# LEI COMPLEMENTAR Nº 119, DE 27 DE SETEMBRO DE 1999

Consolidada: LC 130/2000, 132/2000, 148/2000, 158/2001, 160/2001, 165/2002, 178/2003 e 179/2003.

***DISPÕE SOBRE A OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO***

**PAULO ROBERTO ROITBERG, PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA, ESTADO DE SÃO PAULO,** no uso de suas atribuições legais, faz saber que a câmara municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar

## TÍTULO I
## DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre o parcelamento e ocupação do solo, tendo em vista os seguintes objetivos:

*I - assegurar a reserva dos espaços necessários em localizações adequadas destinadas ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas e de expansão urbana;* (Redação dada pela Lei n 4962/2010)

II – assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do Município, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;

III – estimular e orientar o desenvolvimento urbano, rural e industrial do Município.

**Art. 2º** Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – acesso – é o dispositivo viário que permite a interligação para veículos e/ou pedestres entre:

- logradouro público e propriedade privada;

- propriedade privada e áreas de uso comum num condomínio;

- logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

II – alinhamento – é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

III – alvará de construção – é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal, conforme projeto aprovado;

IV – alvará de parcelamento - é o documento que autoriza a execução de obras, exclusivas para parcelamento do solo urbano conforme projeto aprovado e sujeitas à fiscalização do Executivo Municipal;

V – área construída - é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, sendo que não são consideradas projeções de marquises e de beirais;

VI – área de expansão urbana – é a área reservada para crescimento urbano do município, devidamente definida pare este fim;

VII – área rural - é a área que estiver fora do perímetro urbano do município;

VIII – área urbana - é a área inserida no perímetro urbano do município, definido por lei específica;

IX – área útil - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, descontadas as áreas ocupadas por paredes e pilares;

X – área verde ou área de recreio e lazer - é a área com tratamento paisagístico reservada a atividades de recreação e ou contemplação e ou repouso;

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36340838303631393430A3A505452524141 0, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

XI – área de interesse público - é a área livre transferida à prefeitura quando da aprovação de loteamentos e seus registros e/ou que haja interesse e bem da coletividade;

XII – área institucional - é a parcela de terreno reservada à edificação de equipamentos comunitários;

XIII – arruamento - é a implantação de logradouros públicos e/ou vias públicas, destinadas à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a lotes urbanos;

XIV – avenida parque - é a via traçada também como finalidade paisagística e de recreação;

XV – beco ou passagem de habitação coletiva existente - são aqueles cujas dimensões estiverem abaixo das especificadas por esta lei, e não poderão ser prolongadas a menos que se faça o necessário para escoamento de águas pluviais, sua dimensão será de 6 (seis) metros de largura;

XVI – caução - é a garantia dada para a Prefeitura com o objetivo de assegurar a execução de algum serviço ou obra, podendo ser em dinheiro, em títulos da dívida pública e hipotecas;

XVII – certidão de diretrizes - é o documento que estabelece Diretrizes Urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo;

XVIII – declividade - é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XIX – desdobro do lote - é a divisão de sua área inserida em loteamento devidamente aprovado, em duas partes para formação de novos lotes;

*XX – desmembramento – é a subdivisão de gleba superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) em lotes edificáveis, com aproveitamento do sistema viário existente, bem como da infra-estrutura, conforme alíneas "a", "b", "c", "d", "f", do inciso XII do Artigo 20, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, sendo que quando para uso residencial deverá ser destinado 15% (quinze por cento) da área total da gleba, à implantação de área institucional e área verde.*

Inciso alterado pela Lei nº 4888/2009
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 158/2001

XXI – EDÍCULA OU CONSTRUÇÃO SECUNDÁRIA - É A CONSTRUÇÃO ISOLADA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL, DELA AFASTADA PELO MENOS 1,50 (UM VÍRGULA CINQÜENTA) METROS, NÃO PODENDO CONSTITUIR RESIDÊNCIA INDEPENDENTE;

XXII – EIXO DA VIA - É A LINHA QUE PASSANDO PELO SEU CENTRO, GUARDA EQÜIDISTÂNCIAS DOS ALINHAMENTOS;

XXIII – embargo - é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou serviço, por descumprimento de norma legal;

XXIV – equipamentos comunitários - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXV – equipamentos urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

XXVI – faixa carroçável - é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XXVII – FAIXA DE DOMÍNIO - É A EXTENSÃO DE TERRA QUE COMPÕE UMA VIA, FORMADA PELA FAIXA CARROÇÁVEL, PELAS FAIXAS DESTINADAS À CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES E PELOS REMANESCENTES DA ÁREA COM UTILIZAÇÃO ESPECÍFICA;

*XXVIII – fracionamento – é a subdivisão de gleba de até 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) em lotes edificáveis, com aproveitamento do sistema viário existente, bem como da infra-estrutura, conforme alíneas "a", "b", "c", "d", "f", do inciso XII do Artigo 20, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.*

Inciso alterado pela Lei nº 4888/2009

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificador [illegible], Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Inciso alterado pela Lei Complementar nº 158/2001
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 132/2000
Inciso revogado pela Lei Complementar nº 130/2000

XXIX – frente do lote - é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação ou logradouro público.

XXX – fundo do lote - é a divisa oposta à frente do lote. No caso de lote de esquina o fundo será a divisa oposta à sua frente principal. No caso de lotes irregulares o fundo do lote será a divisa que mais se distancia da frente do lote;

XXXI – UNIFICAÇÃO - É A UNIÃO DE DOIS OU MAIS LOTES PARA CONSTITUIÇÃO DE UM SÓ;

XXXII – gleba - é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXXIII – índice de aproveitamento - é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote;

XXXIV – logradouro público – é o espaço livre inalienável destinado à circulação pública de veículos e/ou pedestres e reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial. São as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, etc;

XXXV – lote - é a parcela de terreno resultante do parcelamento do solo que tem frente para via pública ou que com ela se comunica por acesso;

XXXVI – loteamento - é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXXVII – parcelamento - é a subdivisão de gleba, sob a forma de loteamento, desmembramento ou fracionamento;

XXXVIII – passeio ou calçada - é a parte da via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXXIX – PAVIMENTO TÉRREO - É AQUELE LIGADO A VIA PÚBLICA OFICIAL QUE SERVE DE ACESSO PRINCIPAL À EDIFICAÇÃO;

XL – PERÍMETRO URBANO - É A LINHA COMO TAL DEFINIDA EM LEI;

XLI – primeiro pavimento - é o pavimento imediatamente superior ao térreo;

XLII – profundidade do lote - é a medida da frente ao fundo do mesmo;

XLIII – quadra - é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação de veículos;

XLIV – recuo - é a distância medida entre o limite externo da edificação e a divisa do lote;

XLV – reloteamento - é parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com abertura de novas vias de circulação;

