



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES

PROJETO DE LEI nº 50, de 22 de setembro de 2025.

DISPÕE SOBRE: Altera o Anexo II da lei nº 2492/2019 e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES** aprova e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica deste Município, sanciona, promulga e manda publicar a seguinte lei:

Art. 1º. Essa lei tem o objetivo de alterar o Anexo II – Mapa de Zoneamento da lei nº 2492/2019 para que as áreas das matrículas nº 139.400, nº 138.605 e nº 155.560 do CRI de Atibaia sejam consideradas áreas de zona estritamente residencial 5 – ZER-5, uso R1.

Art. 2º. Fica alterado o Anexo II – Mapa de Zoneamento da lei nº 2492/2019, conforme o Anexo desta lei, para que:

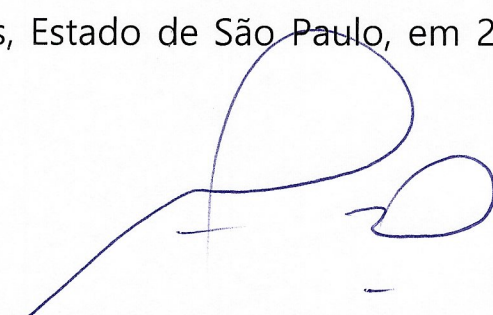
I - as áreas das matrículas nº 139.400, nº 138.605 e nº 155.560 todas do CRI de Atibaia sejam inseridas em sua totalidade como área de zona estritamente residencial 5 – ZER – 5, uso R1.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Anexo II da lei nº 2492/2019.

Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, em 22 de setembro de 2025.



Paulo Afonso Ferreira Bueno

Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Nobres Vereadores,

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência, e por este intermédio à deliberação de seus ilustres pares nessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que objetiva alterar o Mapa de Zoneamento do Plano Diretor do município, previsto no Anexo II.

O anexo II do plano diretor disciplina o Mapa de Zoneamento do Município que para as zonas estritamente residenciais prevê o enquadramento no ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZER-4 e ZER-5.

As áreas de expansão urbana deixaram de estar com enquadramento numa destas zonas previstas no mapa de zoneamento do anexo II, sendo necessária a adequação para o devido enquadramento para os loteamentos devidamente aprovados pelo município.

Neste diapasão há um zoneamento para dois futuros núcleos habitacionais em curso perante a secretaria de infraestrutura urbana que estão inseridos nas áreas das matrículas nº 139.400, nº 138.605 e nº 155.560 do CRI de Atibaia para que estejam inseridas em



Zona Estritamente Residencial 5 – ZER-5, sendo de rigor que toda a área esteja inserida dentro do zoneamento já definido no anexo II do plano diretor. Sem isso, resta inviabilizada a análise de pedido do interessado.

O conselho municipal de política urbana órgão colegiado consultivo e deliberativo está em processo democrático de eleição dos membros da sociedade civil que possuem mandatos de 02 anos, razão pela qual deverá ser submetido diretamente à sociedade civil para legitimá-lo.

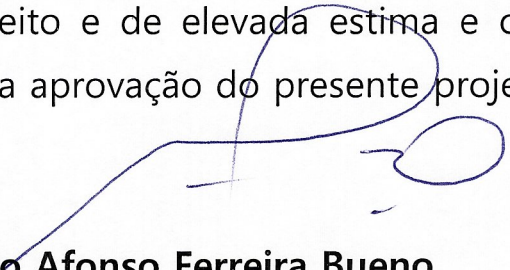
Referido zoneamento se apresenta como aquele mais restritivo, ou seja, atende melhor as condições do interesse público, na medida que possibilita a ocupação do solo com maior qualidade de construção e menor densidade urbana.

Ante o exposto, são essas, Senhor Presidente, as razões que me levam a propor o presente projeto de lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES

Reitero a Vossa Excelência e seus Dignos Pares meus votos de profundo respeito e de elevada estima e consideração no instante em que solicito a aprovação do presente projeto.


Paulo Afonso Ferreira Bueno

Prefeito Municipal

P

MATRÍCULA

155.560

FICHA

01

CNM: 120485.2.0155560-60

IMÓVEL: ÁREA REMANESCENTE do desmembramento da gleba denominada **SÍTIO MIRANDA**, com frente para a **ESTRADA MUNICIPAL BENTO RODRIGUES DOS SANTOS**, situado no bairro da Cachoeira, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com a área de **108.364,35 m²** e perímetro de 1.598,90, com seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BXQ-P-11915, de coordenadas (Longitude: -46°28'03,045", Latitude: -23°10'30,199" e Altitude: 777,63 m); deste, segue confrontando com Estrada Municipal Bento Rodrigues dos Santos, com os seguintes azimutes e distâncias: 122°47' e 8,12 m até o vértice BXQ-P-11916, (Longitude: -46°28'02,805", Latitude: -23°10'30,342" e Altitude: 777,83 m); 110°34' e 9,63 m até o vértice BXQ-P-11917, (Longitude: -46°28'02,488", Latitude: -23°10'30,452" e Altitude: 778,04 m); 104°04' e 9,35 m até o vértice BXQ-P-11918, (Longitude: -46°28'02,169", Latitude: -23°10'30,526" e Altitude: 778,03 m); 93°21' e 6,30 m até o vértice BXQ-P-11919, (Longitude: -46°28'01,948", Latitude: -23°10'30,538" e Altitude: 778,24 m); 89°02' e 9,08 m até o vértice BXQ-P-11920, (Longitude: -46°28'01,629", Latitude: -23°10'30,533" e Altitude: 778,73 m); 83°56' e 11,96 m até o vértice BXQ-P-11921, (Longitude: -46°28'01,211", Latitude: -23°10'30,492" e Altitude: 779,95 m); 105°19' e 6,64 m até o vértice BXQ-P-11922, (Longitude: -46°28'00,986", Latitude: -23°10'30,549" e Altitude: 781,19 m); deste, segue confrontando com a propriedade de Gabriel Renan Beraldo de Paiva, com os seguintes azimutes e distâncias: 171°29' e 3,08 m até o vértice BXQ-P-11923, (Longitude: -46°28'00,970", Latitude: -23°10'30,648" e Altitude: 782,24 m); 207°57' e 112,65 m até o vértice BXQ-P-11924, (Longitude: -46°28'02,827", Latitude: -23°10'33,882" e Altitude: 784,95 m); 209°56' e 23,65 m até o vértice BXQ-P-11925, (Longitude: -46°28'03,242", Latitude: -23°10'34,548" e Altitude: 785,34 m); 120°00' e 21,35 m até o vértice BXQ-P-11926, (Longitude: -46°28'02,592", Latitude: -23°10'34,895" e Altitude: 790,65 m); 120°35' e 12,03 m até o vértice BXQ-P-11927, (Longitude: -46°28'02,228", Latitude: -23°10'35,094" e Altitude: 795,00 m); 120°17' e 16,83 m até o vértice BXQ-P-11928, (Longitude: -46°28'01,717", Latitude: -23°10'35,370" e Altitude: 800,12 m); deste, segue confrontando com a propriedade de Nirceu de Paiva, com os seguintes azimutes e distâncias: 120°14' e 67,73 m até o vértice BXQ-P-11929, (Longitude: -46°27'59,660", Latitude: -23°10'36,479" e Altitude: 817,96 m); 120°11' e 16,95 m até o vértice BXQ-P-11930, (Longitude: -46°27'59,145", Latitude: -23°10'36,756" e Altitude: 821,03 m); deste, segue confrontando com a propriedade de Sandro Verdicchio Stocco, com os seguintes azimutes e distâncias: 120°18' e 17,43 m até o vértice BXQ-P-11931, (Longitude: -46°27'58,616", Latitude: -23°10'37,042" e Altitude: 823,92 m); 120°11' e 13,46 m até o vértice BXQ-P-11932, (Longitude: -46°27'58,207", Latitude: -23°10'37,262" e Altitude: 826,20 m);

(continua no verso)

MATRÍCULA

155.560

FICHA

03

CNM: 120485.2.0155560-60

6.069,44 m², assim descrita e caracterizada: tem início no ponto PETR-1 de coordenadas UTM sirgas 2000 N=7.435.927.426 e E=349.880,227 na divisa com a propriedade de Wilson Donizete Batistela e deste ponto segue em reta confrontando com o mesmo por azimuth de 217°42'55" e distância de 20,690 metros onde encontra o ponto PETRO-2, deste segue em reta confrontando com a propriedade de Francisco Munhoz com azimuth de 324°19'12" e distância de 261,292 metros onde encontra o ponto PETRO-3, deste deflete à direita e segue em reta até o ponto M-4 por azimuth de 119°39'14" e distância de 249,347 metros confrontando neste trecho com a propriedade de Francisco Munhoz e segue em reta por azimuth de 331°49'24" e distância de 43,645 metros, onde chega-se ao ponto PETRO-4 e deste segue confrontando com o córrego por distância de 20,524 metros e chega-se ao ponto PETRO-5 e deste segue em reta por distância de 45,272 metros e azimuth de 151°59'33" confrontando neste trecho com a propriedade de Francisco Munhoz, deste segue por azimuth de 144°23'05" e distância de 255,261 metros confrontando neste trecho com a propriedade de Francisco Munhoz, onde encontra o ponto PETRO-1, de partida desta descrição e fechando assim o perímetro. Valor R\$ 76.000,00. Atibaia, 09 de junho de 2025. Escrevente,

Selo digital: 120485331RO000673834ER251.

