc;

IV – O conjunto de residências poderá ser cercado ou murado, de modo que as vias internas de circulação converjam para a via pública, através de portões de entrada ou outro dispositivo, podendo ter guaritas.

Art. 32 O Condomínio poderá ser implantado em terreno localizado na zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica.

§ 1º Os projetos para implantação do condomínio horizontal na zona urbana deverão atender as condições a seguir:

I – A testada dos terrenos para as vias internas do condomínio, não poderá ser inferior a 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros);

II – A área mínima de terreno da unidade autônoma deverá ser de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

III – As vias internas de circulação deverão ter largura mínima de 12,00 metros e de 8,00 metros de leito carroçável;

IV – Os índices de utilização deverão ser aplicados à área útil do terreno, sendo no máximo:

a) taxa de ocupação: 0,60

b) coeficiente de aproveitamento: 1,20

c) coeficiente de impermeabilização: 0,80

V – Deverá ser reservado da área total do condomínio, no mínimo, as seguintes áreas:

ÁREA – Mts ²	VIAS INTERNAS	ÁREA VERDE
Até 50.000,00 m ²	10,00 %	10,00 %
De 50.000,01 a 100.000,00 m ²	10,00 %	10,00 %
De 100.000,01 a 150.000,00 m ²	11,00 %	10,00 %
De 150.000,01 a 200.000,00 m ²	11,00 %	10,00 %
De 200.000,01 a 300.000,00 m ²	12,00 %	11,00 %
Acima de 300.000,01 m ²	12,00 %	12,50 %

VI – Será reservado, da área total do condomínio, no máximo, 1% para espaço livre de uso público, para fins institucionais, definidos pelo Poder Executivo, e que tenham acesso externo por via pública, devendo possuir testada mínima de 15,00 metros e referida área não estar compreendida no perímetro de fechamento do condomínio;

VII – O gabarito máximo das edificações deverá ser de 2 pavimentos excluídos o subsolo e o mezanino;

VIII – A apresentação pelo requerente, de documento expedido pela SAEMAN aprovando o projeto das redes de abastecimento e distribuição de água e de coleta de esgoto



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

sanitário para as unidades autônomas e assegurando a instalação dessas redes, na feita das quais será permitida a construção de sistema isolado de abastecimento de água e de esgoto, de acordo com as normas legais vigentes;

IX – As construções térreas ou assobradadas, deverão ter no mínimo 100,00 (cem metros quadrados) de área construída, por unidade autônoma.

§ 2º Os projetos para implantação do condomínio horizontal na zona de expansão urbana e de urbanização específica, deverão atender as condições a seguir:

I – A testada dos terrenos para as vias internas do condomínio, não deverá ser inferior a 15,00 m (quinze metros);

II – A área mínima de terreno da unidade autônoma deverá ser de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

III – As vias internas de circulação deverão ter largura mínima de 12,00 metros e de 8,00 metros de leito carroçável;

IV – Os índices de utilização deverão ser aplicados à área útil do terreno, sendo no máximo:

a) taxa de ocupação: 0,60;

b) coeficiente de aproveitamento: 1,00

c) coeficiente de impermeabilização: 0,80

V – Deverá ser reservado da área total do condomínio, no mínimo, as seguintes áreas:

a) Vias internas – 10,0%

b) Área verde – 20,0 %

VI- Será reservado, da área total do condomínio, no máximo, 1% para espaço livre de uso público, para fins institucionais, definidos pelo Poder Executivo, e que tenham acesso externo por via pública, devendo possuir testada mínima de 15,00 metros e a referida área não estar compreendida no perímetro de fechamento do condomínio;

VII – O gabarito máximo das edificações deverá ser de 2 pavimentos excluídos o subsolo e o mezanino;

VIII – A apresentação pelo requerente, de documento expedido pela SAEMAN aprovando o projeto das redes de abastecimento e distribuição de água e de coleta de esgoto sanitário para as unidades autônomas e assegurando a instalação dessas redes, na falta das quais será permitida a construção de sistema isolado de abastecimento de água e de tratamento de esgoto, de acordo com as normas legais vigentes;

IX – As construções térreas ou assobradadas do condomínio, deverão ter no mínimo 120,0 m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída.

§ 3º A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deve ser adicionada à área verde.

§ 4º As vias internas para circulação de veículos, deverão ser executadas:

a) leito carroçável com dimensão mínima de 8,00 (oito metros);

b) passeio público com dimensão mínima de 2,00 (dois metros);

c) declividade longitudinal máxima igual a 20% e mínima de 0,5%;

d) praças de retorno de veículos com diâmetro de 14,00 (catorze metros).

§ 5º Deverão ser executados projetos e construções de equipamentos para recreação de no mínimo:

a) Praça;

b) Playground ou mini campo de areia ou de grama.

