



## Resposta do Executivo 235/2025

Protocolo 41266 Envio em 28/07/2025 17:02:49

# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

## OFÍCIO Nº 0474/2025-GAP

A Sua Excelência o Senhor  
**Fábio Fernando Siqueira dos Santos**  
Presidente da Câmara Municipal  
Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista  
19703-060 Paraguaçu Paulista-SP

**Assunto: Requerimento nº 257/2025-SO, de autoria do  
Vereador Otacilio Alves de Amorim Neto.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 3535507.414.00006005/2025-27.

Senhor Presidente,

Em atenção ao requerimento supracitado, que solicita informações sobre o atendimento do pedido feito, em nome dos moradores, pela indicação nº 061/2025, de 12/02/2025, que pedia, em caráter de urgência, a construção de via de acesso, com asfaltamento do pavimento, da PGP 456 - 2,63 km que liga o Residencial Viena à Avenida Sete de Setembro, de acordo com o Secretário Municipal de Urbanismo e Habitação, informamos o seguinte:

- 1) Sim; está em análise orçamentária;
- 2) Sim; existe a intenção, porém estamos em busca de parceria com empresas loteadoras que irão lotear no entorno da citada PGP;
- 3) Sim; segue em anexo (Certidão de diretrizes - Hosoume II e Certidão de diretrizes - Hosoume III).

Certos da atenção de Vossa Excelência, apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**  
Prefeito

---

**Referência:** Processo nº  
3535507.414.00006005/2025-27

SEI nº 0083435

Resposta do Executivo 235/2025 Protocolo 41266 Envio em 28/07/2025 17:02:49  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de Julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguaçupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/23486/23486\\_original.pdf](https://sapl.paraguaçupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/23486/23486_original.pdf)



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

# **CERTIDÃO DE DIRETRÍZES BÁSICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO**

LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.  
(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 285, de 25/08/2023)

AGOSTO/2024

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista - CNPJ nº. 44.547.305/0001-93  
Av. Siqueira Campos, 1.430 – Praça Jornalista Mário Pacheco - Centro - CEP 19.700-000  
Fone: (18)3361-9100 - Fax: (18)3361-1331 – gabinete@eparaguacu.sp.gov.br  
Estância Turística de Paraguaçu Paulista - SP



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

# CERTIDÃO DE DIRETRÍZES BÁSICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO

A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista por meio da Divisão de Urbanismo descreve abaixo as Diretrizes Básicas para implantação de Loteamento Residencial Urbano “Residencial Hosoume II”, localizado em área de expansão Urbana, situado próximo à Avenida Sete de Setembro, com área de 132.033,00 m<sup>2</sup>, de Propriedade de JOSE CARLOS MARQUES TOSIN, inscrito no CPF/MF: 250.276.898-53. **Esta certidão está baseada no Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Paraguaçu Paulista**, Lei Complementar nº. 12, de 08 de dezembro de 1998. (Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 142, de 22/09/2011).

## **DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO**

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

### **Não será permitido o parcelamento do solo:**

A - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

B - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

C - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

D - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário:

E - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal:

## F - em áreas de preservação ecológicas:

G – em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município:

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



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

Obs.: O responsável pelo empreendimento deverá comprovar através de declaração e laudo técnico emitido por profissional habilitado o perfeito atendimento as exigências técnicas para implantação do parcelamento do solo.

## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO APRESENTADO:

## **Da Denominação do Empreendimento:**

As denominações dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas para sua identificação:

I – Vila – quando a área for inferior a 70.000,00 metros quadrados;

II - Jardim – quando a área estiver compreendida entre 70.000,01 e 150.000,00 metros quadrados;

III - Residencial – quando a área estiver compreendida entre 150.000,01 e 250.000,00 metros quadrados;

IV - Parque – quando a área estiver compreendida entre 250.000,01 e 500.000,00 metros quadrados;

V - Bairro – quando a área for superior a 500.000,00 metros quadrados e a Prefeitura autorizar tal denominação.

Obs.: Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores já existentes no Município, salvo os contíguos.

## **Da Classificação do Parcelamento:**

I - Residencial: quando a destinação principal for à habitação;

Estando localizado na zona de Expansão Urbano tal parcelamento classifica-se em:

I - Classe B";

## **Das Dimensões Mínimas dos Lotes:**

I - Classe B";

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista - CNPJ nº. 44.547.305/0001-93  
Av. Siqueira Campos, 1.430 – Praça Jornalista Mário Pacheco - Centro - CEP 19.700-000  
Fone: (18)3361-9100 - Fax: (18)3361-1331 - gabinete@eparaguacu.sp.gov.br  
Estância Turística de Paraguaçu Paulista - SP



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

- a) Os lotes deveram ter no **mínimo** 8,00 m (**oito metros**) de testada;
  - b) A área **mínima** permitida será de 160,00 m<sup>2</sup> (**cento e sessenta metros quadrados**).

