



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



LEI COMPLEMENTAR Nº 206, DE 20 DE MARÇO DE 2024

Altera a Lei nº 2.744, de 27 de dezembro de 2007, que dispõe sobre Parcelamento de Solo Urbano em Santa Rita do Passa Quatro, para incluir as figuras do Desdobro, da Outorga Onerosa e do Condomínio de Lotes, além de especificações sobre iluminação e drenagem, e dá outras providências.

MARCELO SIMÃO, Prefeito Municipal da Estância Climática de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 5º da Lei nº 2.744, de 27 de dezembro de 2007, passa a vigorar com as seguintes inclusões:

“Art. 5º

.....

XXXVI – Outorga Onerosa: compensação financeira dos impactos decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários;

XXXVII – Desdobro: é a subdivisão de um lote ou gleba que resulta em apenas mais um lote ou gleba.

XXXVIII – Condomínio de Lotes: subdivisão de gleba em unidades autônomas de lotes de propriedade exclusiva, e partes que são de propriedade comum determinadas por frações ideais relativas ao todo;

.....”

Art. 2º Ficam criados os arts. 10-A a 10-G da Lei n.º 2.744, de 27 de dezembro de 2007, que dispõem sobre parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro, com a seguinte redação:



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



“Art. 10-A - Fica criada, para todas as modalidades de parcelamento do solo previstas nesta lei, exceto aqueles que se destinam a moradias de interesse social, cuja unidades sejam financiadas por programas habitacionais do CDHU e Caixa Econômica Federal e aquela prevista no inciso XXXVI, do artigo 5º desta Lei, Outorga Onerosa para compensar os impactos decorrentes da implantação de tais empreendimentos (Outorga Onerosa de Compensação de Impactos - OOCI).

Art. 10-B – A OOCI de que trata o artigo anterior se dará através de contrapartida do Empreendedor ao Município que poderá, a critério deste último, desde que aprovado previamente junto ao Conselho Municipal de Urbanismo - COMUR, poderá constituir-se em doação de áreas, em investimentos em obras, projetos, serviços ou equipamentos, ou por compensação pecuniária.

§1º A OOCI será aplicada, prioritariamente, no empreendimento/parcelamento que se pretende implantar, ou no seu entorno, especialmente para suprir a execução de obras externas de melhoria das proximidades.

§2º Nos casos em que se faça necessária a execução de obras externas para implantação do empreendimento, e quando o valor de tais obras superarem o valor da OOCI estabelecida, será dispensado o pagamento referente a tal contrapartida em decorrência da obrigação do empreendedor de executar obra externa de maior valor econômico, devendo tal dispensa também ser previamente aprovada junto ao Conselho Municipal de Urbanismo - COMUR.

Art. 10-C. O valor da OOCI será definido proporcionalmente à quantidade de lotes ou unidades do empreendimento/parcelamento, aplicando-se a seguinte fórmula:

OOCI = A lote/unidade x 05 (cinco) UFMs;

OOCI = Outorga Onerosa de Compensação dos Impactos;

A lote = Quantidade de lotes ou unidades do empreendimento;

UFM = Unidade Fiscal Municipal;

Art. 10-D. Os valores das contrapartidas serão automaticamente corrigidos pelo valor da Unidade Fiscal Municipal, já que é sobre ela o fator de multiplicação.

Art. 10-E. A OOCI será formalizada durante o processo de aprovação do empreendimento/parcelamento, através da assinatura de Termo de Compromisso, no qual se definirão as condições para seu cumprimento.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Art. 10-F. Durante a implantação do empreendimento, até o recebimento das obras com a emissão do Termo de Vistoria de Obras – TVO, deverão estar cumpridas todas as condições firmadas no Termo de Compromisso.

Art. 10-G. A OOCI estabelecida no artigo 10-A e seguintes será aplicada a todos os processos administrativos que ainda não tenham sido expedidas diretrizes ou documento equivalente, mesmo àqueles já protocolados e em andamento, devendo, com isso, a OOCI constar de todas as diretrizes ou documentos equivalentes expedidos a partir da data de publicação desta lei.

.....”

Art. 3º Ficam incluídos no art. 27 da Lei n.º 2.744, de 27 de dezembro de 2007, que dispõe sobre parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro, parágrafo oitavo com a seguinte redação:

“Art. 27.

.....