XLVI – reparcelamento - é o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com aproveitamento do sistema viário;

XLVII – rn (referência de nível) - é a quota de altitude oficial, adotada pelo município em relação ao nível do mar;

XLVIII – rua de pedestres - é o logradouro público destinado exclusivamente ao uso de pedestres;

XLIX – subsolo - é o pavimento ou pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo;

L – taxa de ocupação - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e área do terreno;

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600000000000000000000000000000000000000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

LI – uso conforme - é aquela que se adequar à destinação da zona ou setor;

LII – uso do imóvel - é a atividade exercida no edifício (ou em parte dele) ou no terreno;

LIII – uso misto - é o que implica na utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria;

*LIII - misto – é o que permite a utilização do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria de uso.* (Redação dada pela Lei nº 4962/2010)

LIV – uso não conforme - é qualquer uso existente até a data da promulgação desta lei que, pelas novas determinações de uso, passou a enquadrá-lo como não permitido, devendo extinguir-se sempre que não se ofenda o direito adquirido ou, em casos excepcionais, mediante justa indenização. Suas aplicações serão toleradas, desde que não ultrapassem a taxa de ocupação e índice de aproveitamento de sua zona ou setor e que não implique em alterar sua atividade permitida;

LV – uso permitido - é o totalmente aceito na zona ou setor, sem restrição de qualquer espécie;

LVI – uso predominante - é o que define a categoria de uso do imóvel;

LVII – uso proibido - é o totalmente incompatível com a zona, setor ou município;

LVIII – via de transição - é aquela que promove ligações entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano. Apresenta alto nível de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade e pouca integração com o uso do solo lindeiro;

LIX - via arterial - é aquela que permite ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez e baixa acessibilidade, apresentando relativa integração com o solo lindeiro;

LX – via de transição - é aquela que promove ligações entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano. Apresenta alto nível de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade e pouca integração com o uso do solo lindeiro;

LXI – via coletora - é aquela que recebe e distribui o tráfego proveniente das vias locais e que alimenta as vias arteriais, favorecendo um equilíbrio entre fluidez e acessibilidade possibilitando sua integração à localização de comércio, serviços e outras atividades;

LXII – via local - é aquela que permite o acesso direto às áreas residenciais, comerciais e industriais, apresenta baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizado pela intensa integração com uso do solo lindeiro;

LXIII – via oficial - é a via de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal de Caçapava;

LXIV – via especial - é aquela de uso exclusivo específico de um tipo de veículo;

LXV – vistoria - é a diligência efetuada pela prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou uso de um edifício ou terreno.

*LXVI - certidão do uso do solo – é o documento emitido por órgão competente da Prefeitura Municipal, contendo a descrição das categorias de uso permitidas e seus respectivos códigos, constantes no Anexo I da Lei Complementar nº 109/99 (zoneamento), para o setor no qual a gleba ou terreno, objeto do requerimento protocolado pelo contribuinte, esteja localizado, sendo necessário à citação do setor onde o imóvel se localiza.* Inciso alterado pela Lei Complementar nº 160/2001

## TÍTULO II
## DO PARCELAMENTO DO SOLO

### CAPÍTULO I
### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

***Art. 3º*** *O Parcelamento do solo para fins urbanos, nas áreas urbanas ou de expansão urbana, caracterizado por loteamento, ou por desmembramento de terreno, ou*

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 360030003000300030003A0050050024010D, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

*fracionamento, ou por desdobro de lote, está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e as disposições da lei.* (Redação dada pela Lei nº 4692/2010)

**§ 1º** Na zona rural o parcelamento do solo somente será permitido em áreas delimitadas por lei, para fins de expansão urbana, mediante regulamentação própria e autorizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

**§ 2º** Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas, obras que poderão ser projetadas juntamente com as vias de circulação a serem abertas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividades igual ou superior a trinta por cento (30%);

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

V – em áreas de preservação ou recuperação ambiental, assim declaradas pelo Município ou outros órgãos públicos;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, enquanto não corrigidas e aceitas a critério dos órgãos competentes.

**§ 3º** Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, será obrigatório, a reserva de uma faixa "non aedificandi" de quinze (15) metros de cada lado, salvo outras exigências da legislação específica.

**§ 4º** As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

**§ 5º** Os espaços destinados às áreas verdes não poderão ter área inferior a 500 $m^2$ (quinhentos metros quadrados), devendo conter um círculo com raio mínimo de 12 (doze) metros.

***§ 6º** Ao longo do Rio Paraíba do Sul, em área urbana, é obrigatório a reserva de faixa "non aedificandi" de 30m (trinta metros).* Parágrafo incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

***§ 7º** As faixas "non aedificandi" ao longo das águas corrente e dormentes não poderão ser utilizadas para implantação de vias.* Parágrafo incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

## CAPÍTULO II

## DO LOTEAMENTO

### SEÇÃO I – REQUISITOS URBANÍSTICOS

### SUBSEÇÃO A – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 4º** Da área total, objeto do loteamento de mais de uma quadra, serão destinados no mínimo 15% (quinze por cento) para áreas públicas, sendo:

I – 20% (vinte por cento) para áreas verdes; (Redação dada pela Lei Complementar nº 316/2016)

II – 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

**§ 1º** As áreas descritas no inciso I, são inalienáveis a qualquer título ou ter sua destinação alterada.

**§ 2º** As áreas descritas no inciso II, poderão ser objeto de redução mediante permuta com edificações para fins institucionais.

***Art. 5º** As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas, exigidas para as vias de circulação em plano de loteamento, são as constantes*

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 360036003000310039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

*do Quadro 1:*

***QUADRO 1***

| **VIAS** | ***Largura Mínima Via (m)*** | ***Largura Mínima Leito Carroçável (m)*** | ***Largura Mínima Passeio (m)*** | ***Declividade Máxima %*** | ***Declividade Mínima %*** |
|---|---|---|---|---|---|
| *Transição (Principal)* | *23,0* | *18,0* | *2,5* | *10* | *0,5* |
| *Arterial (Principal)* | *18,0* | *14,0* | *2,0* | *12* | *0,5* |
| *Coletora (Secundária)* | *15,0* | *11,0* | *2,0* | *12* | *0,5* |
| *Local* | *13,0* | *9,0* | *2,0* | *15* | *0,5* |
| *Pedestre* | *3,0* | - | - | - | - |

Artigo e Quadro alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

**§ 1º** As vias de circulação, nos planos de loteamento, deverão obedecer uma ordem hierárquica a partir da via principal.

**§ 2º** Nas glebas de topografia acidentada, com declividade de até trinta por cento (30%) poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de duzentos (200) metros, com declividade longitudinal de até quinze por cento (15%).

**Art. 6º** Nos planos de loteamento nenhum lote poderá:

a) distar mais de quatrocentos e cinqüenta metros (450m) de uma via principal, medida esta distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;
b) ter frente para via de circulação de largura inferior a nove metros (9m).