**Obs. Registrar em Cartório o impedimento de desdobramento de lotes, exceto lotes de domínio público. O empreendedor deverá definir o lote padrão do empreendimento no qual será repetido por todo empreendimento. Não caberá à Prefeitura nenhuma responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras porventura encontrados, em relação às dos loteamentos aprovados.**

## Das Quadras:

As quadras terão comprimento máximo de até 300,00 (trezentos metros).

Nenhuma quadra poderá ser implantada na divisa do loteamento sem previsão autorização, salvo nos casos onde a quadra a implantar, venha completar as quadras de loteamentos já aprovados e/ou implantados anteriormente.

**Não serão permitidos fundo ou lateral de lotes voltados para Sistema de lazer, Área Verde ou Área Institucional.**

Obs.: As quadras deverão ser niveladas ao ponto que permitam aos lotes projetados o correto escoamento de águas de chuva para os logradouros e seus respectivos sistemas de drenagem.

## **Das Vias de Circulação:**

I – Largura da via de circulação com no mínimo 12,00 m (doze metros);

II - Pista de rolamento com no mínimo 8,00 m (oito metros) de largura;

III - Calçadas com no mínimo 2,00 (dois metros) de largura em cada margem das vias de circulação, com faixa mínima de circulação de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) pavimentada.

IV - As esquinas deverão conter rebaixamento da guia para acessibilidade dos pedestres, conforme legislação vigente.

V - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 3,00 m (três metros).

VI – As Praças de Retorno, espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada), deverão ser situadas no final das vias de circulação de tráfego interno, e terão raio mínimo de 9,00 m (nove metros);

VII – As ruas deverão ter seu sentido em concordância com previsão de prolongamento para interligação à malha viária existente e harmonizar-se com a topografia local;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

VIII - Todo loteamento deverá ter acesso direto, a no mínimo uma via oficial, que não seja local, e que atenda ao fluxo de trânsito a ser acrescido com o Loteamento pretendido, em boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal;

IX - Nos casos onde houver uma segunda via de circulação (pista dupla):

- a) - A largura mínima da pista de rolamento será de 6,00 m (seis metros);
  - b) - Em caso de prolongamento de pista dupla existente, o projetista deverá manter a largura existente da via, que não poderá ser nunca inferior a 6,00 m (seis metros) de faixa de rolamento e dois metros de calçadas existentes. O canteiro central será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), ou igual ao já existente.

## Das Faixas de Domínio:

I. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de cada lado com no mínimo 15,00 m (quinze metros) de largura;

Obs: Em casos especiais como linhas de transmissão de energia elétrica, viadutos estaduais e federais, cones de aproximação de aeronaves e faixas de micro-ondas da Concessionária de telefonia, fica condicionado à aprovação do projeto de acordo com as exigências estabelecidas de cada órgão:

## **Dos Dispositivos de Acesso:**

Caso as vias projetadas do empreendimento não se articulem com vias oficiais que comporte o impacto, no Trânsito local, com o acréscimo de veículos ou o empreendimento não possua entrada autorizada pelo órgão competente - DER/SP ou DESETRANS – Departamento Municipal de Segurança, Trânsito e Transporte), o acesso ao loteamento deverá ser feito através de dispositivo de acesso viário devidamente aprovado pelo Departamento de Estradas e Rodagens de São Paulo (DER/SP) ou pelo Departamento Municipal de Segurança, Trânsito e Transporte (DESETRANS).

## Travessias, Terminais, Ocupações, Paralelismos:

Em caso de necessidade de execução de obras (travessias, terminais, ocupações, paralelismos) envolvendo as faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e afins, sob concessão regulamentada pela Resolução 2.695/08 da Agência Nacional de Transportes Terrestres, será obrigatório a apresentação dos projetos aprovados pelo órgão competente e executado pelo loteador.

I - Nos parcelamentos do solo realizados na zona urbana, na zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica somente será permitido construções de alvenaria ou de sistemas construtivos pré-moldados.



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

### **Das construções:**

II - Nos parcelamentos para fins residenciais, poderão ser reservados lotes para a construção de estabelecimentos comerciais de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, supermercado, roupas, tecidos, armarinhos, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

III - A quantidade de lotes para edificação de estabelecimentos comerciais não poderá ser superior a 15% do total de lotes do empreendimento. Os lotes destinados à edificação de estabelecimentos comerciais terão as mesmas dimensões estabelecidas para o restante do parcelamento.

IV - O Recuo Mínimo Frontal estabelecido pelo Código de Obras do Município, qual seja 2,00 metros, não se aplica para construções comerciais, que poderão ser edificadas no alinhamento do terreno.

V - Recuo Lateral e Fundo são de 1,50 metros considerados com paredes com aberturas, desconsiderar quando contínua.

VI – Deverá se aplicar o Índice de Aproveitamento de Área (IAA), que é o índice que se multiplica pela área total do lote para se obter área máxima de construção permitida.

### **Serviços:**

Caso o empreendimento possua servidões averbadas na matrícula do imóvel o requerente deverá apresentar anuência e aprovação do projeto quando for aplicável.

