



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



VII - por não atender qualquer notificação da Prefeitura, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

VIII - por não obedecer ao prazo de execução dos serviços dos equipamentos urbanos exigidos por equipamento, R\$ 6.846,74 (seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos);

IX - por ter executado loteamento, sem a competente licença da Prefeitura, R\$ 237.691,34 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e noventa e um reais e trinta e quatro centavos);

§ 1º Decorrido o prazo concedido, sem que haja atendimento da notificação, acontecerá a aplicação da multa em dobro, em triplo e assim sucessivamente, até que se cumpram as disposições desta lei complementar e do plano diretor.

§ 2º Os valores previstos nos incisos I à IX deste artigo serão reajustados em janeiro de cada ano, em função da variação nominal do índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

TÍTULO VIII DAS CONTRAPARTIDAS FÍSICAS OU FINANCEIRAS

Art. 136. A contrapartida física ou financeira para a mitigação dos impactos decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários (loteamentos, condomínios, vilas urbanas e conjuntos habitacionais) corresponderá, no mínimo, a 3% (três por cento) do custo global da obra para loteamentos, condomínios verticais, condomínios horizontais, vilas urbanas e construções multifamiliares.

§ 1º Para efeito de cálculo do custo da obra será utilizado o valor do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), padrão normal, categoria R8N, com desoneração do mês corrente, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon), aplicado sobre a área total a construir.

§ 2º Fica autorizado o pagamento da contrapartida através da dação em pagamento de unidades habitacionais acabadas ou lotes urbanizados situados no empreendimento.

§ 3º As unidades habitacionais acabadas ou lotes urbanizados provenientes da contrapartida física serão destinados a execução do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social para os munícipes inscritos no cadastro municipal da habitação.

§ 4º A contrapartida física poderá ser transferida ao Município de Jaguariúna no mesmo empreendimento ou em imóvel situado na área urbana de Jaguariúna, respeitando-se o mínimo de:

- I - 50,00m² de área privativa quando se tratar de unidade habitacional acabada; ou
- II - 250,00m² de área de terreno quando se tratar de lote urbanizado.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



TÍTULO IX DOS CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 137. Toda construção de conjuntos de edificações em glebas ou lotes de terreno, que se constitua de casas térreas ou assobradadas, bem como, em edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, é regulada pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 138. Esta lei complementar tem como objetivo fixar requisitos urbanísticos para conjuntos de edificações para fins urbanos, a que alude o art. 2º, desta lei complementar, disciplinando, entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação particulares no interior de glebas ou lotes de terreno.

Art. 139. Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - condomínio de casas térreas ou assobradadas - é o conjunto de 02 (duas) ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituído por unidades habitacionais isoladas, sendo discriminada a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim, a fração ideal do todo da gleba ou lote de terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

II - condomínio de edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos - é o conjunto de 02 (duas) ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituídos por 01 (uma) ou mais unidades habitacionais isoladas por pavimento, sendo discriminada a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo da gleba ou lote terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

III - área construída de uso privativo - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso privativo de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

IV - área construída de uso comum - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso comum de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

V - área para lazer e equipamentos comunitários - é a parcela de gleba ou lote de terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

VI - equipamentos comuns de um conjunto em condomínio - são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

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



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



VIII - faixa ou área não edificável - é a área da gleba ou do lote de terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

IX - passeio ou calçada - é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

X - via de circulação particular - é a área descoberta de uso comum destinada exclusiva ou prevalentemente à circulação de veículos e pedestres;

XI - construção evolutiva - considera-se implantação de caráter evolutivo, prevista nesta lei complementar, a construção parcial e progressiva das unidades habitacionais do condomínio;

XII - pérgola - elemento vazado, horizontal ou inclinado, de caráter decorativo, com superfície vazada superior a 80% (oitenta por cento) e nervuras com altura inferior a 0,60m (sessenta centímetros);

XIII - material permeável - revestimento composto de materiais que, devido a sua composição e disposição, garantam uma permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento).

Art. 140. As edificações ou conjuntos de edificações a que alude o art. 137, desta lei complementar, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei complementar.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 141. Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Art. 142. A gleba ou lote de terreno onde for implantado um condomínio residencial passa a ser indivisível, ou seja, terá único número de cadastro junto a esta Prefeitura, uma só ligação de esgoto e o lixo será coletado junto à portaria de entrada.

Parágrafo único. As ligações e as medições de água deverão ser individualizadas para cada unidade autônoma.

Art. 143. Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como prédio isolado.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 144. Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio a que alude esta lei complementar, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

I - natureza do empreendimento, densidade habitacional proposta e localização do condomínio;

II - observância das diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pela Prefeitura;

III - a gleba ou lote de terreno deverá estar, ou poderá ser dotado, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação das vias públicas;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



IV - sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;

V - o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego decorrente das novas edificações;

VI - deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;

VII - a análise englobará uma avaliação de impacto ambiental do empreendimento de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais e as características de uso e ocupação predominante, e as características ambientais do entorno.