Francisco José de Camargo Viana

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53

MATRÍCULA

138.605

FICHA

01

IMÓVEL: LOTE B2 desmembrado da GLEBA B situada no **BAIRRO DO GUAXINDUVA**, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com a área de **879,90 m²** que assim se descreve: Inicia-se na confrontação do Lote B3 com a Estrada Municipal, deste segue confrontando com a Estrada Municipal no azimuth 142°3" e distância de 2,83m até o vértice FMQ-P-0735, Longitude: -46°27'49,526", Latitude -23°07'10,798" e Altitude 747,85m; deste segue confrontando com a Estrada municipal, no azimuth 135°38" e distância de 11,71m; daí segue confrontando com o Lote B1, no azimuth 230°19" e distancia 61,68m; daí segue confrontando com o Lote B10, no azimuth 323°47" e distancia 14,53m; daí segue confrontando com o Lote B3, no azimuth 50°19" e distancia 69,93m até o início desta descrição.....

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 006.00.00.26606.046.....

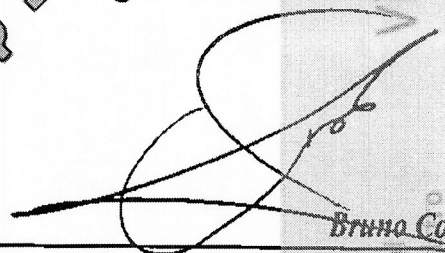
PROPRIETÁRIO: LUIZ RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, divorciado desde 17/12/2007, aposentado, RG: 6.033.130 SSP/SP, CPF: 056.841.378-49, residente e domiciliado à Rua Paulo Cezar, nº 240, Jardim Tremembe, São Paulo-SP.....

REGISTRO ANTERIOR: Avs.25 e 26 (destacamento/usucapião) de 25/07/2019 nas matrículas nº 5.574, 5.575 e 5.576, posterior matrícula 130.057 - R-01 de 25/07/2019, e Av.03 (desmembramento) desta data, na matrícula 130.057 - Livro 2 - Registro Geral.....
Atibaia, 27 de outubro de 2021.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 366.132 de 19/10/2021)

Selo digital: 120485311BXY009289222GWZ1T.


Bruno Corrêa

MATRÍCULA

139.400

FICHA

01

IMÓVEL: LOTE 02 desmembrado da GLEBA A situada no BAIRRO DO GUAXINDUVA, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com a área de 686,20 m² que assim se descreve: Inicia-se na confrontação do Lote 03 (mat. 139.401) com a Estrada Municipal, deste segue confrontando com a Estrada Municipal no azimuth 329°58' e distância de 14,30m; daí segue confrontando com o Lote 01 (mat. 139.399) no azimuth 48°40' e distância de 49,00m; daí segue confrontando com o Lote 10 (mat. 139.408) no azimuth 149°58' e distância 14,29m; daí segue confrontando com o Lote 03 (mat. 139.401), no azimuth 228°40' e distância 49,00m até o início desta descrição.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 006.0A.02.95775.288.

PROPRIETÁRIO: LUIZ RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, divorciado desde 17/12/2007, aposentado, RG: 6.033.130 SSP/SP, CPF: 056.841.378-49, residente e domiciliado à Rua Paulo Cezar, nº 240, Jardim Tremembé, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Avs.25 e 26 (destacamento/usucapião) de 25/07/2019 nas matrículas nº 5.574, 5.575 e 5.576, posterior matrícula P30.056, R.02 de 25/07/2019, e Av.06 (desmembramento) desta data, na matrícula 130.056 - Livro 2 - Registro Geral. Atibaia, 14 de janeiro de 2022.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 368.968 de 13/12/2021 reap. em 11/01/2022)

Selo digital: I2048531|SR0002|3725AM220.

Francisco José de Camargo Viana

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 2.492, DE 29 DE MAIO DE 2019.

DISPÕE SOBRE: "INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

(De autoria do Chefe do Executivo Municipal, com a Redação dada pelas Emendas modificativas, supressivas e aditivas).

SERGIO FERREIRA, Prefeito Municipal de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal APROVOU e o Prefeito Municipal SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º A política de desenvolvimento e expansão urbana, bem como de preservação dos recursos naturais do Município de Bom Jesus dos Perdões, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do art. 5º, inciso VII da Lei Orgânica do Município, incisos VII, VIII, XIII, XXIII, passa a obedecer às diretrizes gerais e demais dispositivos estabelecidos neste Plano Diretor, que terá por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como garantir o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo único. A propriedade imobiliária urbana cumprirá sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, conforme disposto no artigo 182, §22 da Constituição Federal.

Art. 2º A presente Lei incide sobre a totalidade do território municipal, incluindo seus perímetros urbano e rural.

Art. 3º Constituem-se princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano do Município:

I - função social da cidade, representada por uma organização funcional, sustentável e redistributiva da infraestrutura existente e planejada para o atendimento das necessidades da população do Município e de turistas;

II - função social da propriedade urbana e rural, com a identificação de usos e critérios de ocupação compatíveis com o interesse público, diferenciados no território e em conformidade com os recursos naturais e construídos;

III - meio ambiente ecologicamente equilibrado para as atuais e futuras gerações, com ampla possibilidade de fruição e lazer por parte dos moradores e visitantes;

IV - justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização no perímetro urbano do Município;

V - gestão democrática, configurada por meio da transparência de informações relevantes para o planejamento urbano e ampliação de processos participativos de tomadas de decisões.

Art. 4º A política municipal de desenvolvimento urbano atenderá às seguintes diretrizes incidentes no território de Bom Jesus dos Perdões:

I - direcionar a expansão urbana, combinando o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e de imóveis vazios e ociosos com a preservação dos recursos naturais do Município;

II - promover a redução das desigualdades sociais e a justa distribuição dos recursos no território;

III - melhorar a qualidade de vida ambiental e urbana no interior dos bairros, por meio do incremento da infraestrutura urbana e a implantação de mais áreas verdes e de lazer;

IV - facilitar a mobilidade dentro do perímetro urbano, sobretudo por meio da ampliação de conexões viárias existentes entre as diferentes partes do perímetro urbano, com a promoção de formas alternativas ao modo de transporte motorizado individual;

V - garantir condições para o desenvolvimento econômico da cidade, por meio do ordenamento das atividades econômicas admitidas no território e mitigação de eventuais conflitos com outros usos, sobretudo o residencial;

VI - garantir a preservação das áreas de interesse ambiental, com a proteção e recuperação dos espaços territoriais especialmente protegidos;

VII - criar e implementar um sistema municipal de planejamento e gestão urbana.

Parágrafo único. As normas urbanísticas vigentes e outras que vierem a ser editadas devem atender ao disposto neste Plano Diretor, em especial às diretrizes da política municipal de desenvolvimento urbano estabelecidas neste artigo.

TÍTULO II DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 5º O Macrozoneamento divide o território municipal em áreas com certa homogeneidade de características ambientais e de grau de urbanização, as quais terão implicações distintas quanto à forma de utilização e planejamento do uso e ocupação do solo, bem como utilização dos instrumentos urbanísticos.

Art. 6º Ficam estabelecidas para a integralidade do território do Município de Bom Jesus dos Perdões as seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona de Expansão Urbana;

III - Macrozona de Conservação Ambiental

Parágrafo único. As Macrozonas encontram-se delimitadas conforme o Anexo I - Mapa de Macrozoneamento.

Art. 7º O perímetro urbano do Município corresponde à Macrozona Urbana definida nesta Lei, bem

como os demais territórios das Macrozonas de Expansão Urbana que vierem a ter seu uso convertido de rural para urbano nos termos também previstos nesta Lei.