### **Da Infraestrutura Básica:**

A infraestrutura básica de um parcelamento deverá ter os seguintes equipamentos urbanos:

I - sistema de alimentação e distribuição de água potável;

II – sistema de coleta de esgoto sanitário ligado a sistema de tratamento;

III - sistema de iluminação pública e sistema de distribuição de energia elétrica;

IV - sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais, que deverá compreender desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia onde está inserido, até o corpo receptor;

Obs.: O sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais deverá estar em conformidade com o plano diretor de macrodrenagem urbana. Para o cálculo do dimensionamento da tubulação de captação de águas pluviais deverão ser considerados os volumes existentes provenientes de áreas montantes ao empreendimento.

V - Abertura de vias públicas, com obras de terraplenagem, execução de guias e sarjetas e pavimentação;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

Obs.: No meio-fio junto às esquinas, deverão ser construídas rampas de acesso com sinalização tátil para pessoas com dificuldade de locomoção ou elevação do nível do leito carroçável composto de área plana elevada sinalizada com faixa de travessia de pedestres e rampa de transposição para veículos, destinada a promover a concordância entre os níveis das calçadas em ambos os lados da via, conforme normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

VI – Arborização viária, de áreas verdes e de áreas de lazer (Requerer Diretrizes junto ao DEMAPE – Departamento de Meio Ambiente e Projetos Especiais);

OBS: Elaborar Plante e Memorial Descritivo do levantamento da vegetação arbórea com descrição das espécies existentes no local, e apresentar para Requerer Diretrizes junto ao DEMAPE – Departamento de Meio Ambiente e Projetos Especiais e para Aprovação Prévia

VII - sinalização viária horizontal e vertical, semafórica e placas indicativas de nome de vias públicas (a critério da administração).

VIII– Dispositivo de acesso viário para veículos automotores para acesso ao empreendimento, quando houver necessidade.

IX – Dispositivo de segurança de acesso a pedestre, para cruzamento de via (passarelas, passagem em desnível), quando houver necessidade;

A infraestrutura deverá ser implantada em todas as vias que dão acesso aos lotes, bem como na via de ligação do loteamento com a rede viária oficial, que neste caso deverá ocorrer através da PGP 456.

Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista, sua execução será de responsabilidade do loteador:

Havendo necessidade de melhorias nas vias de interligação do loteamento com a rede viária oficial, a execução das obras será de responsabilidade do loteador; Inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

O empreendimento não beneficiado pela coleta de lixo, efetuada pelo Poder Público, deverá dar destinação adequada ao mesmo, para evitar a proliferação de vetores mecânicos e roedores, com a instalação de aterro sanitário, de acordo com as normas vigentes e aprovado pelo órgão estadual competente.

As obras e serviços de infraestrutura básica, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras.

Além dos equipamentos urbanos básicos, o Poder Executivo poderá estabelecer os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo loteador:

## I- Drenagem de terrenos pantanosos:

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista - CNPJ nº. 44.547.305/0001-93  
Av. Siqueira Campos, 1.430 - Praça Jornalista Mário Pacheco - Centro - CEP 19.700-000  
Fone: (18)3361-9100 - Fax: (18)3361-1331 - [gabinete@eparaguacu.sp.gov.br](mailto:gabinete@eparaguacu.sp.gov.br)  
Estância Turística de Paraguaçu Paulista - SP



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

## II - Retificação e canalização dos cursos d'água;

### III - sistema de alimentação e distribuição de sinal de internet e telefonia;

IV – E outros, considerados necessários pela Administração Municipal, em vista das condições do local a parcelar.

As obras e serviços de infraestrutura complementar, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras. (NBR).

Nos loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fractionamentos a demarcação, localização e indicação do lote ao adquirente, será de responsabilidade do proprietário do parcelamento.

O proprietário do parcelamento deverá fornecer à Prefeitura Municipal, a relação contendo o nome e endereço dos adquirentes de lotes do empreendimento.

## **Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais:**

**A destinação destas áreas deverá seguir o seguinte quadro abaixo:**

Acessibilidade e Mobilidade Urbana	Ruas, Alamedas, Avenidas, Passeios Públicos, Rotatórias, Trevos, etc.	20,00%
Ambiental e Lazer	Parques Temáticos, Parques Infantis e/ou Jardins, Bosques, Hortos, instalação de equipamentos esportivos e de lazer, etc.	Conforme Resolução em vigor da S.M.A. 20,00%
Social, Administrativa Cultural, Turística	Escolas, Creches, Unidades de Saúde, Prédios Públicos, nas 3 esferas (Repartições Públicas, Teatros, Bibliotecas, Espaços Culturais, etc.)	3,00%

As áreas definidas como vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais, passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis, excetuando-se as áreas de preservação ambiental.

A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deverá ser adicionada à Área Institucional e indicadas no memorial justificativo.