§ 8º Para aprovação de projetos de todas as modalidades de parcelamento do solo previstas nesta lei, os empreendedores deverão observar, ainda, além das obrigações voltadas à implantação das infraestruturas previstas neste artigo 27, os seguintes critérios:

a) Iluminação pública: aprovação da concessionária local, sempre com a utilização, a critério da municipalidade, de luminárias do tipo LED ou outra lâmpada de tecnologia mais avançada que permita uma maior economia de energia, potência de, no mínimo, 100 w e braço médio; e,

b) Drenagem: conforme a necessidade do local, a critério da municipalidade, será exigida a utilização de método racional; em caso de áreas que recebam águas pluviais, as mesmas devem ser devidamente canalizadas, e, em caso de passagem existentes as mesmas deverão se tornar áreas não edificantes e ou sistema viário.

.....”

Art. 4º Fica incluído, no art. 31 desta lei, o parágrafo terceiro, com a seguinte redação:



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



“Art. 31.

.....
§ 3º Não se aplica ao pedido de desdobro de lote as disposições contidas no caput do presente artigo, devendo, porém, ser aplicadas as disposições contidas nos artigos 36, 37, e 38 desta lei, observado, ainda, que o lote ou gleba objeto do desdobro deverá ser dotado(a) de infraestrutura de rede de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário ou sistema de tratamento individual, se for o caso, e rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

.....”

Art. 5º Ficam criados os arts. 49-A a 49-F da Lei nº 2.744, de 27 de dezembro de 2007, que dispõem sobre parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro, com a seguinte redação:

“.....

Art. 49-A. A modalidade de Condomínio de Lotes destinado ao uso residencial, ou atividades comerciais, é a subdivisão de gleba em unidades autônomas de lotes de propriedade exclusiva, e partes que são de propriedade comum determinadas por frações ideais relativas ao todo.

§ 1º As unidades de lotes deverão ter acesso por via interna de uso comum do condomínio e serem providas de infraestrutura na forma da legislação em vigor no Município.

§ 2º As unidades de lotes terão, no mínimo, 10,00 (dez) metros de testada e área de 200,00 (duzentos) metros quadrados; as vias internas de circulação de veículos do condomínio terão no mínimo 7,00m (sete metros) de largura; e as vias de circulação de pedestres terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º Para as glebas com área igual ou inferior a 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados, é obrigatória a reserva de 3% (três por cento) para o sistema de lazer condominial sobre a área líquida total, ou seja, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, estando dispensada, nestes casos, a reserva de área institucional para doação ao Município, bem como o pagamento de contrapartida de quaisquer valores em pecúnia.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



§ 4º Para as glebas com área superior a 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados, é obrigatória a reserva de 3% (três por cento) para o sistema de lazer condominial sobre a área líquida total, ou seja, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão destinadas a equipamentos urbanos, bem como, é obrigatória a reserva de 2% (dois por cento) como área institucional para instalação de equipamento público urbano.

§ 5º A área institucional de que trata o §4º será desmembrada da área total do empreendimento concomitantemente à aprovação do projeto do condomínio e será doada ao Município, sem ônus, devendo ser afetada a sua destinação na própria escritura pública.

§ 6º A critério da Prefeitura Municipal a doação de área institucional de que trata o §4º poderá ser substituída por execução de obras de interesse público, equivalentes ao valor de mercado da área reservada.

Art. 49-B. Será exigida a abertura de vias públicas, e infraestrutura no entorno, quando necessária, a fim de inserção da gleba na malha urbana, observando as diretrizes do Plano Diretor e demais normas pertinentes.

Art. 49-C. As edificações, tanto de uso exclusivo quanto de uso comum dos proprietários, deverão obedecer às disposições do Código de Obras do Município.

Art. 49-D. Os projetos de Condomínios de Lotes passarão pela análise do GRAPROHAB quando se tratar de empreendimentos cuja característica se enquadrar no âmbito de suas atribuições.

Art. 49-E. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura aprovada ficará a cargo do empreendedor cabendo a Prefeitura Municipal a sua fiscalização e expedição do Termo de Verificação de Obra-TVO, quando concluída, para efeito de averbação no Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 49-F. Aplica-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes previsto nesta Lei, o disposto sobre o condomínio edilício previsto na Lei nº 10.406/02 (Código Civil); na Lei 4.591/64, e demais pertinentes.

.....”



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além das terras do jequitibá”*



Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal da Estância de Santa Rita do Passa Quatro, 20 de março de 2024.

MARCELO SIMÃO

Prefeito Municipal

Publicado nesta Prefeitura Municipal em 20 de março de 2024.

LUCAS DA SILVA RAMOS

Assessor de Gabinete