Art. 8º A Macrozona Urbana é caracterizada pela maior disponibilidade de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, tendo por objetivos:

I - ampliar os investimentos na qualidade urbana e de acesso à infraestrutura e equipamentos públicos;

II - compatibilizar os parâmetros de ocupação com a realidade local, ampliando a regularização;

III - aprimorar a mobilidade urbana;

IV - ampliar áreas de lazer.

Art. 9º A Macrozona de Expansão Urbana é caracterizada pela existência de imóveis vazios adjacentes à mancha urbana e com infraestrutura próxima, mas insuficiente, tendo por objetivos:

I - permitir a mudança de uso rural para urbano;

II - garantir a implementação de infraestrutura e equipamentos públicos.

III - conversão do uso rural para o urbano e a implantação de infraestrutura básica no imóvel.

Art. 10. A Macrozona de Conservação Ambiental é aquela definida pela legislação federal e estadual, tendo por objetivos:

I - preservar e conservar o meio ambiente;

II - conter a expansão urbana.

Art. 11. O zoneamento institui as regras gerais de uso, ocupação, parcelamento do solo e constituição de condomínios para as zonas e corredores comerciais atualmente inseridos no perímetro urbano ou que lhe vierem a integrar.

Art. 12. Ficam estabelecidas as seguintes zonas e corredores de atividades diversificadas para os perímetros urbano e de expansão urbana:

I - Zonas Exclusivamente Residencial - ZER, caracterizadas pelo uso exclusivamente residencial unifamiliar, cujo objetivo é assegurar a manutenção de porções no perímetro urbano ou de expansão urbana para a provisão habitacional; Divide-se em: ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZER-4, e ZER-5.

II - Zona Predominantemente Residencial - ZPR, caracterizada pela predominância do uso residencial e possibilidade de usos não-residenciais menos incômodos, com possibilidade de adensamento condicionada à baixa verticalização, cujo objetivo é garantir porções no território com a diversificação de usos e mitigação de seus conflitos, bem como melhor aproveitamento da infraestrutura existente e planejada; divide-se em: ZPR1, ZPR2 e ZPR3.

III - Zona Mista - ZM, caracterizada pela ampla diversificação de usos, restringindo-se apenas os usos de média ou alta incomodidade, com maior possibilidade de adensamento, inclusive verticalizado, cujo objetivo é garantir porções no território com a diversificação de usos e mitigação de seus conflitos, bem como melhor aproveitamento da infraestrutura existente e planejada;

IV - Zona Central - ZC, caracterizada pela ampla diversificação de usos, inclusive usos residenciais, com maior possibilidade de adensamento, cujo objetivo é garantir porções no território com a diversificação de usos e mitigação de seus conflitos, bem como melhor aproveitamento da infraestrutura existente e planejada;

V - Zona Predominantemente Industrial - ZPI, caracterizada pela exclusividade de usos não residenciais, com uso de qualquer nível de incomodidade, cujo objetivo é resguardar porções no perímetro urbano para o desenvolvimento de atividades econômicas no Município.

VI - Corredor comercial - CC, caracterizado pela ampla diversificação de usos ao longo dos principais eixos de mobilidade no perímetro urbano, restringindo-se apenas os usos de alta incomodidade, com maior possibilidade de adensamento, cujo objetivo é garantir a oferta de usos residenciais, comércio e serviços para população ao longo das vias de maior circulação de veículos ou de pessoas;

VII - Corredor Industrial - CI - caracterizado pelo uso predominantemente industrial, com exclusão de uso não residenciais, com qualquer nível de incomodidade, cujo objetivo é garantir a oferta de espaço para a instalação industrial e comercial para possibilitar mobilidade compatível com o tráfego de veículos pesados sem provocar impacto negativo na malha viária do município.

VIII - Zona de Proteção Ambiental - ZPA, caracterizado pela presença de cursos d'água e áreas lindeiras sujeitas a riscos de inundações, erosão e escorregamento do solo, nas quais incidem restrições e proibições ao uso, parcelamento e a edificação, cujos objetivos são a preservação ambiental, a manutenção da saúde pública por meio da garantia de captação de água para o abastecimento humano, a contenção de ocupações existentes e implantação de melhoramentos públicos para criação de espaço de lazer, melhoria malha viária e ciclovária do Município, em estrita observância aos casos de utilidade pública, interesse social e baixo impacto admitidos na legislação ambiental.

IX - Área de conflito - AC, caracterizada por área sub judice.

X - Área Institucional - AI, caracterizada por aquelas áreas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o art. 4º, §2º da Lei nº 6.766/79.

XI - Santuário, caracterizado por ser Santuário do Senhor Bom Jesus dos Perdões.

§ 1º A localização e delimitação das zonas urbanas encontram-se estabelecidas no Anexo II - Mapa de Zoneamento.

§ 2º Os imóveis localizados na Macrozona de Expansão Urbana, cujo uso rural tenha sido convertido a urbano após a vigência desta Lei passam a integrar o perímetro da respectiva zona.

Art. 13. Caracterizam-se:

I - como Corredores Comerciais as vias conforme delimitação no Anexo II - Mapa de Zoneamento e descrição do Anexo III - Vias classificadas como Corredor Comercial.

II - como Corredores Industriais as vias conforme delimitação no Anexo II - Mapa de Zoneamento e descrição do Anexo III - Vias classificadas como Corredor Industrial.

Art. 14. O sistema viário de Bom Jesus dos Perdões é composto pelas seguintes categorias de vias:

I - rodovias expressas estaduais;

II - vias coletoras, caracterizadas pelo acesso aos bairros;

III - vias locais: caracterizadas pelo acesso aos lotes;

IV - estradas rurais, pavimentadas ou não, caracterizadas pela interligação das diversas macrozonas do Município ou o acesso a rodovias.

§ 1º A hierarquização viária será estabelecida pelo Plano de Mobilidade.

§ 2º As dimensões de cada categoria de via encontram-se estabelecidas no Anexo IV - Dimensão das vias para novos parcelamentos.

§ 3º As vias marginais de rodovias enquadram-se na categoria de vias coletoras para os efeitos desta Lei.

Art. 15. Os recuos das edificações já implantadas ou em processo, e as dimensões das vias já existentes não se sujeitam ao atendimento do disposto nesta Lei.

Parágrafo único. As ruas internas dos condomínios poderão ter dimensões inferiores aos estabelecidos por esta Lei.

Art. 16. As vias delimitadas no Anexo V - Melhoramentos Viários Propostos serão objeto de melhoramentos viários, seguindo a lei 2288/14, sendo aplicados os projetos de alinhamento existentes (Lei 1978/09) e realizados novos projetos de alinhamentos viários, a serem regulamentados por Decreto.

CAPÍTULO III

DO USO, OCUPAÇÃO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 17. Os projetos de loteamento, desmembramentos, desdobros e condomínios edilícios e de lotes, para a sua aprovação, deverão observar os critérios estabelecidos por esta Lei.

Parágrafo único. A presente Lei respeitará a situação consolidada em cada zona do perímetro urbano, bem como as restrições já existentes e impostas pelo loteador no registro imobiliário competente.

Seção II

Do Uso do Solo

Art. 18. Ficam definidos os seguintes usos para os efeitos desta Lei:

I - Residencial unifamiliar - R1, representado pela existência de apenas uma moradia unifamiliar no lote;

II - Residencial multifamiliar - R2, representado pela coexistência de duas moradias no mesmo lote;

III - Residencial multifamiliar - R3, correspondente ao uso residencial condominial, em lote ou gleba, sob qualquer tipologia construtiva admitida pelos requisitos urbanísticos e edilícios previstos nesta lei, podendo ser representado por unidades geminadas, agrupadas ou sobrepostas, com acessos

independentes ou único ao logradouro;

IV - Não-residencial nível 1 - NR1, caracterizado pelo uso não residencial compatível com vizinhança residencial limitados até 500m2 de área computável bem como atividades sem limitação de área;

V - Não-residencial nível 2 - NR2, caracterizado pelo uso não residencial tolerável com a vizinhança residencial, sem limitação de área computável;

VI - Não-residencial nível 3 - NR3, caracterizado pelo uso não residencial de impacto, não compatível com vizinhança residencial;

VII - Uso misto - MI, caracterizado pela combinação de qualquer categoria de uso residencial urbano (R) com as categorias de uso não-residencial (NR);

VIII - Não-residencial rural - NRRural - caracterizado usos que não são exclusivamente rurais, mas são compatíveis com a atividade rural.

§ 1º Caracterizam-se como urbanos os usos discriminados nos incisos I a VII, sendo admitida a instalação destes no perímetro urbano existente ou assim convertido após a vigência desta Lei.

