



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Ofício PMT nº 00/2025 – GAB**

Tejuapá (SP), 00 de novembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor  
**EDEMIR MAURÍCIO DA SILVA**  
Presidente da Câmara Municipal  
TEJUPÁ (SP)

Senhor Presidente,

Cumpre-nos propor à elevada consideração dessa egrégia Edilidade para apreciação, em **regime de urgência**, o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 00/2025**, que **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TEJUPÁ (SP) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo no município de Tejuapá (SP), visando garantir o desenvolvimento urbano ordenado, sustentável e em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística vigente, incluindo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

A necessidade de disciplinar o parcelamento do solo se justifica pela necessidade dos novos empreendimentos imobiliários respeitarem critérios que promovam a qualidade de vida, a preservação ambiental e o uso adequado dos recursos naturais.

O ordenamento territorial adequado é fundamental para garantir a infraestrutura básica necessária, como saneamento, iluminação pública, pavimentação, áreas verdes e espaços comunitários, prevenindo problemas como a ocupação irregular, degradação ambiental e déficit de serviços públicos.

Além disso, o projeto busca coibir práticas inadequadas de loteamento, como a criação de áreas sem infraestrutura mínima, que, a longo prazo, geram elevados custos sociais e econômicos ao município.

A nova legislação proporcionará maior segurança jurídica tanto para o Poder Público quanto para os empreendedores e adquirentes, assegurando a conformidade dos projetos urbanísticos com os princípios de sustentabilidade e inclusão social.

Com base no exposto, conto com a compreensão dos nobres vereadores e solicitamos a aprovação deste projeto, que trará benefícios significativos ao planejamento urbano sustentável e à qualidade de vida da população de Tejuapá (SP).



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Na expectativa de contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores, aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos demais membros dessa Casa, as expressões de apreço e consideração.

Atenciosamente.

**ROBERVAL DE OLIVEIRA**  
**Prefeito**



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 00/2025.**

### **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TEJUPÁ (SP) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**ROBERVAL DE OLIVEIRA**, Prefeito do Município de Tejuapá, Comarca de Piraju, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre as normas e procedimentos para o parcelamento do solo urbano no município de Tejuapá (SP), em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS), com a Lei Federal nº 6.766/1979, e demais legislações aplicáveis, visando ordenar o uso e ocupação do solo, assegurar a função social e ambiental da propriedade e promover o desenvolvimento urbano sustentável.

**Art. 2º** Para os efeitos desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

**I** – Alvará de Arruamento e Urbanização, ato administrativo expedido pelo Município autorizando a execução do Plano de Urbanização;

**II** – Área Não Edificável, porção de terreno onde é vedada a construção de qualquer natureza;

**III** – Área de Interesse Urbanístico Especial, áreas destinadas exclusivamente a uso residencial, sítios ou chácaras de recreio, áreas abrangidas por processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) ou definidas pelo Município como passíveis de regularização;

**IV** – Área Institucional, áreas incorporadas ao patrimônio público municipal, destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos;

**V** – Área Loteada, porção de gleba urbanizada com vias, lotes e quadras, excluídas as áreas verdes, de lazer, institucionais e de preservação permanente;

**VI** – Área Pública, composta por áreas verdes, sistemas de lazer, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, sistema viário e áreas dominiais;

**VII** – Área Rural, território municipal situado fora do perímetro urbano;

**VIII** – Área Urbana, áreas urbanizadas e urbanizáveis contidas no perímetro urbano;

**IX** – Área Urbanizada, porção da área urbana já parcelada e dotada de infraestrutura;

**X** – Área Urbanizável, porção da área urbana ou de expansão urbana ainda não parcelada, destinada a novos empreendimentos urbanos, incluindo loteamentos de sítios ou chácaras de recreio;

**XI** – Área Verde, área incorporada ao patrimônio público, recoberta por vegetação natural e destinada aos usos previstos na legislação;