**Parágrafo único** Em caso em que os lotes do plano de loteamento estejam com dois de seus lados voltados a duas vias opostas, o plano deverá definir a frente dos lotes.

***Art. 7º*** *Nos planos de loteamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros).*
Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

***Parágrafo único.*** em caso de loteamentos e áreas especiais – AE – os índices urbanísticos serão definidos no Plano de Ocupação, respeitadas as diretrizes do Município. (Dispositivo incluído pela Lei nº 4962/2010)

**SUBSEÇÃO B**

**DOS TIPOS DE LOTEAMENTO**

**Art. 8º** Os loteamentos poderão obedecer a um dos tipos a seguir discriminados:

I – loteamento tipo A Loteamento de alto padrão

**II – LOTEAMENTO TIPO B LOTEAMENTO**

**III – LOTEAMENTO TIPO C LOTEAMENTO SIMPLES**

**IV – LOTEAMENTO TIPO D LOTEAMENTO POPULAR**

**V – LOTEAMENTO TIPO E LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO**

**VI – LOTEAMENTO TIPO F CONJUNTO EM CONDOMÍNIO**

***VII - LOTEAMENTO TIPO G LOTEAMENTO INDUSTRIAL.***
**INCISO ALTERADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 160/2001**

*VIII – Loteamento H – Condomínio de Lotes.*

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 360036003000360039003A005000520041000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**INCISO INCLUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 119/1999**

*IX – loteamento tipo I Conjunto em Condomínio de Uso Misto Empresarial/ Industrial.* (Dispositivo incluído pela Lei nº 4962/2010)

*X – loteamento tipo J Loteamento Misto Empresarial/Industrial.* (Dispositivo incluído pela Lei nº 4962/2010)

**Parágrafo único** O mesmo projeto de loteamento poderá contar com mais de um dos tipos permitidos, respeitadas as características próprias de cada tipo.

***Art. 9º*** *Os lotes do loteamento tipo A, além das demais disposições desta lei, terão área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), com frente mínima de 12,00m (doze metros).*
Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

**§ 1º** Quando a área a ser loteada for igual ou superior a 100 ha (cem), o loteador poderá determinar as atividades permitidas de uso em conjunto com os órgãos competentes do Executivo Municipal.

**§ 2º** Após a aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, a área será enquadrada com suas restrições de uso, por ato do Executivo.

**Art. 10** O loteamento do tipo A, poderá ser caracterizado como loteamento em condomínio, devendo este ser restrito somente àquele tipo e neste caso, atender ainda as seguintes disposições:

I – a administração das áreas comuns deverá ser submetida a regime de condomínio, com explícita definição de todos os encargos e responsabilidades e em especial a criação e manutenção da infra-estrutura urbana.

II – as áreas correspondentes à área verde e área institucional serão consideradas indivisíveis e de uso público, devendo estar excluídas da área do condomínio.

III – as áreas correspondentes ao sistema viário serão consideradas indivisíveis, de uso e manutenção exclusiva do condomínio.

IV - no caso de dissolução do condomínio, com abertura ao uso público das áreas referidas no item anterior, as mesmas passarão a integrar o patrimônio público municipal, conjuntamente com a infra-estrutura urbana instalada.

V – o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos a serem observados para as edificações nas parcelas de uso exclusivo, deverão atender às exigências próprias de categoria e da zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

*VI – no caso de loteamento em condomínio, a área do empreendimento deverá estar contido em um círculo de raio máximo de 300m (trezentos metros);*
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

*VII – a aprovação do loteamento tipo A em condomínio, deverá passar pelo órgão municipal responsável pelo Sistema de Trânsito, para averiguação das interferências no sistema viário municipal;*
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

VIII - VETADO

*IX – a área do empreendimento, descontados 15% (quinze por cento), não poderá ultrapassar a 150.000m² (cento e cinqüenta mil metros quadrados);* Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

*X – atender as disposições da Lei Federal nº 4591/64;* Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

*XI – a aprovação do loteamento tipo A em condomínio estará sujeita a anuência de 100% (cem por cento) dos proprietários do loteamento.* Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

***Parágrafo único.*** *as obras e melhoramentos obrigatoriamente a serem executados são os referidos nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i" e "j", do Inciso XII do artigo 20, desta lei.*
Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 179/2003

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 3600300033003000300038003000340032003400310030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**Art. 11** Os lotes do loteamento tipo B, além das demais imposições desta lei, terão área mínima de 250 metros quadrados, com frente mínima de 10 (dez) metros.

***Parágrafo único.*** *as obras e melhoramentos obrigatoriamente a serem executados são os referidos nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "i" e "j", do inciso XII do artigo 20, desta lei.*

Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 179/2003

**Art. 12** Os lotes do loteamento tipo C, além das demais exigências desta lei terão área mínima de 140 (cento e quarenta) metros quadrados e frente mínima de 7 (sete) metros.

***Parágrafo único.*** *as obras e melhoramentos obrigatoriamente a serem executados são os referidos nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "i" e "j", do inciso XII do artigo 20, desta lei.*

Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 179/2003
Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

***Art. 13*** *O loteamento tipo D, loteamento popular, terá área mínima de 125m².*

Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

***Parágrafo único.*** *as obras e melhoramentos obrigatoriamente a serem executados são os referidos nas alíneas "a", "b", "c", "e", "f", "i" e "j", do inciso XII do artigo 20, desta lei.*

Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 179/2003

***Art. 14*** *O loteamento tipo E, chácaras de recreio, só poderá ser implantado em zona de expansão urbana, atendendo ao que se segue:*

Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

I – os lotes terão no mínimo 2.000 (dois mil) metros quadrados;

II – os lotes não poderão ser desdobrados;

III – a taxa de ocupação poderá ser no máximo de 20% ;

IV – as obras e melhoramentos a serem obrigatoriamente executados são os referidos nas alíneas "a*", "b*", "c" do item XII do art. 20;

V – as construções deverão manter um recuo mínimo de 10 (dez) metros da margem dos caminhos e estradas;

VI – as declividades dos caminhos e estradas, oscilarão entre 0,4% (quatro décimos por cento) a 10% (dez por cento), assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues;

VII – as estradas e caminhos deverão ter largura não inferior a 14,00 (quatorze) metros;

*VIII – deverão ser repassados para a Prefeitura Municipal de Caçapava 20% de áreas verdes e 5% de áreas institucionais.* (Redação dada pela Lei Complementar nº 316/2016)

**Art. 15** O loteamento tipo F, conjunto em condomínio, deverá além da lei federal 4591/64, obedecer os seguintes requisitos:

I – será permitido em zona urbana e expansão urbana, obedecidas as restrições de cada setor;

*II – a área do empreendimento deverá estar contida em um círculo de raio máximo de 300m (trezentos metros);*

Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

*III – os empreendimentos que extrapolarem as dimensões do inc. II poderão ser implantados desde que entre os conjuntos resultantes haja separação através de vias públicas devidamente equipadas com iluminação pública, visando a integração viária do empreendimento e do entorno;*

Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

IV – em caso de justaposição de conjuntos em condomínio de origens distintas, os requisitos do inciso III serão atendidos sempre pelo empreendimento que se

Autenticar documento em https://cacapava.spionline.com.br/autenticidade
com identificação 36040000000001000000A0A0504525201001D, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

implantar posteriormente;

*V – quando o condomínio for constituído de edificações unifamiliares isoladas as áreas referentes a cada unidade terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e deverão obedecer os preceitos urbanísticos próprios de cada setor, não podendo exceder a 400 hab/ha (quatrocentos habitantes por hectare), considerando 4,5 (quatro e meio) indivíduos por família.*
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 132/2000

VI – quando o conjunto em condomínio for constituído por cotas de terreno, os preceitos urbanísticos próprios de cada setor serão calculados sobre 65% da área total do terreno;

VII – quando a área total do terreno exceder a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) as áreas correspondentes às áreas verdes (20%) e institucionais (5%), serão consideradas indivisíveis e de uso público e externa a área que será condominal; (Redação dada pela Lei Complementar nº 316/2016)
Inciso alterado pela Lei nº 4857/2009
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 158/2001

VIII – as obras e melhoramentos a serem obrigatoriamente executados são os referidos nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", do inciso XII, Art. 20;

IX – no caso de extinção do condomínio, qualquer desmembramento na área em questão somente poderá ser aprovado desde que os lotes resultantes tenham área mínima de acordo com a lei de zoneamento.

*X – a área do empreendimento, descontados 15% (quinze por cento), não poderá ultrapassar a 150.000m² (cento e cinqüenta mil metros quadrados);* Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

*XI – a aprovação do loteamento tipo F deverá passar pelo órgão municipal responsável pelo Sistema de Trânsito para averiguação das interferências no sistema viário municipal.* Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

***Art. 15-A*** *Os loteamentos do tipo G – loteamento industrial, loteamento I – Conjunto em Condomínio de Uso Misto Empresarial/Industrial, e loteamento J – Loteamento Misto Empresarial/Industrial, para serem implantados deverão atender as exigências do quadro anexo abaixo: (NR)*(Redação dada pela Lei nº 5155/2012)
(Redação dada pela Lei nº 5155/2012)
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 179/2003
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 165/2002
Artigo incluído pela Lei Complementar nº 160/2001

| | ***Loteamento G*** | ***Loteamento I*** | ***Loteamento J*** |
|---|---|---|---|
| *Área mínima do lote* | *750,00* | *750,00* | *750,00* |
| *Testada mínima* | *15,00* | *15,00* | *15,00* |
| *Taxa de ocupação* | *80%* | *75%* | *75%* |
| *Índice de aproveitamento* | *3,00* | *3,00* | *3,00* |
| *Obras de melhoramento conforme artigo 20 desta Lei Complementar* | *a, b, c, d, e, f, g, h, i, j* | *a, b, c, d, e, f, g, h, i, j* | *a, b, c, d, e, f, g, h, i, j* |
| *Recuo frontal* | *5,00* | *5,00* | *5,00* |
| *Construção no recuo frontal* | *guaritas, portarias, cabines primárias, lixeiras, abrigos para autos cobertos ou não* | *guaritas, portarias, cabines primárias, lixeiras, abrigos para autos cobertos ou não* | *guaritas, portarias, cabines primárias, lixeiras, abrigos para autos cobertos ou não* |
| *Permitida em* | *zona industrial* | *zona de expansão urbana e zona urbana nas áreas especiais ou zona industrial e zona de transição industrial e serviço* | *zona de expansão urbana e zona urbana nas áreas especiais ou zona industrial e zona de transição industrial e serviço* |

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36340000000000000000000000000000000000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Área verde* | *20%* | *20%* | *20%* |
| *Área institucional* | *5%* | *5%* | *5%* |

(Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2013)

***§ 1º*** *Nos Loteamentos "G", "I" e "J", as áreas Institucionais, poderão ser destinadas em localidade diversa do loteamento, a critério da administração municipal, respeitados os percentuais mínimos exigidos, desde que atendido o interesse público.* (Redação dada pela Lei nº 5155/2012)

***§ 2º*** *As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas, exigidas para as vias de circulação em planos de loteamentos "G", "I" e "J", são as constantes do Quadro 1:* (Redação dada pela Lei nº 5155/2012)

**QUADRO 1**

| ***VIAS*** | ***Largura Mínima Via (m)*** | ***Largura Mínima Leito Carroçável (m)*** | ***Largura Mínima Passeio (m)*** | ***Declividade Máxima %*** | ***Declividade Mínima %*** |
|---|---|---|---|---|---|
| *Transição (Principal)* | *23,0* | *18,0* | *2,5* | *10* | *0,5* |
| *Arterial (Principal)* | *20,0* | *16,0* | *2,0* | *12* | *0,5* |
| *Coletora (Secundária)* | *18,0* | *14,0* | *2,0* | *12* | *0,5* |
| *Local* | *14,0* | *10,0* | *2,0* | *12* | *0,5* |
| *Pedestre* | *3,0* | - | - | - | - |

(Redação dada pela Lei nº 5155/2012)

***Art. 15 B*** *O Loteamento tipo H – Condômino de Lotes, deverá obedecer ao que dispõe a Lei Federal 4.591/64 combinado com o artigo 3º do Decreto-Lei 271/67 e aos seguintes requisitos:*

*I – Condomínio de Lotes, é o condomínio horizontal de lotes com as obras de infra-estrutura mesmo que nos lotes ainda não haja construção;*

*II – Neste empreendimento não há vias ou logradouros públicos, as áreas destinadas à circulação interna e lazer não são transferidas ao Poder Público, permanecendo em poder dos proprietários da gleba, que sobre elas têm utilização privativa. Os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, que, por sua vez, alcançará a via pública;*

*III – Os encargos com segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, são de responsabilidade dos condôminos;*

*IV – Será permitido em Zona Urbana ou Expansão Urbana;*

*V – A área do empreendimento não poderá ultrapassar a 150.000 m² (cento e cinqüenta mil metros quadrados);*

*VI – O empreendimento para aprovação:*

*a) Terá que ser projetado e documentado em memoriais, minuta de convenção nos moldes da Lei nº 4.591/64, onde cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se fração ideal do todo (terreno e coisas comuns) e onde serão as áreas e edificações de uso comum (as vias de comunicação, muros, guaritas, serviços e obras de intra-estrutura, equipamentos comunitários e todas as áreas e edificações que por sua natureza destinem-se ao uso comum de todos os condôminos);*
*b) Há que se apresentar Licenciamento Ambiental pelo órgão competente, cumprindo desta forma o que dispõe o artigo 2º da Resolução Conama (Conselho Nacional do Meio Ambiente) nº 237, de 19 de dezembro de 1997;*
*c) Receber parecer favorável do órgão municipal responsável pelo Sistema de Trânsito para averiguação das interferências no sistema viário municipal;*