§ 2º Fica vedada a instalação de usos urbanos no território correspondente à Macrozona de Conservação Ambiental.

§ 3º A caracterização do uso misto não afasta o disposto nesta Lei quanto a exigências relativas a usos não-residenciais.

§ 4º As atividades são enquadradas nos usos conforme Anexo VII - Grupo de Atividades.

Art. 19. Nas Zonas de Proteção Ambiental somente são permitidos os usos relacionados à serviços de lazer, cultura e esportes.

Parágrafo único. A implementação dos usos mencionados ficam sujeitos à aprovação dos órgãos competentes, caso inseridos em APPs;

Art. 20. Ficam caracterizadas como empreendimentos de impacto social:

I - autódromos, hipódromos, ginásios e estádios esportivos;

II - cemitérios, crematórios e necrotérios;

III - matadouros e abatedouros;

IV - presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;

V - quarteis;

VI - terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, intermodais e terminais de carga;

VII - hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;

VIII - centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;

IX - shopping centers e centros comerciais;

X - postos de combustíveis;

XI - campus ou edifícios destinados ao ensino superior;

XII - supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados);

XIII - aterros sanitários e centrais de resíduos sólidos.

Art. 21. A instalação de qualquer uso caracterizado como empreendimento de impacto social, elencados no artigo 20 desta Lei, se condiciona à realização de duas audiências públicas onde serão apresentados o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de que trata o artigo 200, inciso VI da Lei Orgânica do Município.

Art. 22. O Estudo de Impacto de Vizinhança a ser apresentado em audiência pública deverá apresentar especificados e estimados de maneira quantitativa os incômodos relacionados à geração de tráfego de veículos e a demanda de transporte público, capacidade de atendimento pelos equipamentos urbanos e comunitários existentes e a interferência na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural.

Art. 23. Após a realização das audiências públicas, o Executivo Municipal poderá condicionar a aprovação de empreendimentos de impacto social, medidas específicas para mitigação ou compensação dos incômodos gerados.

§ 1º A medida mitigatória servirá para reduzir os incômodos gerados nas imediações do local de implantação do empreendimento.

§ 2º A medida compensatória servirá para realização de melhoramentos relacionados à infraestrutura ou prestação de serviços para o conjunto do Município, independentemente da proximidade do empreendimento de impacto social.

Art. 24. A conversão do uso rural para urbano na Macrozona de Expansão Urbana terá a sua aprovação condicionada aos seguintes requisitos urbanísticos do imóvel e atender aos parâmetros de uso do solo a que está inserido.

§ 1º O Protocolo do pedido de alteração de uso assinado pelo proprietário e instruído com os seguintes documentos atualizados:

I - cópia autenticada do documento de propriedade sobre o imóvel;

II - cópia autenticada da matrícula do imóvel;

III - cópia autenticada do documento de identificação do proprietário;

IV - certificado de Cadastro de Imóvel Rural (emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA);

V - croqui ou mapa de localização do imóvel, com identificação de seus limites e confrontantes, preferencialmente acompanhado de seu georreferenciamento;

VI - declaração de expressa anuência do proprietário do imóvel ao lançamento de tributos municipais e ampliação e atualização da base de dados da planta genérica do Município sobre o imóvel;

§ 2º O não atendimento a qualquer das condições estabelecidas neste artigo implica o indeferimento

do pedido de conversão de uso.

Art. 25. Imóveis rurais majoritariamente atingidos pelo perímetro de expansão urbana poderão pleitear a conversão de uso para sua integralidade, desde que não atinjam unidades de conservação após a vigência desta Lei.

Parágrafo único. Fica vedada em qualquer hipótese a conversão para uso urbano de parcela de imóvel situada dentro da Macrozona de Conservação Ambiental.

Art. 26. A aprovação de conversão de uso rural para urbano implica o lançamento de quaisquer tributos municipais a partir do primeiro dia do ano subsequente à conversão.

§ 1º É de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel cujo uso tenha sido convertido para urbano a comunicação da alteração de uso ao INCRA.

§ 2º O imóvel cujo uso tenha sido convertido de rural para urbano receberá um valor venal atribuído pelo Executivo compatível com sua localização e tipologia, admitindo-se a impugnação de valores por parte dos interessados, nos termos da legislação tributária municipal.

Art. 27. A instalação de qualquer uso urbano em imóvel assim convertido nos termos desta Lei, além das exigências estabelecidas pelo zoneamento, condiciona-se:

I - à averbação da alteração de uso rural para urbano no competente registro de imóveis;

II - recolhimento da outorga onerosa por alteração de uso, correspondente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel;

Parágrafo único. Na ausência de parâmetros definidos nesta Lei para caracterização da incomodidade serão adotadas as normas técnicas aplicáveis ao tema.

Art. 28. A aprovação da instalação de usos não-residenciais rurais (NRRural) se condiciona à manifestação da autoridade ambiental de licenciamento ambiental.

Seção III

Da Ocupação Dos Lotes e Glebas

Art. 29. A aprovação de novas edificações, assim como a reforma, conservação ou regularização das existentes respeitará aos requisitos urbanísticos e edifícios discriminados nos Anexos V - Melhoramentos viários propostos, Anexo VI - Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo VIII - Recuos para uso R3 - Residencial multifamiliar e Anexo IX - Exigência de vagas de estacionamento, a determinarem a ocupação dos lotes ou glebas, conforme a zona ou macrozona de situação:

I - lote mínimo;

II - testada mínima do lote;

III - coeficiente de aproveitamento;

IV - taxa de ocupação;

V - taxa de permeabilidade;

VI - recuos frontal, lateral e de fundos;

VII - altura da edificação;

VIII - exigência de vagas.

Art. 30. Não se admite qualquer desdobro ou parcelamento de gleba que origine lote com dimensões inferiores ao lote mínimo estabelecido no anexo VI.

Art. 31. Não serão computadas para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - subsolo localizado integralmente abaixo do perfil da via;

II - nos casos de terreno com mais de uma via adjacente, o nível da via mais baixo será usado como parâmetro para locação do subsolo;

III - beiral de no máximo 1 (um) metro de projeção.

Art. 32. A implantação do subsolo não afasta o atendimento da taxa de permeabilidade e nem aos recuos aplicáveis à zona.

Art. 33. Os recuos de fundos respeitarão a dimensão estabelecida no Anexo VI - Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parágrafo único. No caso do Uso Residencial R3, serão acrescidos 0,5m de recuo de fundos à dimensão mínima estabelecida no Anexo VIII - Recuos para usos R3 - Residencial Vertical, a cada 3m adicionais na altura da edificação.

Art. 34. Os recuos laterais respeitarão a dimensão mínima estabelecida para a zona de situação para edificações, conforma estabelecido no Anexo VI - Parâmetros de Ocupação do Solo.

Parágrafo único. No caso do Uso Residencial R3, serão acrescidos 0,25m de recuo laterais à dimensão mínima estabelecida no caput a cada 3m adicionais na altura da edificação, conforme Anexo VIII - Recuos para usos R3 - Residencial Vertical.

Art. 35. Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas destinadas a garagens com cobertura removível, portarias, bicicletários, paraciclos, abrigos de gás, quiosques, pergolados e abrigos de resíduos.

Art. 36. Admite-se a implantação de edículas com área construída limitada a 50% da área construída da edificação principal e altura da edificação limitada a 3m de pé direito, bem como de quiosques e pergolados nos recuos de fundos e lateral.

Art. 37. Fica vedada a edificação em faixas de domínio de rodovias, estradas municipais e ferrovias, sem prévia anuência do órgão competente por sua gestão.

Art. 38. A edificação não poderá apresentar elementos que ultrapassem o limite do lote, incluindo-se aqueles de natureza arquitetônica ou anexos no espaço aéreo, térreo e subsolo de domínio público.

Parágrafo único. São permitidos elementos salientes acima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que não se projetem além de 80,00cm (oitenta centímetros), sobre o passeio.

Art. 39. A implantação de pátios e estacionamentos descobertos maiores que 200m² (duzentos metros

quadrados) deverá utilizar piso drenante em pelo menos 1/3 (um terço) da área a ser impermeabilizada.

§ 1º No caso de estacionamentos exige-se também a arborização correspondente a, pelo menos, um indivíduo arbóreo, preferencialmente de espécies nativas e diversas, para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados);

§ 2º A responsabilidade pela manutenção da arborização é do proprietário.

Art. 40. Os imóveis abrangidos por Zona de Proteção Ambiental delimitados no Anexo XII - Parques Lineares Propostos - poderão doar a respectiva área ao Executivo Municipal, mantendo a Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento considerando o lote original, sem prejuízo dos demais parâmetros.