Os sistemas de lazer, áreas recreativas e áreas institucionais deverão ser localizados em área indicada pela prefeitura municipal. Para aprovação das áreas destinada ao sistema de lazer, área recreativa e área institucional do empreendimento, a mesma deverá possuir dimensões suficientes para que se implantem projetos educacionais e recreativos e esportivos financiados pelo governo estadual e federal.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos para a municipalidade as áreas não parceláveis e “non aedificandi”, bem como as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a menos que haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

As áreas institucionais, sistema de lazer, e área verde deverão ser entregues em plenas condições de usos, conforme as seguintes exigências:

Recreativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Gramada</li> <li>✓ Nivelada com escoamento para via principal</li> <li>✓ Calçamento em concreto de 20mpa com sinalização podotátil</li> <li>✓ Murada nas laterais e nos fundos e alambrado com portões na Frente</li> <li>✓ Pintura de Vaga para Deficiente e Idoso</li> </ul>
Institucional	
Lazer	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Gramada</li> <li>✓ Nivelada com escoamento para via principal</li> <li>✓ Calçamento em concreto de 20mpa com sinalização podotátil</li> <li>✓ Pintura de Vaga para Deficiente e Idoso</li> <li>✓ Atendimento das exigências do Departamento de Meio Ambiente e CETESB</li> </ul>
Verde	

## **Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura:**

As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos ou desmembramentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pela Administração Municipal.

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

Nenhum loteamento ou desmembramento será aprovado sem que o parcelador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura básica.

O loteador terá o prazo máximo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de Aprovação do Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura nele exigido.

Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou desmembramento, será constituída, antes de sua aprovação, caução, nos termos do artigo 5º N, inciso I, alíneas b e c, mediante:



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

- Carta de Fiança Bancária;
  - Depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal;
  - Seguro Garantia;

## **DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO:**

De posse de toda a documentação necessária, o loteador deverá apresentar Projeto de Implantação do Loteamento (PIL), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

## I – requerimento;

## II – Memorial Justificativo de apresentação e aplicação das diretrizes básicas;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias;

IV - projeto geral do parcelamento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

- a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;
  - b) o sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;
  - c) as dimensões lineares e angulares do projeto;
  - d) curvas de nível de metro em metro;
  - e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais;
  - f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
  - g) a indicação em planta de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
  - h) levantamento da vegetação arbórea com descrição das espécies existentes no local.**

V - Projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - Projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os cimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - Projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

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

## IX – Projeto de sinalização viária horizontal e vertical;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

## X – Estudo de Impacto de Vizinhança;

XI – Projeto aprovado ou anuência emitida pela concessionária de telefonia quanto a viabilidade para implantação de rede de telefonia internet e telefones públicos;

XII – Projeto aprovado ou anuência emitida pela empresa de Brasileira de Correios e Telégrafos quanto a viabilidade da entrega das correspondências;

XIII – Projeto aprovado ou anuênciia emitida pela Policia Militar e Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo quanto ao patrulhamento e ocorrência de emergências;

XIV - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

XV - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

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

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

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

XVI - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XVII – 03 orçamentos da infraestrutura geral, realizados por 03 empresas diferentes da região, assinados e com firma reconhecida;

XVIII cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infra-estrutura (equipamentos urbanos e obras complementares);

XIX – Projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo conselheiro competente;

XX – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente;

XXI – Arquivos digitais em formato DWG, WORD, EXCEL de todos os processos solicitados acima:

XXII – Indicar no projeto urbanístico a sugestão dos nomes das ruas;

O Projeto de Implantação do Loteamento deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo acompanhado da devida RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

Obs.: Havendo necessidade de apresentação de documentos complementares ou aprovação ou apreciação dos projetos em entidade não mencionada nesta certidão, o parcelador deve



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

estar ciente que a não apresentação da documentação solicitada, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

Obs.: Havendo necessidade de mais documentos o município encaminhará via ofício novas solicitações.

O projeto geral do parcelamento deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, para APROVAÇÃO PRÉVIA, E PARA APROVAÇÃO FINAL, sendo:

I – 3 (três) vias em papel;

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato DWG de todas as pranchas do projeto de loteamento, memorial descritivo, e demais documentos.

O memorial descritivo e justificativo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de quias, sarietas e pavimentação das vias;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovados pela concessionária de energia elétrica; A iluminação Pública deverá ATENDER À Lei Municipal 3.147 de 25/08/2017 e suas alterações. Deverá atender também ao Padrão de Luminárias de Led utilizadas no Município, de acordo com o Termo de Referência adotado PELO Departamento de Urbanismo para aquisição das Luminárias

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal.

O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

O Projeto de Implantação do Loteamento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, este deverá juntar toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de venda e compra ou escritura pública), sendo necessária a transferência de propriedade junto ao Cartório Registro de Imóveis até a data do registro do parcelamento.



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

- a) a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;
- b) declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.
- c) Apresentar termo de garantia de obras e serviços realizados pela construtora.

### **DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.**

A Administração Municipal somente aprovará os projetos de parcelamento depois de cumpridas pelos parceladores todas as etapas e procedimentos previstos nesta Certidão.