Parágrafo único. Não há limite de altura do gabarito para a categoria de uso R2.02 na Zona Industrial – ZI, desde atendidos os requisitos do Código de Obras e Edificações, Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007 (com todas as suas alterações posteriores), desde que apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovado pelo colegiado de adensamento e grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 145. A análise prévia da viabilidade técnica se dará mediante consulta do interessado, que deverá apresentar:

I - requerimento especificando o uso pretendido e a densidade habitacional proposta;

II - planta de situação da gleba ou lote de terreno em 05 (cinco) vias contendo:

a) referência para perfeita localização da gleba ou lote de terreno a ser urbanizado e edificado, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referências de níveis oficiais (R.N.);

b) localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou lote de terreno;

c) divisas da área a ser urbanizada e edificada;

d) curvas de nível de um em 1,00m (um metro), bem como a respectiva referência de nível oficial (R.N.), definidas em planta na escala 1:1000, ou outra compatível com as dimensões da gleba ou lote de terreno, desde que perfeitamente compreensíveis para a análise;

e) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba ou lote de terreno;

f) indicação e denominação de vias dos armamentos contíguos a todo perímetro;

g) indicação de matas nativas, florestas e demais formas de vegetação natural existentes na gleba ou lote de terreno;

h) estimativa de consumo de água e como será feito o abastecimento do condomínio e sua respectiva reserva (reservatório);

i) como será feito o afastamento do esgoto;

j) como será feita a drenagem superficial, a coleta e o afastamento das águas pluviais;

III - declaração com análise do impacto ambiental de empreendimento quando necessário, expedido pelo órgão competente estadual ou federal;

IV - fotografia aérea do local, atualizada, quando necessário;

V - dados gerais do empreendimento, especificando as áreas, números de unidades habitacionais e número de blocos;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



VI - todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para compreensão do projeto, inclusive em curvas de nível;

VII - cópia do título de propriedade ou do compromisso particular de compra e venda do imóvel, este último acompanhado de certidão de matrícula, devidamente atualizada e perfeitamente descrito.

Parágrafo único. Todas as obras, intervenções, benfeitorias, acessões, reformas, novas construções e edificações em imóveis públicos de propriedade do Município de Jaguariúna que estejam inseridas na ZPPH, tendo em vista a existência de interesse público, não se submetem ao cumprimento das disposições do artigo 6º, parágrafo único da Lei Municipal nº 2.597, de 16 de abril de 2019, devendo sua aprovação ser realizada apenas pela Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 146. Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, O GAEPI expedirá as seguintes diretrizes:

I - a relação das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares;

II - a localização de faixas de gleba ou lote de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, de áreas não edificáveis e de áreas de preservação ambiental;

III - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba ou o lote de terreno a ser urbanizado e edificado;

IV - as orientações técnicas para manejo ambientalmente adequado da área, podendo incluir, dentre outras exigências, terraplenagem, replantio de árvores etc.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo ou não ser revalidadas a critério da Prefeitura.

Art. 147. O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações (implantação e projeto tipo das edificações) elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente pré-aprovação.

Art. 148. Estando o projeto de acordo com esta lei complementar, e após a obtenção do certificado de aprovação, quando necessário, pelos órgãos federais e estaduais competentes, só então poderá ser requerida sua aprovação junto a Prefeitura, que expedirá o alvará de construção.

Parágrafo único. Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura das respectivas vias de circulação internas, só poderão ser executados em zona urbana ou de expansão urbana definidas por lei municipal, e em locais onde o parcelamento do solo para fins urbanos não seja vedado pela legislação federal, estadual ou municipal, observadas as prescrições do plano diretor.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS GERAIS

Art. 149. São passíveis de utilização para fins de condomínio a que alude esta lei complementar, glebas ou lotes de terreno com área igual ou superior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) e cuja configuração permita a inscrição de um círculo de diâmetro superior a 30,00m (trinta metros).



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



Parágrafo único. Para as glebas ou lotes de terrenos com área inferior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados), após apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pelo empreendedor, juntamente com o pedido de diretriz, e atestada a viabilidade técnica pela Secretaria de Planejamento Urbano, o GAPEPI poderá, tecnicamente, de forma excepcional e devidamente motivada, autorizar a implantação de condomínio na referida gleba ou lote de terreno.

Art. 150. Para efeito desta lei complementar, considera-se que o condomínio residencial somente poderá ser implantado em glebas ou lotes de terreno que atendam, ainda, as seguintes disposições:

I - no caso de glebas ou lotes de terrenos de esquina ou frente para mais de uma rua e com área superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) o conjunto residencial poderá ter, no máximo, 01 (um) acesso para cada rua;

II - fração ideal de utilização exclusiva na gleba ou lote de terreno, para casas térreas ou assobradadas, com o mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional;

III - testada mínima da fração ideal de utilização exclusiva na gleba ou lote de terreno, para casas térreas ou assobradadas, de 10,00m (dez metros);

IV - testada mínima da fração ideal de utilização exclusiva na gleba ou lote de terreno, para casas térreas ou assobradadas, quando confrontarem com praças de retomo ou manobra de 8,00m (oito metros);

V - previsão de espaço livre de uso comum, destinado ao lazer, excetuando-se as vias de circulação, bem como as áreas edificadas, correspondente a, no mínimo, 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

VI - previsão, nos edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos a que alude esta lei complementar, de, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo por unidade, em bolsão de estacionamento ou subsolo;

VII - acesso a cada unidade habitacional por meio de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria ou rampa, com previsão de acesso para deficientes físicos;

b) as vias particulares de circulação de veículos internas ao conjunto deverão ter largura total mínima de 12,00m (doze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à utilização como passeio e terão declividade máxima de 15% (quinze por cento), sendo permitido que a via de circulação de veículos de acesso ao empreendimento tenha no mínimo 8,00m (oito metros) de testada para a via pública;

VIII - o número máximo de pavimentos de cada unidade autônoma que se constituir em casas térreas ou assobradadas, deverá ser igual a 02 (dois);

IX - o número máximo de pavimentos do condomínio que se constituir em edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos deverá ser no máximo (doze), podendo ser acrescido de mais 01 (um) pavimento, nos casos de glebas ou lotes de terrenos em declive com relação à via particular de circulação;

X - as construções secundárias, de uso exclusivo, somente poderão destinar-se ao uso para lazer (churrasqueiras, varanda, sauna, vestiários, salão de jogos e semelhantes) ou