§ 1º O disposto neste artigo não afeta a possibilidade de parcelamento do solo ou desdobro, desde que atendidos os lotes mínimos estabelecidos para as zonas abrangidas.

Art. 41. O Executivo Municipal somente aceitará as áreas doadas livres de edificações, bens e pessoas, sob pena de cancelamento dos incentivos urbanísticos.

Parágrafo único. As áreas doadas deverão constituir os Parques Lineares propostos no Anexo XII.

Art. 42. Nas Zonas de Proteção Ambiental os imóveis ficam sujeitos ao controle de gabarito e recuos conforme Anexo VI - parâmetros de ocupação do solo, sendo o CA e TO sujeitos à aprovação do CUPA (Comissão de Política Urbana e Ambiental), desde que atendam às diretrizes da Zona.

Art. 43. O atendimento dos requisitos urbanísticos e edifícios nos imóveis localizados nas Zonas de Proteção Ambiental não implica autorização à intervenção ou supressão de vegetação em área de preservação permanente, salvo se houver sido objeto de autorização ambiental específica por órgão competente.

Art. 44. As exigências de vagas de estacionamento de veículos e bicicletas encontram-se estabelecidas no Anexo IX - Exigência de vagas de Estacionamento.

Seção IV

Do Parcelamento do Solo, Desdobros, Desmembramentos e Condomínios

Subseção I - Disposições Gerais

Art. 45. Enquadram-se como parcelamento do solo urbano, o loteamento e o desmembramento, assim caracterizados pela legislação federal, Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, e pela Lei Municipal nº 866 de 03 de novembro de 1987 e suas alterações.

Art. 46. Caracteriza-se como desdobro qualquer subdivisão de lote oriundo de parcelamento regular do solo aprovado que resulte em 2 (dois) lotes.

Art. 47. Não se admite qualquer modalidade de subdivisão de gleba ou lote em novos lotes, unidades autônomas ou frações ideais que não ocorra de acordo com as modalidades de parcelamento do solo, loteamento, desmembramento, desdobro, condomínio edilício e condomínio de lote, estabelecidos nesta Lei.

Art. 48. Não se admite o parcelamento do solo, desdobro e condomínio para fins urbanos fora do perímetro urbano e de expansão urbana.

Art. 49. O parcelamento do solo para fins rurais deverá respeitar o módulo rural mínimo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 50. No perímetro urbano não será admitida aprovação de parcelamentos do solo ou a implantação de condomínios nas seguintes situações:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem qualquer medida prévia de mitigação;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ou que causem instabilidade do solo da área;

III - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV - declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas;

VI - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Art. 51. Não se admitirá parcelamento do solo ou a implantação de condomínios em imóveis que não atendam aos seguintes aspectos:

I - rede de abastecimento de água potável ou outra solução apresentada pelo interessado;

II - rede de coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais ou outra solução apresentada pelo interessado;

III - rede de energia elétrica e iluminação pública;

Parágrafo único. As redes de infraestrutura urbana exigidas neste artigo deverão estar condicionadas à sua ligação com as redes oficiais. Caso não haja comprometimento da prefeitura em atender à expansão da rede, o proprietário deverá prever sistema alternativo de abastecimento de água e esgotamento sanitário na aprovação do loteamento.

Art. 52. Constituem-se requisitos urbanísticos a serem observados a todas as modalidades de parcelamentos do solo e aos desdobros o lote mínimo e a testada mínima do lote, conforme o zoneamento.

Art. 53. Fica vedada a aprovação de lote sem testada para via pública, salvo se concomitante ao seu remembramento a outro lote com acesso à via.

Subseção II - Dos Loteamentos, Desmembramentos, Desdobros,

condomínio edilício e condomínio de lote

Art. 54. Os loteamentos, desmembramentos, desdobros, condomínio edilício e condomínio de lote, deverão ser condicionados a lei federal vigente, Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, e pela Lei Municipal nº 866 de 03 de novembro de 1987 e suas alterações.

Seção IV

Dos Procedimentos de Aprovação e Das Penalidades

Subseção I - do Funcionamento Das Atividades

Art. 55. O funcionamento de atividades não-residenciais condiciona-se ao atendimento do disposto nesta Lei, em especial aos usos permitidos em cada zona do Município, e será objeto de licença de funcionamento.

Art. 56. O funcionamento de atividade não-residencial em desacordo com as condições previstas na licença ou sem licença de funcionamento emitida pelo Município enseja:

- I - multa, a ser regulamentada;
- II - cassação da licença, se houver;
- III - ordem de paralisação da atividade;
- IV - lacração do estabelecimento.

Parágrafo único. A continuidade de funcionamento da atividade não autorizada, mesmo após determinação de sua paralisação ou eventual rompimento intencional de lacre enseja a cominação de multa, no triplo do valor inicialmente aplicado e paralisação imediata da atividade.

Subseção II - da Aprovação Das Edificações

Art. 57. O alvará de obras e o "habite-se" regulamentados pelo Código Municipal de Obras (Lei nº 1.201/1993) respeitarão às disposições específicas, quando discriminadas nesta Lei.

Art. 58. A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou a realização de obra ou serviço que ofereça perigo de caráter público ou a pessoa que a execute, ensejará no seu embargo combinado à cominação de multa a ser estabelecida em decreto, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º O controle e a fiscalização da ocupação pode a qualquer momento ser subsidiado por fotos ou imagens aéreas, constituindo-se prova hábil para o eventual descumprimento da legislação.

§ 2º O desrespeito ao embargo de obras enseja a interdição e lacração do canteiro de obras ou do imóvel, bem como a demolição daquilo que não houver sido previamente autorizado, a expensas do proprietário.

Subseção III - Dos Procedimentos Referentes ao Loteamento,

desmembramento, desdobro e condomínios

Art. 59. Anteriormente à elaboração e apresentação do projeto de loteamento, o empreendedor, por meio de requerimento, solicitará ao Executivo Municipal a expedição de diretrizes para elaboração de projeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos atualizados:

I - título de propriedade registrado no cartório de registro de imóveis;

II - desenho, croqui ou qualquer outra forma de representação geográfica, georreferenciada ou não, do imóvel para o qual são solicitadas diretrizes para elaboração de loteamento;

III - localização aproximada de áreas de preservação ambiental abrangidas ou lindeiras ao imóvel;

IV - Informações acerca do empreendimento imobiliário pretendido para o local.

§ 1º O requerimento mencionado no caput deve ser assinado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador.

§ 2º Recebido o requerimento, devidamente acompanhado dos documentos exigidos, o Executivo Municipal terá 40 (quarenta) dias corridos para emissão de certidão de diretrizes, desde que toda a documentação apresentada esteja conforme.

§ 3º A ausência de qualquer dos elementos exigidos impede o protocolo da solicitação da certidão de diretrizes.

Art. 60. Da certidão de diretrizes deverão constar:

I - os itens de infraestrutura básica a serem implantados no interior do parcelamento;

II - exigências urbanísticas e edificações adicionais (como áreas não edificantes) em lotes limítrofes de áreas sujeitas a risco, bem como áreas nas Zonas de Proteção Ambiental ou que interfiram na paisagem urbana, sobretudo do Santuário de Bom Jesus dos Perdões;

III - zoneamento abrangido pelo imóvel, bem como requisitos urbanísticos e edificações a serem adotados;

IV - sistema de circulação e sua articulação com as vias oficiais;

V - acesso e destinação pública de áreas de preservação permanente destinadas à implantação de áreas verdes e de lazer, bem como intervenções propostas, caso autorizadas pela legislação ambiental.

Art. 61. A certidão de diretrizes terá o prazo de validade de 1 (um) ano, a contar de sua emissão.

Art. 62. O atendimento das diretrizes condiciona a aprovação do loteamento, constituindo o seu não atendimento como razão suficiente para o indeferimento do pedido de análise do projeto.