Por ocasião da aprovação do projeto de parcelamento todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

A constatação de inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do parcelador para execução de quaisquer das infraestruturas exigidas, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

**PARA APROVAÇÃO PRÉVIA, O PARCELADOR DEVERÁ APRESENTAR AS DIRETRIZES E VIABILIDADES TÉCNICAS DAS CONCESSIONÁRIAS, PARA APRECIAÇÃO.**

**PARA APROVAÇÃO FINAL O PARCELADOR DEVERÁ APRESENTAR CERTIFICADO DE APROVAÇÃO PELA GRAPROHAB.**

**EM ANEXO, CÓPIA DA LEI MUNICIPAL Nº 3.147, DE 25 DE AGOSTO DE 2017, QUE DISPÕE SOBRE O USO DAS LÂMPADAS DE LED NA REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA EM NOVOS LOTEAMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.**

**(ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 240 DIAS A CONTAR DESTA DATA)**

Paraguaçu Paulista, 16 de agosto de 2020.

---

Elza Regina Salomão  
Eng.ª Civil CREA 0601394056/SP



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE DIRETRÍZES BÁSICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO  
URBANO**

LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.  
(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 285, de 25/08/2023 )

**AGOSTO/2024**

---

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista - CNPJ nº. 44.547.305/0001-93  
Av. Siqueira Campos, 1.430 – Praça Jornalista Mário Pacheco - Centro - CEP 19.700-000  
Fone: (18)3361-9100 - Fax: (18)3361-1331 – [gabinete@eparaguacu.sp.gov.br](mailto:gabinete@eparaguacu.sp.gov.br)  
Estância Turística de Paraguaçu Paulista - SP



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

### CERTIDÃO DE DIRETRÍZES BÁSICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO

A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista por meio da Divisão de Urbanismo descreve abaixo as Diretrizes Básicas para implantação de Loteamento Residencial Urbano “Residencial Hosoume III”, localizado em área de expansão Urbana, situado próximo à Avenida Sete de Setembro, com área de 93.997,84 m<sup>2</sup>, de Propriedade de ANTÔNIO PELEGRIINI, inscrito no CPF/MF: 559.130.918-68. **Esta certidão está baseada no Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Paraguaçu Paulista**, Lei Complementar nº. 12, de 08 de dezembro de 1998. (Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 285, de 25/08/2023).

#### DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

##### **Não será permitido o parcelamento do solo:**

A - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

B - nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

C - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

D - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

E - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

F - em áreas de preservação ecológicas;

G – em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

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



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Obs.: O responsável pelo empreendimento deverá comprovar através de declaração e laudo técnico emitido por profissional habilitado o perfeito atendimento as exigências técnicas para implantação do parcelamento do solo.

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO APRESENTADO:**

#### **Da Denominação do Empreendimento:**

As denominações dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas para sua identificação:

- I – Vila – quando a área for inferior a 70.000,00 metros quadrados;
- II - Jardim – quando a área estiver compreendida entre 70.000,01 e 150.000,00 metros quadrados;
- III - Residencial – quando a área estiver compreendida entre 150.000,01 e 250.000,00 metros quadrados;
- IV - Parque – quando a área estiver compreendida entre 250.000,01 e 500.000,00 metros quadrados;
- V - Bairro – quando a área for superior a 500.000,00 metros quadrados e a Prefeitura autorizar tal denominação.

Obs.: Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores já existentes no Município, salvo os contíguos.

#### **Da Classificação do Parcelamento:**

I - Residencial: quando a destinação principal for à habitação;

Estando localizado na zona de Expansão Urbano tal parcelamento classifica-se em:

I - Classe B”;

#### **Das Dimensões Mínimas dos Lotes:**

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista - CNPJ nº. 44.547.305/0001-93  
Av. Siqueira Campos, 1.430 – Praça Jornalista Mário Pacheco - Centro - CEP 19.700-000  
Fone: (18)3361-9100 - Fax: (18)3361-1331 – [gabinete@eparaguacu.sp.gov.br](mailto:gabinete@eparaguacu.sp.gov.br)  
Estância Turística de Paraguaçu Paulista - SP



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

I - Classe B”;

- a) Os lotes deveram ter no **mínimo 8,00 m (oito metros)** de testada;
- b) A área **mínima** permitida será de 160,00 m<sup>2</sup> (**cento e sessenta metros quadrados**).

**Obs. Registrar em Cartório o impedimento de desdobramento de lotes, exceto lotes de domínio público. O empreendedor deverá definir o lote padrão do empreendimento no qual será repetido por todo empreendimento. Não caberá à Prefeitura nenhuma responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras porventura encontrados, em relação às dos loteamentos aprovados.**

### **Das Quadras:**

As quadras terão comprimento máximo de até 300,00 (trezentos metros).

Nenhuma quadra poderá ser implantada na divisa do loteamento sem previa autorização, salvo nos casos onde a quadra a implantar, venha completar as quadras de loteamentos já aprovados e/ou implantados anteriormente.

**Não serão permitidos fundo ou lateral de lotes voltados para Sistema de lazer, Área Verde ou Área Institucional.**

Obs.: As quadras deverão ser niveladas ao ponto que permitam aos lotes projetados o correto escoamento de águas de chuva para os logradouros e seus respectivos sistemas de drenagem.