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



depósitos (despensa, adega, casa de máquinas, ferramentas e demais utensílios de uso doméstico), sendo que a área destinada a esses equipamentos não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área da fração ideal de utilização exclusiva na gleba ou lote de terreno;

XI - os afastamentos deverão ser maiores ou iguais a 6,00m (seis metros) em relação às divisas da gleba ou lote de terreno com as vias públicas, podendo, no entanto, serem edificados nesta faixa e junto à divisa frontal, as instalações de portarias, lixeiras e padrões para entrada de energia elétrica, água, telefonia etc, XIII - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto;

XII - as vias internas de circulação e áreas destinadas a estacionamento, desde que não sejam cobertas, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

XIII - para edifícios de dois ou mais pavimentos, seja de interesse social ou não, a área mínima de terreno por unidade habitacional será definida pelo colegiado de adensamento, composto obrigatoriamente por um arquiteto urbanista e mais dois engenheiros civis, todos servidores públicos efetivos lotados na Secretaria de Planejamento Urbano.

§ 1º As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de retomo ou manobras em cuja configuração seja inscrito um círculo de diâmetro não inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º A área mínima de terreno por unidade habitacional prevista no inciso XIII será definida quando da análise do pedido de diretrizes urbanísticas solicitado pelo empreendedor.

§ 3º Com vistas a preservar a permeabilidade do solo, não serão computadas, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, os estacionamentos sob pérgolas, cujos pisos sejam revestidos com material permeável.

Art. 151. O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima dos conjuntos de edificações a que alude o art. 137, desta lei complementar, serão aqueles determinados pelas zonas em que a gleba ou lote de terreno se localiza.

Art. 152. Os conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar destinam-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a destinação para outros usos.

Art. 153. Os conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar só poderão ser implantados em glebas ou lotes de terreno que tenham frente para vias oficiais de circulação de veículos, obedecidas todas as disposições do plano diretor.

Art. 154. O projeto de implantação de conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar deverão prever:

I - arborização das áreas comuns não ocupadas por edificações, excetuadas as áreas destinadas ao lazer;

II - drenagem de águas pluviais;

III - sistema de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - no projeto dos conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar deverão ser previstas áreas para armazenamento de lixo, uso comum destinada ao



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



lazer, recreação, ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação atendendo a esta legislação;

V - a central de armazenamento de lixo dos conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar deverá se situar junto ao alinhamento da via pública, sendo composta de 02 (duas) câmaras distintas e sem comunicação entre si, destinadas, uma à disposição de lixo doméstico seco e outra ao lixo doméstico úmido; deverão ter, cada uma das câmaras: capacidade para armazenar o lixo das unidades que compõem o conjunto por, no mínimo, 02 (dois) dias; ser construída em alvenaria de maneira a se impedir a exposição do lixo para a via pública; ser coberta; ter portas voltadas para a via pública e abertura telada pelo lado de dentro; ter ventilação suficiente; ser revestida internamente de material cerâmico vidrado ou pintura impermeável; e deverá, ainda, ser dotada de caixa sifonada para coleta de líquidos e ligada diretamente à rede de esgotos do conjunto;

VI - as cabinas de energia elétrica, telefonia, gás etc. deverão obedecer aos padrões das concessionárias e dos exigidos pela legislação municipal competente;

VII - as áreas das construções cobertas de uso comunitário serão consideradas para efeito da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Art. 155. Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio não forem servidos pelas redes públicas de água, esgoto e energia elétrica pública e domiciliar, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada previamente mediante projetos técnicos da Prefeitura, observadas as prescrições do plano diretor.

Art. 156. A concessão do "habite-se" para cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às instalações e equipamentos de uso comum, aí incluídos os serviços de infraestrutura, na forma do cronograma aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo único. Poderá ser concedido "habite-se" parcial a cada unidade autônoma ou a cada bloco de edificação.

Art. 157. O certificado de conclusão parcial da edificação de unidade habitacional do conjunto será concedido quando as obras de implantação da infraestrutura do condomínio residencial prevista no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado.

Art. 158. As áreas para lazer e equipamentos comunitários deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

Art. 159. As servidões de passagem privadas, de caráter particular que porventura gravem a gleba ou lote de terreno a edificar, deverão ser canceladas para a implantação dos conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar.

Art. 160. São de responsabilidade do empreendedor as obras de instalações de:

- I - abertura das vias e respectiva terraplenagem;
- II - drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);
- III - redes de distribuição de água e coleta de esgoto;
- IV - redes de drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);
- V - rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e nas áreas comuns;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



VI - tratamento de passeios, com pavimentação de, no máximo, metade de sua largura total, devendo o restante ser recoberto com espécies gramíneas, ou outro material que garanta a permeabilidade do solo;

VII - pavimentação das vias de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da Prefeitura;

VIII - recuperação e manutenção das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa.

Art. 161. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ser estáveis e protegidos.

Art. 162. Será de inteira responsabilidade do condomínio a obrigação de desempenhar às suas próprias expensas:

I - os serviços de manutenção das árvores e sua poda, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza de vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção do sistema de drenagem (galerias) de águas pluviais;

VII - pagamento do consumo da rede de iluminação pública.

VIII - manutenção e conservação das redes de água e esgoto;

IX - outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo único. Nos conjuntos de edificações a que alude o artigo 137 desta lei complementar, classificados como de interesse social por decisão exclusiva do GAEPI, as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos serviços a que se referem os incisos I a IX deste artigo poderão ser de responsabilidade da Prefeitura.

CAPÍTULO IV DA ZONA RURAL

Art. 163. Fica vedada a construção e aprovação de conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar na zona rural, independentemente de caracterizar unidade autônoma.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 164. As infrações a esta lei complementar sujeitarão seus infratores, no que couber, às sanções previstas no Código de Obras e Edificações e na lei de parcelamento e ordenamento do uso e da ocupação do solo.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 165. Para o acesso de pessoas com deficiência deverão ser atendidas, além das disposições da legislação de obras e edificações, as recomendações das "Normas da Adequação das Edificações à Pessoa Deficiente", da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e a legislação federal e estadual vigentes.