Art. 63. Compete ao empreendedor, por meio de requerimento, solicitar ao Executivo Municipal a análise do projeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos:

I - requerimento, 1 (uma) via, contendo a solicitação de análise do projeto de loteamento e a

finalidade do mesmo;

II - procuração, por instrumento particular com firma reconhecida por autenticidade, quando necessária, 1 (uma) via;

III - ato Constitutivo da pessoa jurídica ou pessoa física proprietária do imóvel, 1 (uma) via;

IV - matrícula atualizada do Imóvel - máximo 30 (trinta) dias, 1 (uma) via;

V - cópia das ARTs e/ou RRTs recolhidas para cada um dos projetos, laudos e relatórios apresentados, 1 (uma) via;

VI - cópia do comprovante de pagamento do requerimento municipal;

VII - certidão de manifestação do órgão ambiental Secretaria Municipal de Saneamento e Meio Ambiente, 1 (uma) via;

VIII - carta de diretrizes do Sistema de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto do órgão municipal responsável, 1 (uma) via;

IX - memorial descritivo e justificativo do empreendimento, 5 (cinco) vias, contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características e usos; condições urbanísticas advindas do zoneamento aplicável e das diretrizes recebidas do Município;

X - projeto urbanístico, 06 (seis) vias;

XI - planta de localização, 6 (seis) vias;

XII - levantamento planialtimétrico, 4 (quatro) vias;

XIII - projeto de terraplenagem, 4 (quatro) vias;

XIV - projeto de drenagem, 4 (quatro) vias;

XV - projeto do sistema de tratamento de esgotos, 4 (quatro) vias, somente em caso do empreendimento não contemplar a rede pública de coleta de esgoto, com seu destino a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE);

XVI - projeto do sistema de abastecimento de água, 4 (quatro) vias;

XVII - projeto do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário, 4 (quatro) vias;

XVIII - laudo de caracterização da vegetação presente na área, 2 (duas) vias;

XIX - planta urbanística ambiental, 4 (quatro) vias;

XX - projeto de revegetação/implantação das áreas verdes, 2 (duas) vias;

XXI - projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos, 2 (duas) vias;

XXII - fotografia aérea ou imagem da gleba a ser loteada, 3 (três) vias;

XXIII - projeto completo (memoriais de cálculo e desenhos) do tanque séptico, de acordo com a NBR

7.229/93 da ABNT, e do sistema de tratamento complementar e disposição final de efluentes, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT, 2 (duas) vias, somente solicitado caso o sistema adotado for o de tratamento individual para cada lote;

XXIV - relatório da execução de testes de infiltração, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT e determinação do nível do lençol freático, 2 (duas) vias, somente solicitado caso o sistema adotado for o de tratamento individual para cada lote;

XXV - cópia da ART recolhida referente ao relatório da execução dos testes de infiltração e determinação do nível do lençol freático e ao projeto de sistema e tratamento e disposição de esgotos, 2 (duas) vias, somente solicitado caso o sistema adotado for o de tratamento individual para cada lote;

XXVI - localização dos tanques sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes em planta do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 metros entre qualquer poço freático e qualquer sumidouro e/ou vala de infiltração, 2 (duas) vias, somente solicitado caso o sistema adotado for o de tratamento individual para cada lote;

XXVII - quadro de áreas com a identificação da área original total, área destinada a lotes particulares, áreas a serem doadas ao Município destinadas a áreas verdes e de lazer, áreas a serem doadas ao Município para o uso público institucional, áreas integrantes de Zonas de Proteção Ambiental, áreas a serem doadas ao Município para implantação de sistema viário, 3 (três) vias;

XXVIII - cópia autenticada dos documentos de identificação dos proprietários e seus cônjuges;

XXIX - cópia autenticada de inscrição dos profissionais habilitados e responsáveis pelos projetos, laudos e relatórios nos competentes órgãos de classes;

XXX - licença de instalação ou de dispensa emitida pela autoridade responsável pelo licenciamento ambiental;

XXXI - valor médio unitário estimado para venda de um lote;

XXXII - estimativa de custos de implantação da infraestrutura exigida na certidão de diretrizes;

XXXIII - cronograma de execução das obras de infraestrutura que não ultrapasse o prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período (2 anos) somente uma vez, contados da data de registro do loteamento no cartório competente;

XXXIV - termo de compromisso de caução, em três vias, cujos termos serão reproduzidos em escritura pública de hipoteca ou outra garantia admitida por lei, em favor do Município, condicionando sua liberação à execução e recebimento pelo Município das obras de infraestrutura básicas e complementares exigidas nas diretrizes do projeto, conforme o cronograma de execução das obras.

§ 1º O requerimento de análise do projeto de loteamento, bem como o termo de compromisso de caução serão assinados pelo proprietário e seu cônjuge, se aplicável, ou por representante legalmente constituído para esse fim, acompanhada do devido reconhecimento de firma e, se for o caso, de cópia autenticada de procuração ou contrato social.

§ 2º o disposto no parágrafo anterior alcança todos os demais coproprietários, caso houver.

§ 3º A garantia apresentada pelo empreendedor ao Município deverá ser suficiente para cobrir os custos estimados (orçamento de referência) de implantação da infraestrutura exigida, calculados com base em tabelas oficiais de referência de preços de serviços ou materiais atualizadas.

§ 4º Plantas, memoriais descritivos e quadros de áreas deverão estar assinados por profissional legalmente habilitado, bem como pelo proprietário ou procurador responsável pela administração dos bens.

Art. 64. Verificado o atendimento das diretrizes expedidas anteriormente, bem como aos elementos exigidos por ocasião da apresentação do projeto e não havendo impedimentos à implantação do loteamento que comprometam a saúde pública e o ordenamento do território, o Executivo Municipal aprovará os documentos apresentados, apondo-se carimbo próprio de aprovação prévia, e emitirá certidão de conformidade do loteamento.

§ 1º Após aprovação prévia do empreendimento, o requerente deve submeter o projeto a aprovação dos órgãos estaduais "Graprohab".

§ 2º Compreendem-se como impedimentos que comprometam a saúde pública ou ao ordenamento territorial situações não identificadas por ocasião da emissão de diretrizes, mas constatadas a partir do projeto de loteamento elaborado que impliquem a impossibilidade de atendimento, pela infraestrutura urbana e pelos equipamentos comunitários existentes ou propostos, do incremento populacional gerado pelo empreendimento.

§ 3º Para obtenção da aprovação final do empreendimento, o requerente deverá trazer os projetos aprovados pelo "Graprohab".

Art. 65. O certificado de aprovação do loteamento, acompanhado de uma via das plantas georreferenciadas, do memorial descritivo, do quadro de áreas e do termo de caução será entregue ao empreendedor, mediante o comprovante do pagamento das taxas municipais referente a análise solicitada, e aposição de recibo dessa documentação no processo administrativo de aprovação.

Art. 66. O empreendedor terá um ano, contado da data de emissão do Certificado de aprovação do loteamento para apresentar ao Executivo Municipal, os seguintes documentos:

I - comprovação do registro do loteamento;

II - escritura pública de constituição de hipoteca em favor do Município, incidente sobre os lotes especificados no termo de caução, condicionada sua liberação à execução e ao recebimento das obras de infraestrutura exigidas para aprovação;

III - comprovação de recolhimento das taxas exigidas para emissão do alvará de implantação do loteamento;

IV - requerimento do empreendedor ou seu procurador legalmente constituído para expedição de alvará de implantação do loteamento.

Parágrafo único. O certificado de aprovação do loteamento pode ser renovado pelo prazo de seis meses, podendo ser prorrogado até no máximo de dois anos, mediante requerimento justificado do empreendedor.

Art. 67. Atendidas as exigências de documentação do empreendedor para emissão do certificado de aprovação do loteamento, o Executivo Municipal expedirá alvará de implantação do loteamento, que autorizará o início das obras.

§ 1º O alvará de implantação do loteamento (ato de aprovação) terá validade de 2 (dois) anos, prorrogável por mais dois anos, mediante requerimento justificado do empreendedor.

§ 2º O alvará de que trata o caput não substitui a autorização ambiental requerida para a supressão de vegetação nativa ou intervenção em áreas de preservação permanentes, cuja obtenção será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 68. Caso não concluída a infraestrutura no prazo definido pelo alvará de implantação (ato de aprovação) do loteamento, o Executivo Municipal notificará o empreendedor, proprietário e responsável técnico das obras pela sua conclusão, informando da execução da garantia.

§ 1º O não atendimento do encargo de implantação da infraestrutura será noticiado a cartório competente pelo registro do parcelamento do solo, sendo tomadas as providências para transferência definitiva da titularidade dos lotes ao pleno domínio do Município.

§ 2º Caso o empreendedor ou qualquer proprietário do imóvel parcelado se responsabilize, em até 15 (quinze) dias após a notificação, pela conclusão das obras de infraestrutura no prazo complementar de um ano, o Executivo Municipal celebrará com Termo de Ajustamento de Conduta com este, desde que tenha poderes para assumir encargos em nome do imóvel.

§ 3º O descumprimento de prazos estabelecidos no Termo de Ajustamento de Conduta conduz à execução da garantia e propositura de ação civil pública contra os responsáveis pelo parcelamento do solo não implantado.