Art. 33 Nas unidades autônomas do condomínio somente serão admitidas construções destinadas ao uso residencial, sendo que as construções destinadas ao uso comercial poderão ser implantadas nas áreas de uso comum.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

'Capital da Verde'

Art. 34 Os projetos das edificações residenciais das unidades autônomas deverão ser apresentados conjuntamente com o plano urbanístico do condomínio.

Art. 35 Serão permitidos os condomínios horizontais nas seguintes condições:

I – Na zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
II – Em quadras de loteamentos e desmembramentos situados na zona urbana e de expansão urbana, com área mínima de 12000 m² (doze mil metros quadrados) aprovados pela Prefeitura Municipal e registrados pelo Serviço Registral de Imóveis;

Parágrafo único. Não se aplica ao inciso II deste Artigo, o disposto no inciso V, dos Parágrafos 1º e 2º do Artigo 32.

Art. 36 Os interessados na aprovação do condomínio de que trata este capítulo, deverão encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento constando o nome proposto para o empreendimento e solicitando diretrizes, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade da gleba, devidamente registrado (prazo máximo de expedição de 30 dias) ou o disposto no Artigo 60;

II – Indicação da área pretendida para o empreendimento, inserida em planta do Município, obtida no departamento competente, e atestado de viabilidade técnica do empreendimento, obtido junto a SAEMAN e a empresa concessionária de energia elétrica;

III – Certidão Negativa de Tributos e Tarifas Municipais, da Fazenda Pública e da SAEMAN;

IV – Cópia do contrato social da empresa, no caso de pessoa jurídica;

V – Duas vias da planta do imóvel, em escala 1:500, 1:1000 ou 1:2000, adotando-se a mais conveniente e memorial descritivo assinado pelo proprietário ou pelo representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), contendo:

a) divisas da propriedade e confrontantes do imóvel;
b) levantamento topográfico, com curvas de nível de metro em metro;
c) localização dos principais elementos ou obstáculos físicos: nascentes, cursos d'água, bosques, monumentos naturais ou artificiais e construções existentes;

d) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, rodovias e ferrovia, área de recreação e locais de uso institucional;

e) serviço de utilidade pública existente no local e adjacência.

Art. 37 O Poder Executivo, através do departamento competente, procederá a fixação de diretrizes, conforme estabelecido no artigo anterior.

Art. 38 De posse de toda a documentação necessária, o proprietário do condomínio deverá apresentar projeto definitivo de execução do condomínio e das edificações (unidades autônomas e de uso comum), assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da documentação seguinte:

I – Requerimento;

II – Apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no artigo 37 deste código;

III – Certidões expedidas pela SAEMAN, Concessionária de energia elétrica, Departamento de Engenharia, constatando a aprovação dos projetos complementares e a viabilidade de interligação nas redes públicas;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos envolvidos no empreendimento (inclusive nos projetos complementares);

V – Projeto geral de armamento na escala de 1:500 ou 1:1000, incluindo curvas de níveis do terreno de metro em metro, quadra, lotes, área para lazer e equipamentos de uso comunitário;

VI – Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

VII – Memórias técnicos descritivos e justificativos do projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

'Capital do Verde'

VIII – Orçamento e cronograma de execução dos equipamentos urbanos e obras complementares, definidas e previstas nos Artigos 02, 15 e 16 até um prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 1º Os itens VI e VIII deverão ser apresentados em 6 vias de cópias heliográficas ou plotagens.

§ 2º Deverá acompanhar mídia eletrônica com arquivos de plotagem, contendo dados do projeto apresentado.

Art. 39 Nenhum condomínio será aprovado sem que o proprietário se comprometa a instalar os equipamentos urbanos básicos, definidos no Artigo 15.

§ 1º O proprietário poderá oferecer tantas unidades autônomas quantas forem necessárias, em caução, como garantia de instalação dos equipamentos urbanos, definidos e referidos nos Artigos 2 e 15 desta Lei, no ato da aprovação do condomínio, formalizada através de escritura pública de hipoteca, devidamente registrada.

§ 2º À critério do Poder Executivo, o proprietário poderá oferecer como instrumento de garantia uma fiança bancária.

§ 3º O Poder Executivo, para aceitar a caução, de que trata o parágrafo anterior, deverá avaliar as unidades autônomas oferecidas, considerando-as sem os referidos equipamentos urbanos, o valor médio das últimas transações naquela região e, efetuando o orçamento dos custos dos materiais e serviços para a instalação dos mesmos, considerando os preços do comércio local, para equivalência dos valores, documentos estes, que farão parte integrante do processo de aprovação.

§ 4º Nenhuma unidade autônoma caucionada poderá ser objeto de venda e, não serão liberadas até que as exigências sejam integralmente cumpridas.