Art. 166. Em glebas ou lotes de terrenos pertencentes a mais de uma zona de uso, com características diferentes, poderá ser utilizado como parâmetro a zona de uso menos restritiva a ser considerada para a implantação de conjuntos de edificações a que alude o art. 137, desta lei complementar.

Art. 167. Compete exclusivamente ao grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento a análise e a aprovação dos projetos e a concessão dos alvarás de aprovação para execução de conjuntos de edificações a que alude o art. 137 desta lei complementar, após atendidas as suas exigências.

Art. 168. É de competência exclusiva do grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano aprovar o enquadramento de empreendimentos imobiliários, com categoria de uso R2 (e suas subcategorias), R3 e conjuntos habitacionais, como sendo de interesse social.

Parágrafo único. Somente os empreendimentos habitacionais vinculados a FAIXA I do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV dependerão de decreto de enquadramento do Prefeito.

Art. 169. Salvo disposição expressa em contrário do colegiado de adensamento, cada empreendimento imobiliário, das categorias de uso R2.02 e R3, poderá ter no máximo 300 (trezentas) unidades habitacionais.

Art. 170. A execução de obras já aprovadas e iniciadas em data anterior a publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data da referida aprovação.

TÍTULO X DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 171. Ficam instituídas por meio desta lei complementar, no âmbito do Município de Jaguariúna, as regras para aprovação de projetos exclusivos para empreendimentos imobiliários a serem implantados sob a forma de condomínio de lotes, residenciais unifamiliares ou comerciais / industriais, ou até mesmo de forma mista.

Parágrafo único. O Condomínio de Lotes foi instituído pelo art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

Art. 172. Considera-se condomínio lotes residenciais unifamiliares o empreendimento com área de terreno igual ou superior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) e condomínio de lotes comerciais / industriais o empreendimento com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), cuja configuração, em ambos, permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou superior a 30,00m (trinta metros), projetado e documentado em memorial que



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



conterá minuta de convenção de condomínio e os quadros da NBR – 12721 ou outro que venha a substituí-la, nos moldes do art. 8º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do art. 3º, do Decreto Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, sem necessidade de edificação prévia das residências ou galpões comerciais / industriais, sendo cada lote considerado como unidade autônoma e a cada um deles atribuído uma fração ideal de todo o terreno e áreas de uso comum.

§ 1º Os limites externos dos condomínios horizontais de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais deverão obrigatoriamente ser circundados por grades, muros ou outras formas de vedação, com observância das disposições contidas no Código de Obras (Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005, e suas alterações posteriores).

§ 2º A fração ideal de utilização exclusiva do lote de terreno será no mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

§ 3º A testada mínima da fração ideal de utilização exclusiva do lote de terreno é de 10,00m (dez metros).

§ 4º A testada mínima da fração ideal de utilização exclusiva do lote de terreno, quando confrontarem com praças de retomo ou manobra, é de 8,00m (oito metros).

§ 5º A testada mínima da fração ideal de utilização exclusiva do lote de terreno em esquina é de 9,00m (nove metros).

§ 6º É obrigatório que 10% (dez) por cento da área total da gleba ou terreno, onde está sendo implantado o condomínio de lotes, seja destinado a construção de complexo de sistema de lazer para uso comum dos condôminos.

§ 7º O complexo de lazer destinado ao uso coletivo dos condôminos deverá ter circunferência mínima de 3 (três) metros de diâmetro.

§ 8º A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria ou rampa, com previsão de acesso para deficientes físicos.

§ 9º As vias particulares de circulação de veículos internas do condomínio deverão ter largura total mínima de 12,00m (doze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à utilização como passeio e terão declividade máxima de 15% (quinze por cento), sendo permitido que a via de circulação de veículos de acesso ao empreendimento tenha no mínimo 8,00 m (oito metros) de testada para a via pública.

Art. 173. Nas glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta lei complementar, deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, conforme legislação vigente.

Art. 174. A aprovação do condomínio de lotes deverá ser precedida do pedido de viabilidade de implantação, diretrizes municipais e seguir os procedimentos, prazos e garantias definidos nesta lei complementar e no plano diretor.

Parágrafo único. O projeto de condomínio de lotes deverá obedecer às disposições, parâmetros, índices e coeficientes urbanísticos estabelecidos nesta lei complementar, no Código de Obras (Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005, e suas alterações posteriores), Código de Posturas (Lei Complementar Municipal nº 134, de 19 de novembro de 2007, e suas alterações posteriores) e aos dispositivos contidos Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal nº 373, de 01 de julho de 2022) relativos ao parcelamento do solo.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



Art. 175. Os condomínios edilícios horizontais residenciais unifamiliares (“condomínio de casas”) e comerciais / industriais já aprovados, devidamente incorporados no Oficial de Registro de Imóveis competente e aqueles cuja última construção da unidade autônoma ainda não tenha sido concluída e averbada na matrícula do imóvel, na vigência ou não das Leis Complementares Municipais nºs 135, de 26 de novembro de 2007, e 207, de 15 de março de 2012, e que sejam anteriores à presente lei complementar, poderão ser convertidos para condomínio de lotes através de procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 176. Os empreendedores estarão obrigados a executar às suas expensas as obras de infraestrutura de toda a área destinada ao condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, bem como, das demais obrigações previstas nesta lei complementar e no plano diretor.

§ 1º A instituição e especificação será registrada quando forem concluídas as obras de infraestrutura, pois as mesmas são as edificações, por expressa determinação legal do art. 3º, do Decreto Lei Federal nº 271/67.