*VII – As limitações edilícias, são as contidas na Lei de Zoneamento atribuindo-se a cada unidade/lote o que dispor a referida lei, para o local onde se instalar o empreendimento, ou as previstas na convenção do condomínio prevalecendo a que for mais rigorosa.*

Artigo incluído pela Lei Complementar nº 206/2004

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificador [illegible], Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

***Art. 16*** *Para todos os tipos de loteamento previstos no Art. 8º, além das obras e melhoramentos específicos, deverão ser executados pelo loteador:*

Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

I – demarcações dos vértices de quadras, dos centros de curvas e pontos de tangências das respectivas quadras, com marcos de concreto;

II – demarcação no alinhamento das ruas e avenidas de todas as frentes de lotes, com marco de concreto com as seguintes dimensões: 6 x 6 cm e altura de 50 cm acima da cota de terreno, pintadas à tinta óleo em cor branca.

**Art. 17** Os recuos, taxas de ocupação e o coeficiente de aproveitamento do lote serão aqueles constantes da determinação de Lei de Zoneamento do Município.

***Art. 17-A*** *O loteador é obrigado a manter à disposição dos adquirentes de lotes um profissional de, no mínimo, nível médio especialista em topografia, para locar os lotes, mesmo que já demarcados com piquetes, durante os 3 (três) primeiros anos após a liberação para construções de edificações, sob pena de pagamento de multa equivalente a 100 (cem) UFIR por lote não locado.*

Artigo incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

## SEÇÃO II
## REQUISITOS TÉCNICOS

### SUBSEÇÃO "A"
### PEDIDO DE DIRETRIZES

***Art. 18*** *A elaboração do plano de loteamento será precedida pela fixação de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal, a pedido do proprietário da área, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:*

Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

*I – requerimento assinado pelo proprietário da área, que informará qual o tipo de loteamento que pretende executar, dentro dos previstos no Art. 8º;*

Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

II – 2 vias de cópia de mapas planialtimétricos da área, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, vias oficiais, localização das linhas de comunicação e alta tensão;

III – 2 vias de cópias de planta de situação da área em escala de 1:10.000, que permita seu perfeito reconhecimento e localização em relação a estrutura urbana existente;

IV – Certidão atualizada do título de propriedade do imóvel.

**Art. 19** A fixação de diretrizes por parte da Prefeitura Municipal de Caçapava constará de:

I – características, dimensionamento e localização da zona, setor e atividades permitidas;

II – definição do tipo de loteamento adequado à zona ou setor;

III – características, dimensionamento e traçado básico dos sistemas de vias de circulação, adequados ao sistema viário do município;

IV – características, dimensionamento e localização das áreas verdes, de 2/3 do total exigidos por lei, não podendo ser localizados em parcelas de terreno, que por sua configuração topográfica apresente declividade superior a 30% (trinta por cento);

V – características, dimensionamento e localização de áreas institucionais, até o total de 5% (cinco por cento) da área global;

VI – discriminação dos órgãos federais, estaduais e municipais a serem consultados;

VII – definição das obras constantes do inciso XII, do artigo 20, a serem executadas pelo loteador de acordo com o tipo de loteamento.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36343838303631393433A3A5054525241410D, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**§ 1º** Para expedição das diretrizes terá a Prefeitura Municipal de Caçapava prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da entrada do requerimento no protocolo.

**§ 2º** A fluência do prazo fixado no § 1º ficará suspensa durante pendência para atendimento, pelo requerente, das exigências previstas na legislação e que tenha tomado conhecimento por um único "comunique-se".

***§ 3º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo MÁXIMO DE DOIS ANOS; decorrido este prazo, se for o caso, o proprietário deverá encaminhar à Prefeitura Municipal de Caçapava um novo pedido de diretrizes de acordo com as normas vigentes.*
<u>Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000</u>

**§ 4º** Somente após expedida a Certidão de Diretrizes o plano de parcelamento poderá ser submetido à análise e/ou aprovação de outros órgãos públicos oficiais.

## SUBSEÇÃO B

## LICENÇA PARA LOTEAMENTO

**Art. 20** O plano de loteamento só será submetido à aprovação final após aprovação do anteprojeto, que deverá ser apresentado à análise dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, obedecendo as diretrizes estabelecidas no artigo 19, nos itens I a VII.

**Parágrafo único** O pedido de aprovação final do plano será encaminhado pelo loteador à Prefeitura Municipal de Caçapava, contendo os seguintes elementos, além dos referidos nos itens I a VII do artigo 19:

I – certidão de aprovação do anteprojeto;

II – comprovante de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica ART, do CREA-SP;

III – comprovante de inscrição ou cadastramento do profissional na Prefeitura Municipal de Caçapava ;

*IV – autorização de supressão da vegetação, em sendo o caso, expedida pela Coordenadoria Regional de Pesquisa de Recursos Naturais da Secretaria de Estado do Meio Ambiente.*
<u>Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000</u>

V – comprovante da aprovação de loteamento por parte dos órgãos federais e estaduais competentes especificados pela Prefeitura Municipal de Caçapava;

VI – projeto geral de loteamento na escala de 1:2.000, em 6 (seis) vias, incluindo curvas de nível do terreno metro a metro, vias de circulação, quadras, setores de uso, áreas verdes e áreas institucionais. O sistema de vias, com respectiva hierarquização, deve conter:

a) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
b) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

VII – projeto geral do loteamento, na escala 1:2.000, em 6 (seis) vias, indicando:

a) quadro de área total dos lotes, do sistema viário, das áreas verdes e institucionais, com respectivos percentuais em relação à gleba total, o número total de lotes;
b) numeração dos lotes;
c) a área de cada lote;
d) as cotas de todas as linhas divisórias;
e) onde necessário, dada a topografia da área objeto do plano de loteamento, reserva de faixas "non aedificandi", com largura mínima de 1,50 (um metro e meio) metros destinadas à passagem de dutos de um lote para outro e gravadas com servidão de passagem.

VIII - perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação e áreas públicas, em escalas horizontal de 1:1.000 e verticais de 1:100, em seis vias, em cópias de originais desenhados em papel milimetrado;

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador [illegible], Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

IX – memoriais descritivos e justificativos, em 6 (seis) vias correspondentes a cada elemento do projeto, contendo:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como, dimensão, área e confrontações;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidam sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas pela Prefeitura Municipal de Caçapava;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços ou de utilidade pública porventura existente no loteamento e adjacências.