### **Das Vias de Circulação:**

- I – Largura da via de circulação com no mínimo 12,00 m (doze metros);
- II - Pista de rolamento com no mínimo 8,00 m (oito metros) de largura;
- III - Calçadas com no mínimo 2,00 (dois metros) de largura em cada margem das vias de circulação, com faixa mínima de circulação de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) pavimentada.
- IV - As esquinas deverão conter rebaixamento da guia para acessibilidade dos pedestres, conforme legislação vigente.
- V - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 3,00 m (três metros).
- VI – As Praças de Retorno, espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada), deverão ser situadas no final das vias de circulação de tráfego interno, e terão raio mínimo de 9,00 m (nove metros);



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

VII – As ruas deverão ter seu sentido em concordância com previsão de prolongamento para interligação à malha viária existente e harmonizar-se com a topografia local;

VIII - Todo loteamento deverá ter acesso direto, a no mínimo uma via oficial, que não seja local, e que atenda ao fluxo de trânsito a ser acrescido com o Loteamento pretendido. em boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal;

IX - Nos casos onde houver uma segunda via de circulação (pista dupla):

- a) - A largura mínima da pista de rolamento será de 6,00 m (seis metros);
- b) - Em caso de prolongamento de pista dupla existente, o projetista deverá manter a largura existente da via, que não poderá ser nunca inferior a 6,00 m (seis metros) de faixa de rolamento e dois metros de calçadas existentes. O canteiro central será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), ou igual ao já existente.

### **Das Faixas de Domínio:**

I. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de cada lado com no mínimo 15,00 m (quinze metros) de largura;

Obs: Em casos especiais como linhas de transmissão de energia elétrica, viadutos estaduais e federais, cones de aproximação de aeronaves e faixas de micro-ondas da Concessionária de telefonia, fica condicionado à aprovação do projeto de acordo com as exigências estabelecidas de cada órgão;

### **Dos Dispositivos de Acesso:**

Caso as vias projetadas do empreendimento não se articulem com vias oficiais que comporte o impacto, no Trânsito local, com o acréscimo de veículos ou o empreendimento não possua entrada autorizada pelo órgão competente - DER/SP ou DESETRANS – Departamento Municipal de Segurança, Trânsito e Transporte), o acesso ao loteamento deverá ser feito através de dispositivo de acesso viário devidamente aprovado pelo Departamento de Estradas e Rodagens de São Paulo (DER/SP) ou pelo Departamento Municipal de Segurança, trânsito e Transporte (DESETRANS).

### **Travessias, Terminais, Ocupações, Paralelismos:**

Em caso de necessidade de execução de obras (travessias, terminais, ocupações, paralelismos) envolvendo as faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e afins, sob concessão regulamentada pela Resolução 2.695/08 da Agência Nacional de Transportes Terrestres, será obrigatório a apresentação dos projetos aprovados pelo órgão competente e executado pelo loteador.

### **Das construções:**

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista - CNPJ nº. 44.547.305/0001-93  
Av. Siqueira Campos, 1.430 – Praça Jornalista Mário Pacheco - Centro - CEP 19.700-000  
Fone: (18)3361-9100 - Fax: (18)3361-1331 – [gabinete@eparaguacu.sp.gov.br](mailto:gabinete@eparaguacu.sp.gov.br)  
Estância Turística de Paraguaçu Paulista - SP



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

I - Nos parcelamentos do solo realizados na zona urbana, na zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica somente será permitido construções de alvenaria ou de sistemas construtivos pré-moldados.

II - Nos parcelamentos para fins residenciais, poderão ser reservados lotes para a construção de estabelecimentos comerciais de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, supermercado, roupas, tecidos, armários, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

III - A quantidade de lotes para edificação de estabelecimentos comerciais não poderá ser superior a 15% do total de lotes do empreendimento. Os lotes destinados à edificação de estabelecimentos comerciais terão as mesmas dimensões estabelecidas para o restante do parcelamento.

IV - O Recuo Mínimo Frontal estabelecido pelo Código de Obras do Município, qual seja 2,00 metros, não se aplica para construções comerciais, que poderão ser edificadas no alinhamento do terreno.

V - Recuo Lateral e Fundo são de 1,50 metros considerados com paredes com aberturas, desconsiderar quando contínua.

VI – Deverá se aplicar o Índice de Aproveitamento de Área (IAA), que é o índice que se multiplica pela área total do lote para se obter área máxima de construção permitida.

### **Serviços:**

Caso o empreendimento possua servidões averbadas na matrícula do imóvel o requerente deverá apresentar anuência e aprovação do projeto quando for aplicável.

### **Da Infraestrutura Básica:**

A infraestrutura básica de um parcelamento deverá ter os seguintes equipamentos urbanos:

I - sistema de alimentação e distribuição de água potável;

II – sistema de coleta de esgoto sanitário ligado a sistema de tratamento;

III - sistema de iluminação pública e sistema de distribuição de energia elétrica;

IV - sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais, que deverá compreender desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia onde está inserido, até o corpo receptor;

Obs.: O sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais deverá estar em conformidade com o plano diretor de macrodrenagem urbana. Para o cálculo do dimensionamento da tubulação de captação de águas pluviais deverão ser considerados os volumes existentes provenientes de áreas montantes ao empreendimento.