§ 2º O incorporador somente poderá convocar os condôminos para Assembleia de instalação do condomínio, eleição de síndico, nomeação de empresa administradora, discussão e aprovação de previsão orçamentária e cobrança de condomínio após a entrega das obras de infraestrutura de toda área comum do condomínio.

§ 3º As obras de infraestrutura somente poderão ser realizadas pelo incorporador ou por terceiros contratados pelo incorporador.

§ 4º O incorporador jamais poderá repassar a responsabilidade pela implantação das obras de infraestrutura aos condôminos.

Art. 177. O acesso ao condomínio de lotes deverá ser projetado para as vias oficiais de circulação de veículos.

§ 1º A interligação do condomínio com o sistema viário municipal será realizada na forma estabelecida nesta lei complementar.

§ 2º As vias de circulação de veículos deverão obedecer às características geométricas estabelecidas nesta lei complementar e no Plano Diretor de Mobilidade Urbana.

§ 3º Considera-se de domínio particular as áreas comuns dos condomínios, tais como as vias internas, espaços livres, área de lazer, portaria, as galerias de águas pluviais, a rede elétrica externa às unidades, os parques, os bosques, áreas verdes etc.; ficando a cargo do condomínio a sua manutenção.

§ 4º O acesso aos condomínios de lotes somente é permitido ao Poder Público no exercício do poder de polícia, aos condôminos ou a quem estes autorizarem, na forma da Convenção do Condomínio, tendo em vista que se trata de domínio privado.

Art. 178. A averbação de construção realizada em cada lote deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Oficial de Registro de Imóveis competente, precedida de aprovação pelo Município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação estadual e federal.

Art. 179. Quaisquer modificações ou alterações das formas originais dos projetos dos condomínios horizontais de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais deverão ser



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



submetidos à aprovação do Poder Público Municipal, a pedido do incorporador e de todos os condôminos que possuam título aquisitivo, por aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo único. No caso de um condômino possuir mais de 01 (um) lote contíguo, este poderá construir 01 (uma) única residência ou galpão comercial / industrial, abrangendo todos os terrenos ou que se valha deles para obter licença de construção, significando isso, porém, perda do direito de construção de outra residência ou galpão comercial / industrial na mesma unidade ou fração ideal.

TÍTULO XI DAS VILAS URBANAS

Art. 180. Fica criada no Município de Jaguariúna a categoria de uso residencial multifamiliar, definida como conjunto residencial horizontal, também denominadas Vilas Urbanas, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, em condomínio, implantadas em lote de terreno com infraestrutura e frente para via pública oficial.

Parágrafo único. O conjunto residencial definido no caput destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente do tipo de zona em que se situam os lotes ou as glebas.

Art. 181. Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – Vilas Urbanas: conjunto de casas térreas ou assobradadas composto de 02 (duas) ou mais unidades habitacionais em glebas ou lotes de terreno, sendo discriminada:

a) a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade, como jardim e quintal;

b) a fração ideal do todo da gleba ou lote de terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

II – área construída de uso privativo: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis de cada unidade individual, de uma ou de todas as unidades, cobertos de todos os pavimentos, de uso privativo de uma edificação, ou conjunto de edificações, incluídas as áreas de garagem, exceto quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

III – área construída de uso comum: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso comum de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, áreas de circulação, portaria e demais equipamentos de lazer e as áreas de garagem quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

IV – área para lazer e equipamentos comunitários: é a parcela de gleba ou lote de terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

V – equipamentos comuns de um conjunto em condomínio: são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

VI – faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

VII – faixa ou área não edificável: é a área da gleba ou do lote de terreno onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



VIII – passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

IX – via de circulação particular: é a área descoberta de uso comum destinada exclusiva ou à circulação de veículos e pedestres;

X – construção evolutiva: considera-se implantação de caráter evolutivo, prevista nesta lei complementar, a construção parcial e progressiva das unidades habitacionais do condomínio;

XI – pérgola: elemento vazado, horizontal ou inclinado, de caráter decorativo, com superfície vazada superior a 80% (oitenta por cento) e nervuras com altura inferior a 0,60m (sessenta centímetros);

XII – material permeável: revestimento composto de materiais que, devido à sua composição e disposição, garantam uma permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento).

Art. 182. As edificações ou conjuntos de edificações a que alude o art. 180 desta lei complementar poderão ser alienados, todo ou em partes e constituirá cada unidade, propriedade autônoma.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 183. Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Art. 184. A gleba ou lote de terreno onde for implantada uma vila urbana passa a ser indivisível, ou seja, terá único número de cadastro junto a esta Prefeitura, uma só ligação de esgoto e o lixo será coletado junto à portaria de entrada.

Parágrafo único. As ligações e as medições de água deverão ser individualizadas para cada unidade autônoma.

Art. 185. Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como prédio residencial isolado.

Art. 186. Antes da elaboração de projetos de edificações do tipo vila, que alude esta Lei Complementar, deverá ser solicitada diretrizes à Prefeitura.