Art. 69. Concluídas as obras de infraestrutura no prazo do alvará de implantação (Ato de aprovação) do loteamento, o empreendedor comunicará o Município, que terá 30 (trinta) dias para conferência, cabendo-lhe neste prazo a emissão de certidão de recebimento das obras de infraestrutura, em termos hábeis a servirem de liberação à caução e ao cancelamento da hipoteca incidente sobre os lotes do parcelamento do solo perante o cartório imobiliário.

Parágrafo único. Os lotes caucionados poderão parcialmente ser liberados de acordo com a execução das obras descritas no cronograma de obras.

Art. 70. Desmembramento e desdobros autorizados nos termos desta Lei far-se-ão por meio de solicitação do interessado ao Executivo Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - requerimento, 1 (uma) via, contendo a solicitação de análise do projeto de desmembramento ou desdobro;

II - procuração, por instrumento particular com firma reconhecida por autenticidade, quando necessária, 1 (uma) via;

III - ato constitutivo da pessoa jurídica proprietária do imóvel, 1 (uma) via;

IV - matrícula atualizada do Imóvel - máximo 30 (trinta) dias, 1 (uma) via;

V - cópia da ART e/ou RRT recolhidas para projeto, 1 (uma) via;

VI - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, referente à análise solicitada;

VII - certidão negativa de tributos municipais;

VIII - projeto contendo as divisões em lotes, com as respectivas numerações, dimensões, confrontantes, norte magnético, APP, faixa non aedificandi, a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos, além da projeção das edificações existentes no local;

IX - memorial descritivo de lote originado a partir do desdobro;

X - enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos existentes no local;

Art. 71. Após análise da documentação, não havendo impedimentos, o Executivo Municipal emitirá o ato de aprovação.

Art. 72. Registrado o desdobro ou o desmembramento, o interessado juntará cópia do registro autenticada, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 73. Qualquer parcelamento de solo ou desdobro implantado no Município sem a prévia autorização do Município terá suas obras embargadas e seu proprietário será multado, conforme multas e penalidades a serem regulamentadas pelo executivo.

§ 1º A partir do embargo, abre-se o prazo de 30 (trinta) dias para a devida regularização.

§ 2º Findo o prazo de 30 (trinta) dias e não regularizado o parcelamento de solo ou desdobro, aplicar-se-á multa, no valor prevista no caput.

§ 3º Se persistir a irregularidade, a cada 60 dias será aplicada multa no valor equivalente ao triplo da multa inicial até o completo desfazimento das obras ou da sua regularização final.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E TRIBUTÁRIOS DE

Indução do Desenvolvimento Urbano e Rural

Art. 74. O Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões admite a oportuna adoção de todos os instrumentos jurídico-urbanístico e tributário específicos da Política Urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001), sem prejuízo de outros dispositivos da legislação federal e estadual.

§ 1º Nos termos do artigo 42, incisos I e II, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) não são indicadas por ocasião da promulgação desta Lei áreas para aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, outorga onerosa do direito de construir e transferência de direito de construir.

§ 2º São indicadas as áreas discriminadas no Anexo X para aplicação do direito de preempção, previsto no artigo 25 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

§ 3º Todos os imóveis rurais que vierem ter seu uso convertido a urbano e localizados na Macrozona de Expansão Urbana sujeitam-se à aplicação da outorga onerosa por alteração de uso, prevista no artigo 29 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

Art. 75. O Município poderá utilizar-se do pagamento por serviços ambientais, custeado com recursos originários do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (FДУА), nos imóveis localizados na Macrozona de Expansão Urbana e na Macrozona de Conservação Ambiental.

§ 1º Serão permitidos para o pagamento por serviços ambientais áreas de nascentes, matas ciliares, áreas de preservação permanente, reservas legais de imóveis rurais e fragmentos de vegetação significativa, assim considerados aqueles necessários à manutenção do solo e produção e melhoria da qualidade das águas, bem como Reservas Particulares do Patrimônio Natural.

§ 2º O Município regulamentará a possibilidade de pagamento por serviços ambientais, respeitando-se regra de proporcionalidade à área com cobertura vegetal preservada.

Art. 76. Poderão ser adotados, no âmbito local, os seguintes instrumentos de titulação para programas habitacionais de provisão habitacional ou de regularização fundiária em áreas pertencentes ao Município:

I - concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e autorização de uso, regulados pela Medida Provisória nº 2.220/2001;

II - concessão de direito real de uso (CDRU);

III - direito de superfície;

IV - usucapião especial de imóvel urbano e demarcação urbanística;

V - legitimação de posse.

Art. 77. Admite-se a regularização fundiária, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei, em unidades de conservação de uso sustentável, assim definidas pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, desde que tenham a anuência do respectivo Conselho Gestor.

TÍTULO IV DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 78. O Sistema Municipal de Planejamento, nos termos da Lei Orgânica do Município, artigo 88, § 29, é o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos voltados à coordenação da ação planejada da administração municipal, que combinado ao Plano Diretor do Município (LOM, art. 88, §1º) se responsabilizará pela execução do acompanhamento e controle das políticas de desenvolvimento territorial, urbano ou rural, e se pautará pelas seguintes diretrizes:

I - implementação do planejamento como processo permanente e flexível, capaz de se adaptar continuamente às mudanças exigidas pelo desenvolvimento do Município;

II - integração dos diversos agentes públicos e privados intervenientes no processo de planejamento e gestão;

III - acompanhamento e avaliação dos resultados da implementação do Plano Diretor;

IV - ampla divulgação dos dados e informações;

V - modernização administrativa, com ampliação da base cadastral georreferenciada e aberta à consulta pública.

Art. 79. O Sistema Municipal de Planejamento é composto por:

I - órgãos da administração direta e indireta, em especial as secretarias municipais e entidades vinculadas à Administração Municipal;

II - entidades e membros da sociedade civil organizada, incluídas instituições de ensino;

III - pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), composto de forma paritária entre representantes do Poder Público e sociedade civil.

Art. 80. São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I - plano diretor e legislação urbanística e ambiental municipal;
- II - planos e programas setoriais Municipais;
- III - plano plurianual;
- IV - lei de diretrizes orçamentárias;
- V - lei orçamentária anuais;
- VI - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

Art. 81. O Sistema Municipal de Planejamento será subsidiado por dados, sistematizados anualmente, contendo a síntese dos resultados dos processos de aprovação e fiscalização decorrentes desta Lei, bem como da aplicação de seus instrumentos urbanísticos.

§ 1º Referida sistematização anual de dados será tornada pública no exercício subsequente.

§ 2º A sistematização de dados será lançada sobre banco de dados georreferenciados.

Art. 82. O Município obriga-se a disponibilizar permanentemente a qualquer cidadão para consulta em meio eletrônico os textos, tabelas, mapas e delimitações georreferenciadas correspondentes aos anexos desta Lei.

Art. 83. Fica instituído o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, órgão deliberativo e consultivo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, presidido pela autoridade do executivo indicada e composto por pessoas maiores, capazes e idôneas, representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com base territorial no município, de acordo com os seguintes critérios:

I - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes do Poder Público distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Secretaria de Obras, Serviços, Habitação e Planejamento;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Secretaria de Saneamento Básico e Ambiental;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes de livre nomeação pelo Chefe do Executivo, desde que integrante da Administração Direta ou Indireta do Município;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente da Câmara de Vereadores Municipal;

II - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes da sociedade civil distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes do CREA/CAU;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Associação dos Produtores Rurais de B. J. Perdões;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais do comércio;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes das entidades empresariais da indústria;

III - 4 (quatro) representantes titulares e 4 (quatro) representantes suplentes de moradores da região, distribuídos do seguinte modo:

- a) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 1;
- b) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 2;
- c) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 3;
- d) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes da Região Administrativa 4;

§ 1º Os representantes arrolados no inciso I serão indicados diretamente pelo Poder Público.

§ 2º As entidades arroladas no inciso II deste artigo deverão estar constituídas no mínimo há dois anos e deverão indicar seus representantes através de reunião previamente convocada para este fim.

§ 3º Os membros do CMPU arrolados no inciso III serão indicados e eleitos em audiências públicas.

§ 4º Os representantes arrolados nos incisos II e III não poderão ser escolhidos dentre os servidores públicos do Município de Bom Jesus dos Perdões.

§ 5º A composição do Conselho Municipal de Política Urbana, estabelecida neste artigo, será nomeada, através de Decreto do Executivo Municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da vigência desta Lei.

Art. 84. O mandato dos membros do CMPU será de 2 (dois) anos.