X – uma via do original transparente copiativo do plano geral de loteamento, em escala de 1:2.000, assinada pelo proprietário ou por quem legalmente o represente e pelo profissional devidamente registrado na Prefeitura Municipal de Caçapava;

XI – certidão negativa dos impostos que incidam sobre a área, nos últimos 3 anos;

XII – projeto completo dos melhoramentos a serem executados, aprovados pelos órgãos competentes, assim como termo de compromisso assinado pelo interessado, que executará as obras exigidas relacionadas ao tipo de loteamento, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de aprovação do projeto:

*a) rede de abastecimento de água;*

Alínea alterada pela Lei Complementar nº 130/2000

a*) sistema de abastecimento de água;

*b) rede coletora de esgoto sanitário, exceto para lotes com área mínima de 1.000,00m² localizado em loteamento na zona de expansão urbana, onde poderá ser aceito sistema de tratamento de esgoto individual, devidamente aprovado pela SABESP e também pela CETESB.*

Alínea alterada pela Lei Complementar nº 178/2003

Alínea alterada pela Lei Complementar nº 130/2000

b*) sistema de esgoto sanitário;

c) rede pública de distribuição de energia elétrica;

d) guias e sarjetas;

e) pavimentação do leito;

e*) pavimentação do leito carroçável em trecho com declividade maior que 6%;

f) rede de coleta de águas pluviais;

g) arborização das áreas verdes e vias públicas;

h) paisagismo.

*i) ligação domiciliar de água;*

Alínea incluída pela Lei Complementar nº 179/2003

*j) ligação domiciliar de esgoto.*

Alínea incluída pela Lei Complementar nº 179/2003

XIII – cronograma físico-financeiro de todo o empreendimento.

**Art. 21** Para aprovação final do Plano de Loteamento é fixado o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolamento do requerimento do interessado, cujo curso ficará suspenso durante pendência relativa a atendimento de exigências legais, ainda não observadas pelo requerente, após ter conhecimento através de "comunique-se" expedido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

**§ 1º** Afora a hipótese de execução prévia das obras a seu cargo, poderá o loteador optar pela forma de cronograma e garantia real, observado o que se segue:

I – atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Caçapava, o ato de aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;

*II – Para garantia da perfeita execução das obras de infra-estrutura constantes nos projetos e memoriais aprovados, o loteador poderá optar entre:*

*a) caucionar à Prefeitura Municipal de Caçapava, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do número de lotes, mediante instrumento público;*

*b) fiança ou seguro bancário com valor igual ao orçado para execução das obras de infra-estrutura, corrigido monetariamente.*

Inciso alterado pela Lei Complementar nº 158/2001

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador [illegible], Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

III – de posse do cronograma físico e financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o loteador terá 90 (noventa) dias no máximo, para submeter o loteamento ao registro imobiliário, sem o que fica proibido de comercializar, reservar ou prometer vender os lotes;

IV – somente após o registro do loteamento é que o loteador poderá dar início às obras;

V – a quantidade de lotes a caucionar será de no mínimo 50% do número de lotes e deverá ser distribuída proporcionalmente ao investimento e cronograma previsto, devendo a liberação da caução estar condicionada à execução das obras, em atendimento ao Cronograma aprovado;

VI – a validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 2 (dois) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição respectiva;

*VII - A caução exigida no inciso anterior, irá sendo liberada à medida que os serviços e obras forem sendo executadas, da seguinte forma:* (Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000)

A caução exigida no inciso anterior, irá sendo liberada à medida que os serviços e obras forem sendo executadas, da seguinte forma:

a) 14% do total da caução quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais, onde se fizerem necessárias;
b) 20% do total da caução quando concluídas as obras de colocação de guias e sarjetas;
c) 16% do total da caução quando concluídas as obras da rede coletora de esgotos;
d) 20% do total da caução quando concluída a rede de distribuição de água;
e) 30% do total da caução quando concluídas as obras de pavimentação;
f) Nos loteamentos onde estas exigências sejam menores, as porcentagens serão estipuladas por órgão competente da Prefeitura Municipal de Caçapava.

VIII – após o prazo a que se refere o item anterior, caso as obras não sejam concluídas, e como ressarcimento por sua realização pelo próprio poder público, ou por terceiros, executada será a garantia real, sem prejuízo do disposto no Art. 38, da Lei nº 6.766 (Federal), de 19 de dezembro de 1979, no que couber;

IX – a aprovação do Loteamento estará condicionada à assinatura de "Termo de Compromisso", devidamente registrada em cartório.

***§ 2º*** *Aprovado o plano de loteamento expedido pela Prefeitura Municipal de Caçapava, o respectivo alvará, procederá o interessado o encaminhamento á Prefeitura da certidão de registro imobiliário, sem o que não serão concedidas licenças para edificações nos lotes.*

Parágrafo vetado pela Lei Complementar nº 130/2000

***§ 2º*** *Aprovado o plano de loteamento pela Prefeitura Municipal de Caçapava, procederá o proprietário ao envio do projeto ao Oficial do Registro de Imóveis para o devido registro imobiliário e o encaminhamento da respectiva certidão à Prefeitura Municipal de Caçapava, sem o que não será expedido o competente alvará e nem será autorizada a venda de lotes.*

Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 132/2000

**Art. 22** Sem prejuízo das demais disposições contidas nesta lei, o loteamento poderá ser executado por partes da área total, e assim aceito pela Prefeitura Municipal de Caçapava, desde que as partes constem do cronograma de execução.

**§ 1º** Cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores mínimos fixados no Art. 6º, com relação às vias de circulação, áreas verdes e institucionais.

**§ 2º** No caso de execução do plano de loteamento por partes, a aprovação do plano de loteamento de cada parte poderá anteceder a execução das obras e melhoramentos correspondentes às partes subseqüentes, ficando a aprovação do plano seguinte condicionada à execução, pelo interessado, e aceitação pela Prefeitura, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

**Art. 23** Qualquer alteração em plano de loteamento ou de seu cancelamento, dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura, obedecidas as

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36340000000000139000A0A0505452524141 0, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

disposições desta lei e desde que haja expressa anuência de todos os adquirentes de lotes por um ou outro ato atingido.

## CAPÍTULO III

## DO RELOTEAMENTO

**Art. 24** O reloteamento, definido nos termos desta lei, será admitido observando-se as seguintes disposições:

I – observância do disposto no Artigo 25;

*II – transferência para o patrimônio público municipal das áreas destinadas às novas vias, quando a área objeto de reloteamento for resultante do loteamento aprovado:*
Inciso alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

III – destinação das vias de circulação de veículos, que serão transferidas ao município, quando o lote objeto do reloteamento for resultante de desmembramento aprovado;

IV – o reloteamento será admitido somente em loteamento e/ou desmembramentos anteriormente aprovados pela Prefeitura e desde que os lotes resultantes atendam a legislação vigente quanto à dimensão e categorias de uso.