I – natureza do empreendimento, densidade habitacional proposta e localização da vila;

II – observância das diretrizes expedidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 187. Atendendo as diretrizes emitidas, o interessado, deverá solicitar a aprovação dos projetos junto à Prefeitura apresentando, também, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 188. Estando o projeto de acordo com esta lei complementar e plano diretor, tendo já manifestação do colegiado de adensamento, o projeto será aprovado pelo grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano, que expedirá o alvará de construção.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



Art. 189. O conjunto residencial horizontal somente poderá ser implantado em lotes e glebas com área igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), e inferior ou igual a 12.000,00 m² (doze mil metros quadrados), devendo, ainda, atender às seguintes disposições:

I – o conjunto residencial horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente mínima 08,00m (oito metros) para vias oficiais e atender os seguintes requisitos:

II – a cota mínima de terreno por unidade habitacional deverá ser de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados), sendo que o número máximo de unidades habitacionais será igual ao resultado da divisão da área do terreno por esta cota, que será aproximado para mais quando a fração ideal for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

III – a testada da unidade habitacional será de no mínimo 06 (seis) metros, podendo apresentar fachadas distintas ou similares;

IV – cada unidade habitacional deverá ter área mínima de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de construção, sendo permitido até 02 pavimentos podendo haver acréscimo de 01 (um) pavimento, motivado por desnível acentuado do terreno desde que até o limite de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de construção por unidade;

V – deverá ter previsão de, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos, podendo estar situada na unidade habitacional ou em bolsões de estacionamento e deverão ter dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) por unidade, não podendo ocupar a calçada ou qualquer outro ponto da via particular de circulação;

VI – as vagas para estacionamento de veículos poderão estar situadas no recuo frontal das unidades habitacionais, não podendo ser coberto em hipótese alguma, inclusive por marquises ou pergolados;

VII – os bolsões de estacionamento em nível, sob "pilotis" ou em subsolo, não serão computados para cálculo das taxas de ocupação e aproveitamento.

VIII – o acesso a cada unidade habitacional deverá ser independente e será ligada a via pública através de via particulares de circulação de veículos internas ao conjunto que deverão ter no mínimo 5,00 m (cinco metros), com calçada com largura de 0,90 m (noventa centímetros) de cada lado devendo ser pavimentadas, com guias e sarjetas;

IX – as vias internas de circulação destinadas ao uso exclusivo de pedestres deverão ter no mínimo 3,00 m (três metros) de largura e ainda:

a) conforme disposto nas diretrizes previamente expedidas, poderá não ser solicitado balão de retorno ("cul de sac") ao final das vias particulares;

b) quando necessário, o balão de retorno deverá ter raio mínimo de 3,00 m (três metros);

X – para cada unidade residencial isolada, o coeficiente de aproveitamento máximo será de 65% (sessenta e cinco por cento) e a taxa de ocupação máxima será de 1,5 (um e meio), sendo que deverá ser prevista 5% (cinco por cento) da área de cada unidade para fins de permeabilidade;

XI – poderá haver agrupamento de mais de 02 (duas) unidades habitacionais apresentando no máximo 10 (dez) unidades por bloco;



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



XII – o lote em que se instalará o conjunto residencial horizontal deverá respeitar os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais de acordo com a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo vigente;

XIII – as unidades habitacionais poderão ter como recuo frontal para as vias particulares de circulação a distância mínima de 2,00 m (dois metros). Este recuo frontal poderá ser usado para a implantação de hidrômetros, demais medidores e depósito de resíduos da unidade;

XIV – no projeto do conjunto residencial, deverão ser previstas nas áreas comuns locais destinados a colocação do quadro de medidores, hidrômetros, depósitos de resíduos e, quando houver, portaria e abrigo de pedestres. Estes poderão estar localizados no recuo frontal do lote com a via pública, na distância máxima de 20% (vinte por cento) da testada. Estas áreas não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, desde que a área total não ultrapasse 15,00 m² (quinze metros quadrados).

Parágrafo único. O empreendedor tem a obrigação de executar a construção e a edificação das unidades habitacionais autônomas, sendo vedado a transmissão dessa obrigação aos adquirentes dessas unidades habitacionais.

Art. 190. As infrações a esta lei complementar sujeitarão seus infratores, no que couber, às sanções previstas no Código de Obras e Edificações e na lei de parcelamento e ordenamento do uso e da ocupação do solo.

Art. 191. Para o acesso de pessoas com deficiência deverão ser atendidas, além das disposições da legislação de obras e edificações, as recomendações das "Normas da Adequação das Edificações à Pessoa Deficiente", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e a legislação federal e estadual vigentes.

Art. 192. Em glebas ou lotes de terrenos pertencentes a mais de uma zona de uso, com características diferentes, será utilizado como parâmetro a zona de uso menos restritiva.

Art. 193. Compete ao grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários e ao colegiado de adensamento, ambos da Secretaria de Planejamento Urbano, a análise dos projetos e a concessão dos alvarás de aprovação para execução de edificação ou conjunto de edificações a que alude este título, após atendidas as suas exigências.

Art. 194. A execução de obras que já tenham sido aprovadas e iniciadas, comprovadamente, em data anterior a publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

TÍTULO XII DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 195. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se conjunto habitacional o empreendimento que resultar em unidades habitacionais (casas) com características comuns, analisadas e aprovadas concomitantemente ao processo de parcelamento do solo, através de loteamento fechado (com acesso controlado), vinculadas obrigatoriamente ao Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I (um) de Renda, sendo seu produto final identificado como lote urbanizado individualizado e respectivas unidades edificadas.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



Art. 196. Cada conjunto habitacional poderá ter no máximo 200 (duzentas) unidades habitacionais, sendo que os lotes urbanizados terão área mínima de 126,00m² (cento e vinte e seis metros quadrados) e máxima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7,00m (sete metros), exceto para os lotes de esquina e aqueles localizados nas divisas, que poderão ter até 300,00m² (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 9,00m (nove metros).

Parágrafo único. Somente será admitido a aprovação de lotes de terrenos urbanizados mencionados no caput deste artigo, desde que as unidades habitacionais (casas) sejam aprovadas juntamente com o empreendimento, bem como estejam situados em loteamento fechado (acesso controlado).

Art. 197. Não é permitido o desdobro ou unificação dos lotes de terrenos nos conjuntos habitacionais.

Art. 198. No caso de incidência de viela sanitária, o lote mínimo deverá ser acrescido da área correspondente à área da viela sanitária, observada a área máxima do lote estabelecida no caput do artigo 196 desta lei complementar.