§ 5º Findo o prazo improrrogável de 02 (dois) anos, sem que se tenham instalados os equipamentos urbanos, total ou parcialmente, as unidades autônomas hipotecadas passarão para o Município, proporcionalmente à quantidade de obras não executadas, que se encarregará de executar a referida instalação.

§ 6º No ato da aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado nos artigos anteriores, deverão constar, especificadamente, as obras e serviços que o proprietário ficará obrigado a executar, nos prazos fixados no cronograma.

§ 7º A fiança bancária ou a caução das unidades autônomas, mencionadas nos parágrafos anteriores, será liberada proporcionalmente quando forem executados os serviços e obras concordadas.

§ 8º A Prefeitura deverá emitir Termo de Verificação de Obras ao Serviço Registral de Imóveis, constando o percentual de obras ou serviços realizados, para liberação parcial ou total da caução.

Art. 40 A Prefeitura Municipal de Manduri, poderá a requerimento do interessado, expedir Certidão de Edificação existente para cada unidade habitacional do condomínio, quando:

I – As obras de implantação de infraestrutura do empreendimento prevista no projeto aprovado atenderem às condições que garantam acessibilidade e habitabilidade dos moradores das unidades, objeto da solicitação;

II- As obras da unidade habitacional e de uso comum atenderem às disposições mínimas da legislação de obras e edificações para uso residencial, quanto às instalações prediais.

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÕES

Art. 41 Poderão ser regularizados os parcelamentos de solo desde que se enquadrem em uma das seguintes condições:

I – Possuir protocolado projeto de parcelamento de solo junto à Prefeitura Municipal de Manduri ou em órgão estadual ou federal, com data anterior à promulgação desta Lei de Parcelamento de Solo;

II – Possuir contrato de compra e venda, firmado em data anterior à promulgação desta Código de Parcelamento de Solo, com comprovação de algum ato praticado em Cartório Notarial ou Registral de Imóveis;

III – Estar cadastrado junto à Fazenda Pública, com data anterior à promulgação deste Código de Parcelamento de Solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

'Capital do Verde'

IV - Possuir documentos que comprovem a existência do empreendimento, a critério do Poder Executivo, antes da promulgação deste código.

Art. 42 Poderão ser regularizados os parcelamentos para fins urbanos, tais como:

- Loteamento;
- Desmembramento;
- Unificação, Desdobramento e Fracionamento;
- Condomínio Horizontal.

Art. 43 Para regularização de Loteamento, o loteador deverá atender, no que couber, o disposto no Capítulo IV, inclusive no que se refere à documentação exigida e atender ao que se segue:

I - LOTEAMENTO RESIDENCIAL/COMERCIAL
(para a zona urbana e de expansão urbana)

ÁREA Mts. ²	VIAS PÚBLICAS	ÁREA VERDE	ÁREA INSTITUCIONAL
Até 60.000,00 m ²	10%	10%	1,0%
De 60.000,01 a 120.000,00 m ²	12%	10%	2,0%
De 120.000,001 a 200.000,00 m ²	14%	10%	3,0%
De 200.000,01 a 300.000,00 m ²	16%	10%	3,0%
De 300.000,01 a 400.000,00 m ²	18%	10%	4,0%
Acima de 400.000,01 m ²	20%	10%	5,0%

II - LOTEAMENTO PARA FIM INDUSTRIAL
(para a zona de expansão urbana)

VIAS PÚBLICAS	ÁREA VERDE
10%	15%

III - LOTEAMENTO PARA LAZER:
(para a zona de urbanização específica)

VIAS PÚBLICAS	ÁREA VERDE
5%	Em lotes de 20%

Art. 44 Para regularização de Desmembramento, o desmembrador deverá atender, no que couber, o disposto no Capítulo IV, inclusive no que se refere à documentação exigida e atender o que segue:

I - DESMEMBRAMENTO E FRACIONAMENTO PARA LAZER:
(para zona de urbanização específica)

ÁREA VERDE
EM LOTES DE 20%

Art. 45 Para regularização de Unificação, Desdobramento e Fracionamento, o parcelador deverá atender, no que couber, o disposto no Capítulo V, inclusive no que se refere à documentação exigida.

Art. 46 Para regularização de Condomínio Horizontal, o proprietário deverá atender, no que couber, o disposto no Capítulo VI, inclusive no que se refere à documentação exigida.

Art. 47 Para regularização de parcelamentos e condomínios não se aplica o Artigo 12.