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

- XII** – Área de Preservação Permanente (APP), área protegida, destinada à preservação do meio ambiente natural, considerada não edificável;
- XIII** – Chácaras de Recreio, loteamentos voltados prioritariamente a atividades de lazer;
- XIV** – Grupo Técnico Municipal (GTM), colegiado de servidores designados por decreto para análise e acompanhamento de projetos de parcelamento;
- XV** – Desdobro, subdivisão de lotes existentes, aproveitando sistema viário implantado, sem abertura ou ampliação de vias;
- XVI** – Desmembramento, subdivisão de gleba em lotes, aproveitando sistema viário existente;
- XVII** – Ecopontos, estruturas para coleta seletiva de resíduos sólidos, identificadas por cores segundo o tipo de material;
- XVIII** – Loteamento, subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura ou modificação de vias públicas;
- XIX** – Perímetro Urbano, linha que define o contorno da área urbana;
- XX** – Plano de Urbanização, conjunto de normas, projetos e especificações técnicas que integram um loteamento, incluindo projetos de parcelamento, arruamento e complementares;
- XXI** – Quadra, área delimitada pelo sistema viário, subdividida ou não em lotes;
- XXII** – Recuo, distância mínima entre a testada do lote e a edificação;
- XXIII** – Referência de Nível, cota altimétrica oficial do Município;
- XXIV** – Sistema de Lazer, áreas públicas destinadas a praças, parques e atividades recreativas;
- XXV** – Sistema Viário ou Arruamento, conjunto de vias públicas hierarquizadas, destinadas à circulação de pedestres e veículos;
- XXVI** – Testada, dimensão da frente do lote, medida no alinhamento com a via pública;
- XXVII** – Vias Principais, ruas ou avenidas que constituem os principais acessos a um loteamento;
- XXVIII** – Área de Interesse Urbanístico Especial Passível de Regularização, áreas não conformes identificadas pelo Município, passíveis de regularização fundiária mediante instrumentos legais e ações integradas;
- XXIX** – Área de Interesse Urbanístico Especial Atendida pelo REURB, áreas em processo de regularização ou passíveis de inclusão na Regularização Fundiária Urbana, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017 e normas correlatas.

**Art. 3º** O território do município de Tejuapá (SP) fica subdividido em:

- I** – Área Urbanizada;
- II** – Área Urbanizável;
- III** – Área de Interesse Urbanístico Especial;
- IV** – Área Rural.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 4º** Considera-se parcelamento do solo a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou em condomínio, para fins urbanos, realizada no território municipal.

**Art. 5º** O parcelamento do solo será destinado a fins urbanos ou de urbanização específica.

**Art. 6º** São considerados fins urbanos os imóveis destinados às funções de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados em áreas urbanizadas e urbanizáveis.

**Art. 7º** São considerados fins de urbanização específica os imóveis destinados a usos determinados, situados em áreas de interesse urbanístico especial.

**Art. 8º** Todo parcelamento do solo, independentemente de sua localização ou finalidade, deverá ser realizado por meio de loteamento, desdobro ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei Complementar e da legislação estadual e federal aplicável.

**Art. 9º** As dimensões mínimas dos lotes para fins de loteamento, de desdobro ou de desmembramentos serão:

**I** – 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área, com frente mínima de 8 m (oito metros);

**II** – 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área, com frente mínima de 7 m (sete metros), no caso de manifestação de interesse social.

**Art. 10.** É vedado o parcelamento do solo:

**I** – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

**II** – em terrenos aterrados com material prejudicial à saúde pública;

**III** – em terrenos com condições geológicas desfavoráveis à edificação;

**IV** – em áreas de preservação permanente, proteção de mananciais e fundos de vale.

## CAPÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

#### Seção I

##### Dos Requisitos Gerais para Aprovação

**Art. 11.** Somente serão permitidos loteamentos para fins urbanos nas Áreas Urbanizadas e Urbanizáveis, localizadas dentro do perímetro urbano ou em área de expansão urbana, desde que possuam, obrigatoriamente, ao menos uma ligação com a malha viária existente.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Parágrafo único.** Na ausência de via pavimentada para a ligação, caberá ao proprietário ou ao loteador a execução e implantação da infraestrutura necessária, conforme determinações da Certidão de Diretrizes de Loteamento.