Art. 199. As quadras terão extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e profundidade mínima de 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 200. As unidades habitacionais acabadas, aprovadas concomitantemente aos respectivos loteamentos, não poderão ultrapassar a área construída de 80,00m² (oitenta metros quadrados).

§ 1º É permitido a construção de casas assobradadas desde que obedecido as disposições do Código de Obras e o limite de área construída previsto no *caput* deste artigo.

§ 2º Por se tratar de conjunto habitacional é vedado a construção de casas geminadas.

Art. 201. Deverão ser reservados até 10% (dez por cento) dos lotes com destinação exclusiva a usos comerciais e de serviços, os quais deverão estar situados para fora do fechamento do conjunto habitacional.

Art. 202. Fica autorizado o fechamento do conjunto habitacional por muro de alvenaria ou alambrado, bem como a colocação de uma ou mais portarias para o controle de acesso de veículos e pedestres no empreendimento.

§ 1º Os 5% (cinco por cento) para uso institucional pela Prefeitura para instalação de equipamentos comunitários deverão estar situados para fora do perímetro de fechamento do conjunto habitacional.

§ 2º § 1º As áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos públicos urbanos poderão estar situadas dentro do perímetro de fechamento do conjunto habitacional.

Art. 203. Somente será admitida a aprovação final do conjunto habitacional, através de Decreto do Prefeito, se o empreendedor comprovar, através de certidão, declaração ou contrato emitidos pela Caixa Econômica Federal, que o empreendimento habitacional está enquadrado na FAIXA I (um) de Renda do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV do Governo Federal.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



TÍTULO XIII

CRIAÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITETÔNICO, ARQUEOLÓGICO, AMBIENTAL, DOCUMENTAL E PAISAGÍSTICO DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA- FMPHAAJ.

Art. 204. Fica criado o Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna - FMPHAAJ, de natureza contábil-financeira, sem personalidade jurídica própria e com vigência por prazo indeterminado, vinculado ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna – CONPHAAJ, com o objetivo de financiar exclusivamente as ações de preservação e conservação do patrimônio histórico público e particular situado na Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico – SPPH, bem como o Centro Cultural, a Estação de Guedes, e as sedes das fazendas históricas (Florianópolis – “Serrinha”, Barra, Santa Úrsula, Castelo, Santa Francisca do Camanducaia e Capim Fino).

Art. 205. O Fundo Municipal será gerido pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna – CONPHAAJ em conjunto com a Secretaria de Administração e Finanças.

§ 1º A aplicação das receitas orçamentárias vinculadas ao Fundo far-se-á por meio de dotação consignada na lei orçamentária municipal.

§ 2º O orçamento do Fundo integrará o orçamento do Município.

Art. 206. Constituirão receitas do Fundo:

I - dotações consignadas no orçamento do Município e créditos adicionais que lhe sejam destinados;

II - receitas decorrentes de retorno de financiamentos que correspondam à parcela de recursos do Programa que beneficiarão imóveis privados ou imóveis com exploração privada, inseridos na Área de Proteção do Patrimônio Histórico - ZPPH;

III - todo e qualquer recurso proveniente de convênios com terceiros e, ainda, das esferas estadual e federal, bem como transferências de recursos intergovernamentais;

IV - produto da alienação de imóveis adquiridos com recursos do Fundo;

V - auxílios, subvenções, contribuições, transferências e ajustes;

VI - doações provenientes de pessoas físicas e jurídicas, públicas e privadas, nacionais, estrangeiras e internacionais;

VII - produto de operações de crédito, realizadas pela Prefeitura, destinadas a esse fim específico, observada a legislação pertinente;

VIII - rendimentos, acréscimos, juros e correção monetária decorrentes de seus recursos;

IX – receitas decorrentes do pagamento de outorga onerosa ao direito de construir de edificações situadas na Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico – ZPPH.

X - outras receitas.

Parágrafo único. Os recursos provenientes das receitas relacionadas no "caput" deste artigo serão depositados e movimentados, obrigatoriamente, em conta específica a ser aberta e mantida em instituição financeira oficial.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



Art. 207. Os recursos vinculados ao Fundo serão aplicados mediante decisão do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna – CONPHAAJ.

Art. 208. O controle orçamentário, financeiro, patrimonial e de resultados será efetuado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna – CONPHAAJ, na forma que dispuser seu Regimento, e pelos órgãos de controle interno e externo.

TÍTULO XIV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 209. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme disposições da Lei Complementar nº 373/2022 - Plano Diretor de Jaguariúna, fica regulamentada nos termos desta Lei Complementar.

Art. 210. Para aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa de Direito de Construir deverão ser observadas as condições de capacidade da infraestrutura urbana e de serviços no Município.

§ 1º A expedição da Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada, quando for o caso, à apresentação, pelo interessado, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 2º O colegiado de adensamento e o grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários, ambos da Secretaria de Planejamento Urbano, poderão exigir outros estudos técnicos necessários à sua análise, conforme o caso.

Art. 211. O interessado que pretender edificar acima dos índices urbanísticos estabelecidos para a zona deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, simultaneamente ao regular pedido do Alvará de Construção, concomitantemente, apresentar o EIV.

Art. 212. Os recursos auferidos com os pagamentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano do Município de Jaguariúna-SP, criado pela Lei Complementar Municipal nº 373/2022.

Parágrafo único. Fica expressamente proibida a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir na construção de futuras edificações situadas na Zona de Proteção de Patrimônio Histórico – ZPPH.

Art. 213. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante pagamento de 5% (cinco por cento) do custo global da obra.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo do custo da obra será utilizado o valor do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), padrão normal, categoria R8N, com desoneração do mês corrente, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon), aplicado sobre a área total a construir.