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

V - abertura de vias públicas, com obras de terraplenagem, execução de guias e sarjetas e pavimentação;

Obs.: No meio-fio junto às esquinas, deverão ser construídas rampas de acesso com sinalização tátil para pessoas com dificuldade de locomoção ou elevação do nível do leito carroçável composto de área plana elevada sinalizada com faixa de travessia de pedestres e rampa de transposição para veículos, destinada a promover a concordância entre os níveis das calçadas em ambos os lados da via, conforme normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

VI – Arborização viária, de áreas verdes e de áreas de lazer (Requerer Diretrizes junto ao DEMAPE – Departamento de Meio Ambiente e Projetos Especiais);

OBS: Elaborar Plante e Memorial Descritivo do levantamento da vegetação arbórea com descrição das espécies existentes no local, e apresentar para Requerer Diretrizes junto ao DEMAPE – Departamento de Meio Ambiente e Projetos Especiais e para Aprovação Prévia

VII - sinalização viária horizontal e vertical, semafórica e placas indicativas de nome de vias públicas (a critério da administração).

VIII– Dispositivo de acesso viário para veículos automotores para acesso ao empreendimento, quando houver necessidade.

IX – Dispositivo de segurança de acesso a pedestre, para cruzamento de via (passarelas, passagem em desnível), quando houver necessidade;

A infraestrutura deverá ser implantada em todas as vias que dão acesso aos lotes, bem como na via de ligação do loteamento com a rede viária oficial, que neste caso deverá ocorrer através da PGP 456.

Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista, sua execução será de responsabilidade do loteador;

Havendo necessidade de melhorias nas vias de interligação do loteamento com a rede viária oficial, a execução das obras será de responsabilidade do loteador; Inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

O empreendimento não beneficiado pela coleta de lixo, efetuada pelo Poder Público, deverá dar destinação adequada ao mesmo, para evitar a proliferação de vetores mecânicos e roedores, com a instalação de aterro sanitário, de acordo com as normas vigentes e aprovado pelo órgão estadual competente.

As obras e serviços de infraestrutura básica, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras.

Além dos equipamentos urbanos básicos, o Poder Executivo poderá estabelecer os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo loteador:



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

- I- Drenagem de terrenos pantanosos;
- II - Retificação e canalização dos cursos d'água;
- III - sistema de alimentação e distribuição de sinal de internet e telefonia;
- IV – E outros, considerados necessários pela Administração Municipal, em vista das condições do local a parcelar.

As obras e serviços de infraestrutura complementar, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras. (NBR).

Nos loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos a demarcação, localização e indicação do lote ao adquirente, será de responsabilidade do proprietário do parcelamento.

O proprietário do parcelamento deverá fornecer à Prefeitura Municipal, a relação contendo o nome e endereço dos adquirentes de lotes do empreendimento.

### **Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais:**

**A destinação destas áreas deverá seguir o seguinte quadro abaixo:**

Acessibilidade e Mobilidade Urbana	Ruas, Alamedas, Avenidas, Passeios Públicos, Rotatórias, Trevos, etc.	20,00%
Ambiental e Lazer	Parques Temáticos, Parques Infantil e/ou Jardins, Bosques, Hortos, instalação de equipamentos esportivos e de lazer, etc.	Conforme Resolução em vigor da S.M.A. 20,00%
Social, Administrativa Cultural, Turística	Escolas, Creches, Unidades de Saúde, Prédios Públicos, nas 3 esferas (Repartições Públicas, Teatros, Bibliotecas, Espaços Culturais, etc.)	3,00%

As áreas definidas como vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais, passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis, excetuando-se as áreas de preservação ambiental.

A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deverá ser adicionada à Área Institucional e indicadas no memorial justificativo.

Os sistemas de lazer, áreas recreativas e áreas institucionais deverão ser localizados em área indicada pela prefeitura municipal. Para aprovação das áreas destinada ao sistema de lazer, área recreativa e área institucional do empreendimento, a mesma deverá possuir



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

dimensões suficientes para que se implantem projetos educacionais e recreativos e esportivos financiados pelo governo estadual e federal.

Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos para a municipalidade as áreas não parceláveis e “non aedificandi”, bem como as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a menos que haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

As áreas institucionais, sistema de lazer, e área verde deverão ser entregues em plenas condições de usos, conforme as seguintes exigências:

<b>Recreativa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Gramada</li><li>✓ Nivelada com escoamento para via principal</li><li>✓ Calçamento em concreto de 20mpa com sinalização podotátil</li><li>✓ Murada nas laterais e nos fundos e alambrado com portões na Frente</li><li>✓ Pintura de Vaga para Deficiente e Idoso</li></ul>
<b>Institucional</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Gramada</li><li>✓ Nivelada com escoamento para via principal</li><li>✓ Calçamento em concreto de 20mpa com sinalização podotátil</li><li>✓ Murada nas laterais e nos fundos e alambrado com portões na Frente</li><li>✓ Pintura de Vaga para Deficiente e Idoso</li></ul>
<b>Lazer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Gramada</li><li>✓ Nivelada com escoamento para via principal</li><li>✓ Calçamento em concreto de 20mpa com sinalização podotátil</li><li>✓ Pintura de Vaga para Deficiente e Idoso</li></ul>
<b>Verde</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Atendimento das exigências do Departamento de Meio Ambiente e CETESB</li></ul>

### **Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura:**

As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos ou desmembramentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pela Administração Municipal.