"Capital do Verde"

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

Art. 48 Para regularização dos desdobros, fracionamentos e desmembramentos situados na Zona Urbana e Expansão Urbana deverá ser observado o seguinte:

- I – Lotes com testadas mínimas de 5,00 metros;
- II – Lotes com área mínima de 125,00 metros quadrados;

Art. 49 Para regularização dos loteamentos situados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana serão as seguintes:

- I – Lotes com testada mínima de 7,00 metros;
- II – Lotes com área mínima de 150,00 metros quadrados;
- III – Vias públicas com a largura mínima de 10,00 metros;

Art. 50 Para a regularização dos Loteamentos situados na Zona de Urbanização Específica, as dimensões mínimas serão as seguintes:

- I – Lotes com testadas mínima de 10,00 metros;
- II – Lotes com área mínima de 200,00 metros quadrados;
- III – Vias públicas com a largura mínima de 10,00 metros;
- IV – Nas praças de retorno o raio mínimo será de 7,00 metros;

Art. 51 Para a regularização dos Desmembramentos, Fracionamentos e Desdobros situados na Zona de Urbanização Específica, as dimensões mínimas serão as seguintes:

- I – Lotes com testada mínima de 10,00 metros;
- II – Lotes com área mínima de 200,00 metros quadrados;

Art. 52 Para regularização do condomínio horizontal na zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica, deverão atender as condições a seguir:

- I – A testada dos terrenos para as vias particulares do condomínio, não deverá ser inferior a 10,00 m (dez metros);
- II – A área mínima de terreno da unidade autônoma deverá ser de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);
- III – os índices de utilização deverão ser aplicados à área total do terreno, sendo no máximo:

- a) taxa de ocupação: 0,60
- b) coeficiente de aproveitamento: 1,00
- c) índice de impermeabilização: 0,80

IV – O Poder Público poderá reservar da área total do condomínio, no máximo, 1% para fins institucionais. Esta área deverá ter frente para via pública, possuir testada mínima de 15,00 metros e não estar compreendida no perímetro de fechamento do condomínio;

V – As construções térreas ou assobradadas, deverão ter no mínimo 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída, por unidade autônoma;

VI – As vias internas para circulação de veículos, deverão atender as seguintes condições:

- a) leito carroçável perenizado e com dimensão mínima de 7,00 (sete metros);
- b) declividade longitudinal máxima igual a 20%;
- c) praças de retorno de veículos com diâmetro de no mínimo 18,00 (dezoito metros);

CAPÍTULO VIII DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGO

Art. 53 As obras serão fiscalizadas pelo Departamento competente e pela SAEMAN, durante a sua execução, finda a qual será expedido pela Municipalidade o Termo de Verificação e Conclusão de Obras.

Art. 54 Constatada qualquer irregularidade durante a execução das obras de infraestrutura, a mesma será embargada e o proprietário notificado para que num prazo máximo de 30 (trinta) dias, inicie os serviços de regularização das mesmas.

Parágrafo único. O não cumprimento da regularização, implicará em multa de 100 (cem) UFESP, re aplicada de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias até o cumprimento da notificação.



'Capital do Verde'

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDURI - SP

www.manduri.sp.gov.br

Art. 55 Qualquer falha, omissão, erro ou diferença verificadas entre o projeto aprovado e a implantação do parcelamento ou condomínio, o proprietário será notificado, para que num prazo máximo de 60 (sessenta) dias regularize a situação.

Parágrafo único. O não cumprimento da regularização, implicará em multa de 100 (cem) UFESP, reaplicada de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias até o cumprimento da notificação.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56 Nos Loteamentos, Desmembramentos, Unificação, Desdobramento, Fracionamento e Condomínios, a demarcação, localização e indicação do lote ou unidade autônoma, aos adquirentes, será de responsabilidade do proprietário do empreendimento.

Art. 57 O proprietário do parcelamento do Solo Urbano, deverá fornecer à Fazenda e a SAEMAN, relação contendo os nomes e endereços dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas do empreendimento.

Art. 58 O Poder Executivo poderá regularizar Loteamentos, Desmembramentos, Unificação, Desdobramento, Fracionamento e Condomínios executados sem observância das determinações desta Lei, nos termos do Capítulo VIII da Lei Federal n.º 6.766/79.

Art. 59 No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere o direito real sobre imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública). Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita para o interessado no Registro de Imóveis, até a data do registro do empreendimento.

Art. 60 Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação judicial, o proprietário deverá apresentar:

I – A petição inicial com o devido protocolo da secretaria do Fórum, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II – Declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 61 Fica o Poder Executivo, autorizado a regulamentar a presente Lei, determinando normas para apresentação de desenhos, fixando padrões, escalas, detalhes para facilitar o exame do projeto e outras exigências julgadas necessárias.

Art. 62 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Manduri, 17 de outubro de 2024.

**JOSÉ ONIVALDO JUSTI
PREFEITO**

Publicado na Sede da Prefeitura Municipal de Manduri, na data supra.

**JURANDIR JOSÉ LOPES JUNIOR
DIRETOR DE GOVERNO E GESTÃO PÚBLICA**