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



TÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 214. Ficam fazendo parte integrante desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, os seguintes anexos:

- I - ANEXO I - Características das Zonas de Uso;
- II - ANEXO II - Descrições dos Perímetros das Zonas de Uso na Área Urbana;
- III - ANEXO III - Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 215. Os imóveis que possuírem, no todo ou em parte, ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL – AIA, o proprietário/empreendedor deverá apresentar, em separado do Estudo de Impacto de Vizinhança, o ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL, devidamente assinado por profissional habilitado acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica, quando da solicitação do pedido de diretrizes, em quaisquer casos de pedido de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto Ambiental visa verificar através de métodos científicos qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas no meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população; às atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais.

Art. 215 A – Autoriza a Prefeitura à aprovar, pelo prazo máximo de um ano a contar da publicação da presente lei, o desmembramento de lotes, com fins residenciais, já edificadas e que não observem as dimensões mínimas previstas na legislação de parcelamento e ordenamento do uso e da ocupação do solo, bem como, dos lotes de terrenos que ainda não foram edificadas, mas que possuam projetos construtivos residenciais aprovados na Prefeitura até a data de vigência desta Lei, desde que atendam aos seguintes requisitos:

- I - resultem na área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frente mínima de 5,00m (cinco metros); e
- II - estar quite perante a Fazenda Municipal no que tange aos tributos imobiliários.

Parágrafo único. Só será admitido 01 (um) desmembramento por imóvel, sendo vedado novo desdobro do imóvel resultante.

Art. 215 B – O artigo supra citado perderá sua validade após o transcurso do prazo supra mencionado.

Art. 216. A Secretaria de Planejamento Urbano deverá obrigatoriamente enviar para parecer de viabilidade do CONPHAAJ, os pedidos de demolição, reforma e novas construções de imóveis situados na ZPPH, desde que esses imóveis estejam inventariados ou tombados como patrimônio histórico pelo Município de Jaguariúna, com exceção dos imóveis públicos de propriedade do Município de Jaguariúna-SP.

Parágrafo único. Os imóveis que não forem inventariados ou tombados como patrimônio histórico situados na ZPPH ficam desobrigados do cumprimento das disposições contidas no *caput* deste artigo.

Art. 217. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 97, de 20 de dezembro de 2004 e todas as suas correlatas alterações posteriores, bem como a Lei Complementar Municipal nº



Câmara Municipal de Jaguariúna

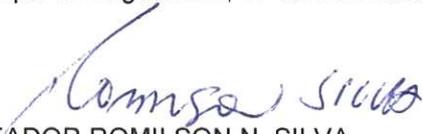
Estado de São Paulo



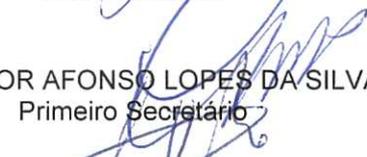
135, de 26 de novembro de 2007 e suas alterações posteriores, Lei Complementar Municipal nº 273, de 23 de junho de 2015, Lei Complementar Municipal nº 289, de 29 de junho de 2017 e Lei Complementar Municipal nº 377, de 03 de novembro de 2022.

Parágrafo único. Havendo conflito entre normas relativas a zoneamento, uso e ocupação do solo, prevalecerão aquelas veiculadas pela Lei Complementar nº 373, de 1º de julho de 2022.

Mesa da Câmara Municipal de Jaguariúna, 17 de setembro de 2024.


VEREADOR ROMILSON N. SILVA
Presidente


VEREADOR JOSÉ MUNIZ
Vice Presidente


VEREADOR AFONSO LOPES DA SILVA
Primeiro Secretário


VEREADOR SILVIO LUIZ TELLES DE MENEZES
Segundo Secretário

Registrado na Secretaria e afixado, na mesma data, no quadro de avisos da portaria da Câmara Municipal.


Creusa Ap. Gomes
Diretora Geral



Câmara Municipal de Jaguariúna

Estado de São Paulo



Ofício PRE n.º 197

Jaguariúna 18 de setembro de 2024

Senhor Prefeito

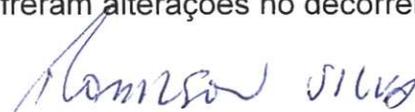
Encaminhamos a Vossa Excelência, para sanção e promulgação Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 008/24, desse Executivo – Dispõe sobre o parcelamento e o ordenamento da ocupação e do uso do solo no Município de Jaguariúna, e dá outras providências, o qual foi aprovado por 08 votos favoráveis e 04 votos contrários dos Srs. Erivelton Marcos Proêncio, Francisco de Souza Campos, José Alaércio de Toledo Lima Junior e Walter Luís Tozzi de Camargo, em 1ª e 2ª Discussões em Sessões Extraordinárias realizadas nesta Casa em 17 de setembro corrente.

Referido Substitutivo Lei recebeu:

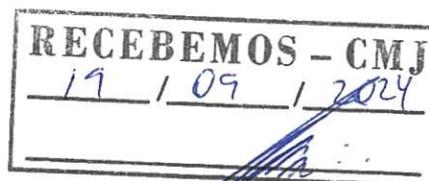
Emenda Modificativa e Substitutiva; Emenda Modificativa e Supressiva – aprovadas por unanimidade de votos;

Emenda Aditiva aprovada por 07 votos favoráveis e 05 votos contrários dos Srs. Erivelton Marcos Proêncio, Francisco de Souza Campos, José Alaércio de Toledo Lima Junior, Walter Luís Tozzi de Camargo e Wilian Barbosa do Morrinho

Os mapas que fazem parte do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 008/24 não sofreram alterações no decorrer da análise e votação.


VEREADOR ROMILSON SILVA
Presidente

À Sua Excelência o Senhor
Márcio Gustavo Bernardes Reis
Prefeito Municipal
Jaguariúna – S.P.



Alessandro R. Mazzonetto
Diretor de Departamento