***§ 1º*** *Quando o espaço destinado ás vias de circulação não atingir o índice estabelecido no item II, a parte necessária para completa – la será destinada á área verde e localizada junto á via de circulação.*
Parágrafo revogado pela Lei Complementar nº 130/2000

**§ 2º** Todo projeto de reloteamento deverá atender a todas as características técnicas e infra-estrutura urbana exigidas para loteamento ou desmembramento onde estiver localizado, observado o disposto no Artigo 25, no que couber.

## CAPÍTULO IV

## DO DESMEMBRAMENTO

***Art. 25*** *O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da Prefeitura Municipal de Caçapava, instruído com os seguintes documentos:* Artigo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

I – requerimento assinado pelo interessado;

II – fotocópia do título de propriedade;

III – 1 via de cópia na escala 1:1.000, com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, com curvas de nível de metro em metro, vias de circulação lindeiras, dimensões e confrontações;

IV – 1 via de copiativo e 4 vias de cópias em escala de 1:1000 do projeto, assinadas pelo interessado e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal de Caçapava, contendo:

a) planta de situação em escala 1:10.000, que permita o reconhecimento e localização da área.
b) indicação dos lotes resultantes do desmembramento e das dimensões de todas as suas linhas divisórias.
c) quadro indicativo das áreas dos lotes, das áreas públicas e do número de lotes.

***§ 1º*** *Os desmembramentos só serão permitidos em gleba superior a 30.000 $m^2$ com aproveitamento de infra-estrutura existente, conforme alíneas "a", "b", "c", "d", "f" do inciso XII do artigo 20.* Parágrafo alterado pela Lei nº 4888/2009 Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 158/2001

**§ 2º** Excepcionalmente serão aceitos planos de desmembramento em área inferior a 30.000 $m^2$ em casos que não se enquadrem em planos de fracionamento. Parágrafo alterado pela Lei nº 4888/2009 Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 158/2001

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador [illegible], Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

*§3º – 25% da área total da gleba a ser desmembrada deverá ser destinada à implantação de área institucional e área verde, conforme artigo 4º, somente quando sua utilização for para uso residencial.* (Redação dada pela Lei Complementar nº 316/2016)
Caput alterado pela Lei nº 4888/2009
-

a) Área resultante de desmembramento que já destinou 15% (quinze por cento) à implantação de áreas institucional e verde, comprovada pela averbação junto à matrícula do Registro de Imóveis, quando desmembrada novamente, não necessitará destinar os 15% (quinze por cento) da área para os mesmos fins. (Inclusão dada pela Lei Complementar nº 158/2001)

**§ 4º** o pedido de desmembramento não será deferido se o interessado não estiver quite com os pagamentos dos tributos que incidem sobre a área.

## CAPÍTULO V
## DO DESDOBRO E FRACIONAMENTO

***Art. 26*** *O desdobro de lote deve obedecer às normas abaixo fixadas:*

*I – os lotes resultantes terão área mínima de acordo com o setor correspondente á lei de zoneamento;*

*II – no caso de desdobro de lotes para criação de lotes de fundo, a área mínima de cada lote será de acordo com as diretrizes de zoneamento de cada setor.*
Artigo revogado pela Lei Complementar nº 148/2000

***Art. 26*** *- O desdobro de lote em lote, objetivando a formação de duas unidades distintas, deve obedecer às normas estabelecidas nos incisos seguintes:*

*I - as unidades lotes resultantes deverão ter área mínima conforme estabelecida na legislação de zoneamento para o local de sua situação;*

*II - em caso de desdobro de lotes para a formação de lote de fundo, a área mínima de cada unidade não poderá ser inferior a estabelecida pelas diretrizes de zoneamento.*
Artigo alterado pela Lei Complementar nº 148/2000

**Art. 27** O projeto referido no Artigo 26, será instruído com os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo interessado;

II – 2 vias de croquis do plano, contendo planta das construções existentes com medidas básicas, recuos e aberturas, cotas de todas as linhas divisórias e superfície de cada lote;

III – fotocópia do título de propriedade;

IV – roteiro planimétrico dos lotes.

**Art. 28** O desdobro de lote, quando vinculado a projeto de edificação será aprovado automaticamente com a aprovação deste.

***§ 1º*** *Nenhum lote poderá ser desdobrado em loteamentos que não possuam rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto sanitário; devendo, nos loteamentos com estas infra-estruturas, a área mínima permitida para os lotes, ser de acordo com a zona de uso na qual se localizam.*
Parágrafo alterado pela Lei Complementar nº 130/2000

**§ 2º** Todos os planos de desdobro terão obrigatoriamente um responsável técnico e o mesmo deverá recolher para cada serviço uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do CREA – SP, além dos demais documentos exigidos pela Prefeitura Municipal de Caçapava, a critério dos órgãos competentes da Prefeitura.

**Art. 29** O fracionamento obedecerá as seguintes exigências: (Redação dada pela Lei Complementar nº 158/2001)
(Redação dada pela Lei Complementar nº 130/2000)
(Redação dada pela Lei Complementar nº 130/2000)
(Redação dada pela Lei Complementar nº 148/2000)

I – a área total a ser fracionada não poderá ultrapassar 30.000 (trinta mil) metros quadrados; (Redação dada pela Lei nº 4888/2009)

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 360038003600390034003A0050005200410, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

(Redação dada pela Lei Complementar nº 158/2001)

-

II - vedada a abertura de novas, prolongamentos ou modificações das vias de circulação já existentes;

-

III - as vias públicas limítrofes deverão possuir obrigatoriamente, redes de abastecimento de água, coletora de esgotos e de distribuição de energia elétrica;

-

IV - as unidades de lotes resultantes do fracionamento deverão ter área mínima conforme diretrizes de zoneamento fixadas para o local de sua situação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 130/2000)

-

V - na instrução do pedido de desmembramento, o (a) requerente deverá apresentar:

~~a)~~ - requerimento assinado pelo interessado ou seu representante legal;

b) planta de situação da área em escala de 1:10.000, que permita seu perfeito reconhecimento e localização em relação à estrutura urbana existente;

-

c) projeto do plano de fracionamento, em três vias, contendo todas as linhas divisórias e a superfície de cada lote;

-

d) memorial descritivo do perímetro da área total, bem como de cada lote que resultar do fracionamento;

-

e) cópia da respectiva matrícula da área junto ao Cartório do Registro de Imóveis, comprovando a propriedade do imóvel;

-

f) em área de objeto de regular destaque anterior, deverá apresentar certidão emitida pela Prefeitura;

-

g) a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, do autor do projeto técnico.

-

***Parágrafo Único*** *as unidades de lotes resultantes do plano de fracionamento somente poderão ser comercializadas, após o competente registro junto ao Cartório do Registro de Imóveis.* (Revogada pela Lei Complementar nº 158/2001)
(Inclusão dada pela Lei Complementar nº 148/2000)

**Art. 30** O pedido de desdobro e fracionamento não será deferido se o interessado não estiver quite com o pagamento dos tributos que incidem sobre a área, objeto de plano.