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

Nenhum loteamento ou desmembramento será aprovado sem que o parcelador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura básica.

O loteador terá o prazo máximo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de Aprovação do Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura nele exigido.

Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou desmembramento, será constituída, antes de sua aprovação, caução, nos termos do artigo 5º N, inciso I, alíneas b e c, mediante:

- Carta de Fiança Bancária;
- Depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal;
- Seguro Garantia;

### DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO:

De posse de toda a documentação necessária, o loteador deverá apresentar Projeto de Implantação do Loteamento (PIL), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II – Memorial Justificativo de apresentação e aplicação das diretrizes básicas;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias;

IV - projeto geral do parcelamento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

- a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;
- b) o sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto;
- d) curvas de nível de metro em metro;
- e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais;
- f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- g) a indicação em planta de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h) levantamento da vegetação arbórea com descrição das espécies existentes no local.

V - Projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - Projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os cimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - Projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

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

IX – Projeto de sinalização viária horizontal e vertical;



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

X – Estudo de Impacto de Vizinhança;

XI – Projeto aprovado ou anuênciia emitida pela concessionária de telefonia quanto a viabilidade para implantação de rede de telefonia internet e telefones públicos;

XII – Projeto aprovado ou anuênciia emitida pela empresa de Brasileira de Correios e Telégrafos quanto a viabilidade da entrega das correspondências;

XIII – Projeto aprovado ou anuênciia emitida pela Policia Militar e Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo quanto ao patrulhamento e ocorrência de emergências;

XIV - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

XV - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

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

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

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

XVI - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XVII – 03 orçamentos da infraestrutura geral, realizados por 03 empresas diferentes da região, assinados e com firma reconhecida;

XVIII cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infra-estrutura (equipamentos urbanos e obras complementares);

XIX – Projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal competente;

XX – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente;

XXI – Arquivos digitais em formato DWG, WORD, EXCEL de todos os projetos e arquivos do processo solicitados acima;

XXII – Indicar no projeto urbanístico a sugestão dos nomes das ruas;

O Projeto de Implantação do Loteamento deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo acompanhado da devida RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

Obs.: Havendo necessidade de apresentação de documentos complementares ou aprovação ou apreciação dos projetos em entidade não mencionada nesta certidão, o parcelador deve



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

estar ciente que a não apresentação da documentação solicitada, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

Obs.: Havendo necessidade de mais documentos o município encaminhará via ofício novas solicitações.

O projeto geral do parcelamento deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, para APROVAÇÃO PRÉVIA, E PARA APROVAÇÃO FINAL, sendo:

I – 3 (três) vias em papel;

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato DWG de todas as pranchas do projeto de loteamento, memorial descritivo, e demais documentos.

O memorial descritivo e justificativo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovados pela concessionária de energia elétrica; A iluminação Pública deverá ATENDER À Lei Municipal 3.147 de 25/08/2017 e suas alterações. Deverá atender também ao Padrão de Luminárias de Led utilizadas no Município, de acordo com o Termo de Referência adotado pelo Dep. de Urbanismo para aquisição das Luminárias

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal.

O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

O Projeto de Implantação do Loteamento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, este deverá juntar toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de venda e compra ou escritura pública), sendo necessária a transferência de propriedade junto ao Cartório Registro de Imóveis até a data do registro do parcelamento.



## Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

- a) a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;
- b) declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.
- c) Apresentar termo de garantia de obras e serviços realizados pela construtora.

### **DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.**

A Administração Municipal somente aprovará os projetos de parcelamento depois de cumpridas pelos parceladores todas as etapas e procedimentos previstos nesta Certidão.

Por ocasião da aprovação do projeto de parcelamento todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

A constatação de inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do parcelador para execução de quaisquer das infraestruturas exigidas, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

**PARA APROVAÇÃO PRÉVIA, O PARCELADOR DEVERÁ APRESENTAR AS DIRETRIZES E VIABILIDADES TÉCNICAS DAS CONCESSIONÁRIAS, PARA APRECIAÇÃO.**

**PARA APROVAÇÃO FINAL O PARCELADOR DEVERÁ APRESENTAR CERTIFICADO DE APROVAÇÃO PELA GRAPROHAB.**

**EM ANEXO, CÓPIA DA LEI MUNICIPAL Nº 3.147, DE 25 DE AGOSTO DE 2017, QUE DISPÕE SOBRE O USO DAS LÂMPADAS DE LED NA REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA EM NOVOS LOTEAMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.**

**(ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 240 DIAS A CONTAR DESTA DATA)**

Paraguaçu Paulista, 16 de agosto de 2020.

---

**Elza Regina Salomão  
Eng.ª Civil CREA 0601394056/SP**