Art. 85. Compete ao CMPU:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação, previstas nesta Lei;

II - aprovar e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

III - analisar e aprovar projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

IV - gerir e deliberar sobre os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;

V - acompanhar e fiscalizar o cumprimento dos programas e execução dos projetos custeados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

VII - zelar pela integração das políticas setoriais;

VIII - discutir e encaminhar soluções sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

IX - convocar audiências e debates públicos;

X - elaborar e aprovar o regimento interno;

XI - deliberar sobre as regulamentações decorrentes desta Lei;

Art. 86. As reuniões do CMPU serão realizadas com um quórum mínimo de metade mais um de seus membros.

§ 1º As decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, no âmbito de sua competência, deverão ser consideradas como Resoluções, sujeitas à homologação do Prefeito Municipal.

§ 2º As decisões do CMPU serão tomadas com aprovação da maioria simples dos membros presentes.

Art. 87. O CMPU, durante o desenvolvimento de seus trabalhos, poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 88. O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do CMPU.

Art. 89. Fica instituída a seguinte divisão Regional Administrativa para fins de gestão do Plano Diretor, conforme delimitação do Anexo XI - Divisão Regional Administrativa de Gestão:

I - Gestão Administrativa 1 (RA1) - as áreas urbanas compreendidas pelos bairros ao norte da área central;

II - Gestão Administrativa 2 (RA2) - as áreas urbanas compreendidas pelos bairros centrais e ao sul;

III - Gestão Administrativa 3 (RA3) - as áreas urbanas em loteamentos isolados;

IV - Gestão Administrativa 4(RA4) - Compreende as Macrozonas de Conservação Ambiental e de Uso Rural Sustentável e núcleos urbanos esparsos.

Art. 90. Fica instituído o Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental - FDU, cujos recursos serão aplicados nas seguintes finalidades:

I - execução de programas e projetos habitacionais destinados à população de baixa renda;

II - constituição de reserva fundiária;

III - pagamento por serviços ambientais;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - criação de espaços públicos, de áreas verdes e de lazer;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII - proteção de áreas de especial interesse histórico, cultural, artístico ou paisagístico;

VIII - melhoria e ampliação da infraestrutura urbana ou da rede viária.

Art. 91. Constituem fontes de recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental - FDU:

I - Ações de mitigação ou compensação decorrentes de empreendimentos de impacto social;

II - Compensação ambiental por danos causados;

III - Recursos oriundos de termos de compromisso e recuperação ambiental (TCRAs);

IV - Recursos auferidos com a outorga por alteração de uso;

V - Recursos decorrentes de multas aplicadas por infrações edilícias, urbanísticas e às posturas municipais.

Art. 92. Ficam revogadas todas as leis de zoneamento e suas alterações, salvo a Lei Municipal nº 866 de 06 de novembro de 1987 e suas alterações, e Código de Posturas e leis que autorizam convênio com o Estado para regularização fundiária e Restrições Urbanísticas registradas em matrícula.

Art. 93. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, 29 de maio de 2019.

SERGIO FERREIRA
Prefeito Municipal

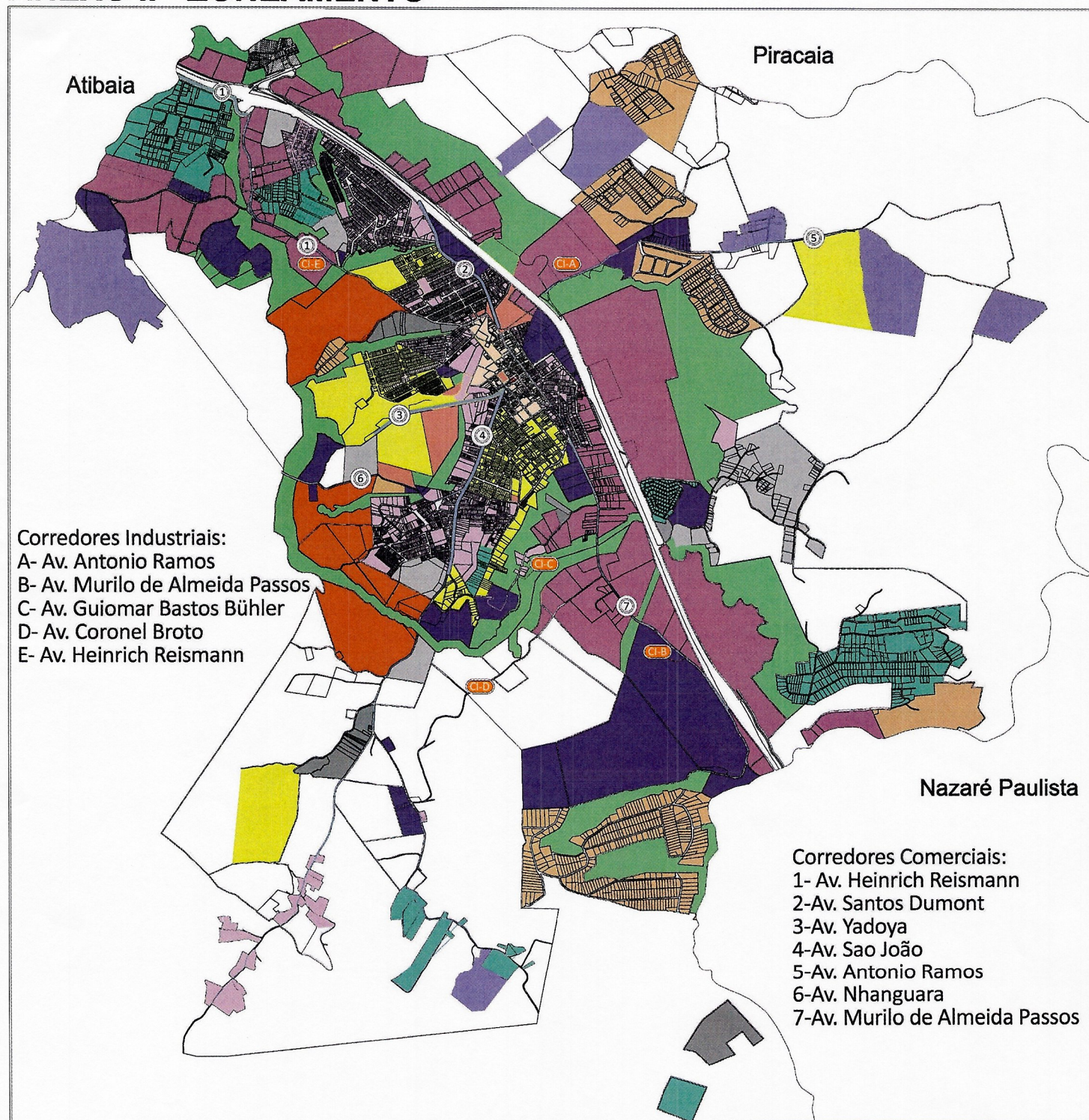
Download Anexo: Lei Ordinária Nº 2492/2019 - Bom Jesus dos Perdões-SP
(https://www.leismunicipais.com.br/https://s3.amazonaws.com/municipais/anexos/bom-jesus-dos-perdoes-sp/2019/anexo-lei-ordinaria-2492-2019-bom-jesus-dos-perdoes-sp-1.zip?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAI4GGM64DHHZJ3HAA%2F20250924%2Fus-east-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20250924T175115Z&X-Amz-Expires=900&X-Amz-SignedHeaders=host&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3Danexo-lei-ordinaria-2492-2019-bom-jesus-dos-perdoes-sp-1.zip&X-Amz-Signature=5a5d14be776076acc3290710160abbefa5c2f7f47dea6f6822244f6c15d0a818)

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 28/06/2019

Lei nº 2492/2019 - Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões - SP

ANEXO II - ZONEAMENTO



LEGENDA

ZONEAMENTO - MACROZONAS URBANA E DE EXP. URBANA

ZPA	ZER5	ZPR3	CI
ZER1	ZPI	AI	ZC
ZER2	ZM	AC	SANTUÁRIO
ZER3	ZPR1	CC	
ZER4	ZPR2		

ZPA - Zona de Proteção Ambiental
ZER - Zona Exclusivamente Residencial
ZPI - Zona Predominantemente Industrial
ZM - Zona Mista
ZPR - Zona Predominantemente Residencial
AI - Área Institucional
AC - Área de Conflito
CC - Corredor Comercial
ZC - Zona Central
CI - Corredor Industrial

Município de Bom Jesus dos Perdões

Bom Jesus dos Perdões



São Paulo

0 0,3 0,6 1,2 Km



Elaboração
MAIO 2025