## CAPÍTULO VI
## DA UNIFICAÇÃO

**Art. 31** Os planos de unificação serão instruídos com os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo interessado;

II – 2 vias de croquis do plano, contendo planta das construções existentes com medidas básicas, recuos e aberturas, cotas de todas as linhas divisórias e superfície de cada lote;

III – fotocópia do título de propriedade;

IV – roteiro planimétrico dos lotes.

## CAPÍTULO VII
## DAS PENALIDADES

**Art. 32** O pedido de unificação não será deferido se o interessado não estiver quite com o pagamento dos tributos que incidem sobre a área – objeto de plano.

***Art. 32-A*** *os infratores às disposições desta lei ficam sujeitos às penalidades abaixo e constantes do QUADRO 2, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:*

Artigo incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

*I – multa pelo cometimento de infração, conforme QUADRO 2;*

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com o identificador 360030003000310039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Inciso incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

*II – multa em dobro à anterior, caso haja persistência na prática da infração;*

Inciso incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

*III – embargo de parcelamento iniciado sem prévia aprovação dos órgãos competentes ou em desacordo com os termos do projeto aprovado;*

Inciso incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

*IV – apreensão de material, de máquinas e de equipamentos usados para o cometimento da infração.*

Inciso incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

Quadro incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

(Redação da pelo Lei Complementar Nº 339/2019)

***QUADRO 2***

| ***INFRAÇÃO*** | ***INFRATOR*** | ***MULTA (REAIS)*** |
|---|---|---|
| *Construção em desacordo com projeto aprovado* | *PROPRIETÁRIO* | *R$ 6.000,00* |
| | *RESPONSÁVEL TÉCNICO* | *R$ 6.000,00* |
| *Promoção de parcelamento sem a devida aprovação* | *PROPRIETÁRIO* | *R$ 12.000,00* |
| | *RESPONSÁVEL TECNICO* | *R$ 12.000,00* |
| *Venda de lote decorrente de parcelamento sem o devido registro imobiliário* | *PROPRIETÁRIO* | *R$ 9.000,00/LOTE* |
| | *INTERMEDIÁRIO DA VENDA* | *R$ 9.000,00/LOTE* |
| *Construção em desacordo com o cronograma, até sua regularização* | *PROPRIETÁRIO* | *R$ 300,00/DIA* |
| | *RESPONSÁVEL TÉCNICO* | *R$ 300,00/DIA* |

***§ 1º*** *As sanções previstas nos incisos III e IV deste artigo poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso I.* (Dispositivo incluído pelo Decreto Nº 339/2019)

***§ 2º*** *Em caso de não atendimento da notificação para sanar a irregularidade no prazo estipulado, ou na reincidência da infração, o valor da multa será calculado em dobro.* (Dispositivo incluído pelo Decreto Nº 339/2019)

***§ 3º*** *O valor da multa será revisado anualmente por Decreto do Executivo, com base na variação do IPCA-IBGE ou outro índice que vier a substituí-lo.* (Dispositivo incluído pelo Decreto Nº 339/2019)

***Parágrafo único.*** *As sanções previstas nos incisos III e IV deste artigo poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso I.*

Parágrafo incluído pela Lei Complementar nº 130/2000

## TÍTULO III

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

***Art. 33*** *Para efeito do cômputo áreas institucionais não serão consideradas aqueles sob as linhas de alta tensão e extra alta tensão, faixas de domínio de estrada e do sistema viário, faixas "non aedificandi" de rios e córregos e áreas de preservação ou recuperação ambiental, e para o cômputo das áreas verdes, somente não serão considerados aqueles sob as linhas de alta tensão e extra alta tensão, faixas de domínio de estrada e do sistema viário.* (Redação dada pela Lei Complementar nº 316/2016)

***Parágrafo Único.*** *Nos Loteamentos tipo "G", "I" e "J", para efeito do cômputo das áreas institucionais, não serão considerados aqueles sob as linhas de alta tensão e extra alta tensão, faixas de domínio de estrada e do sistema viário, faixas "non aedificandi" de rios e córregos e áreas de preservação ou recuperação ambiental, e para o cômputo das áreas verdes, somente não serão considerados aqueles sob as linhas de alta tensão e extra alta tensão.* (Inclusão dada pela Lei nº 5155/2012)

**Art. 34** A infração a qualquer de seus dispositivos permitirá ao Executivo valer-se dos meios próprios, civis e penais, contra o infrator.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36300000000000109000A3A0050525201000D, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

**Art. 35** Os processos administrativos que cuidem da matéria versada nesta lei:

I – que estejam em andamento, pendentes de decisão, serão apreciados segundo a legislação anterior;

II – que estejam paralisados ou arquivados, serão apreciados segundo a nova legislação, caso o interessado, num prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação desta lei, não manifeste seu interesse em dar andamento no processo.

***Art. 36*** *Os lotes dos Loteamentos "G", "I" e "J", quando limitarem com área urbana, área de várzea e/ou área de preservação deverão conter uma faixa de 15 (quinze) metros de área verde e quando limitarem com loteamentos residenciais deverão conter uma faixa de 30(trinta) metros de área verde.* (Redação dada pela Lei nº 5155/2012)

***§ 1º*** *A faixa de área verde deverá estar entre o limite da propriedade objeto dos Loteamentos "G", "I" e "J" e sua área interna.* (Redação dada pela Lei nº 5155/2012)

***§ 2º*** *A área verde deverá receber tratamento paisagístico com vegetação de médio a grande porte, conforme leis municipal, estadual e federal.* (Redação dada pela Lei nº 5155/2012)

***Art. 36 A*** *Os lotes dos Loteamentos "A", "B", "C", "D", "E". "F" e "H", quando limitarem com os Loteamentos "G", "I" e "J", deverão conter uma faixa de 30 (quinze) metros de área verde.* (Inclusão dada pela Lei nº 5155/2012)

***§ 1º*** *A faixa de área verde deverá estar entre o limite da propriedade objeto dos Loteamentos "A", "B", "C", "D", "E". "F" e "H" e sua área interna.* (Inclusão dada pela Lei nº 5155/2012)

***§ 2º*** *A área verde deverá receber tratamento paisagístico com vegetação de médio a grande porte, conforme leis municipal, estadual e federal.* (Inclusão dada pela Lei nº 5155/2012)

**Art. 37** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2018/82 e todas as suas modificações.

Prefeitura Municipal de Caçapava, 27 de setembro de 1999.

**PAULO ROBERTO ROITBERG**
**PREFEITO MUNICIPAL**

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Caçapava.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36340000030001090003A0050452024101 0, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Autenticar documento em https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade
com identificação 36340000000000109000AA0505452524141 0D, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.