**Art. 12.** O empreendimento que pleitear enquadramento como de interesse social deverá:

- I** – formalizar pedido por escrito à Municipalidade;
- II** – declarar compromisso de cessão de áreas públicas ou apresentar formas de compensação urbanística, definidas pelo Município, podendo incluir:
  - a)** implantação de equipamentos públicos;
  - b)** doação de lotes para programas habitacionais municipais;
- III** – ter as compensações proporcionais ao número de lotes obtidos em razão do benefício concedido, com análise e parecer do Grupo Técnico Municipal (GTM).

**Art. 13.** Fica instituída a Taxa para Exame de Projeto (TEP), devida em todos os casos de licenciamento de arruamento, loteamento, parcelamento ou desmembramento do solo urbano ou rural, no valor de 1 (uma) UFESP por lote e terreno constante no projeto, a ser paga antes do protocolo do pedido de Certidão de Conformidade.

§ 1º Contribuinte da TEP é o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel.

§ 2º Os valores arrecadados serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA).

## Seção II

### Das Certidões de Diretrizes e de Conformidade de Loteamento

**Art. 14.** Para propor loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a emissão da Certidão de Diretrizes de Loteamento, apresentando:

- I** – requerimento ao Prefeito assinado pelo proprietário ou loteador;
- II** – documentos do proprietário ou loteador;
- III** – certidão de matrícula ou transcrição atualizada do imóvel;
- IV** – levantamento planialtimétrico, preferencialmente na escala 1:1000, assinado por profissional habilitado;
- V** – certidão negativa de débitos municipais
- VI** – planta urbanística do imóvel, apresentada em papel contínuo, sem rasuras, emendas ou distorções de escala, preferencialmente na escala 1:1000 (um para mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo, no mínimo:
  - a)** divisas do imóvel compatíveis com as descrições das matrículas, com delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações;



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

- b) localização de cursos d'água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, APPs, bosques, construções existentes, árvores notáveis, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e demais construções;
- c) representação de servidões existentes em matrícula, se houver;
- d) curvas de nível de metro em metro;
- e) indicação do norte magnético, com data do levantamento topográfico;
- f) referência de nível (RN), conforme normas do INCRA;
- g) arruamento vizinho em todo o perímetro, com indicação de equipamentos urbanos existentes num raio de 200 m (duzentos metros);
- h) articulação das vias existentes e projetadas, em harmonia com a topografia local;
- i) áreas não edificáveis, se houver;
- j) indicação dos recuos obrigatórios.

**VII – Outras informações e requisitos complementares** que venham a ser definidos pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** Em caso de interesse social, deverão ser apresentadas justificativas técnicas.

**Art. 15.** A Certidão de Diretrizes para Loteamento terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, período no qual o interessado deverá protocolar a documentação solicitada para análise de conformidade.

**Parágrafo único.** O projeto de parcelamento do solo, urbano ou rural, sob a forma de loteamento ou desmembramento, deverá ser elaborado em conformidade com as diretrizes aprovadas e as orientações da Administração Municipal, observando o interesse público, a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida da população.

**Art. 16.** O protocolo do projeto para análise de conformidade deverá ser instruído com 4 (quatro) vias impressas e 1 (uma) via digital georreferenciada, em formato definido pelo Município.

§ 1º Verificado o atendimento integral das diretrizes, a Municipalidade emitirá a Certidão de Conformidade.

§ 2º Em caso de não aprovação, o projeto será devolvido ao interessado para os ajustes necessários, mediante ciência.

## Seção III

### Da Aprovação Final

**Art. 17.** Obtido o Certificado de Aprovação do Loteamento junto ao GRAPROHAB, o loteador ficará obrigado a apresentar, para análise e aprovação definitiva, os seguintes projetos executivos e a documentação complementar necessários à implantação das obras de infraestrutura urbanística, às suas expensas:



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**I** – certidão de matrícula atualizada, sem cláusulas restritivas;

**II** – cadastramento como área urbana junto ao Município;

**III** – *Projeto de arborização urbana*, atendendo aos seguintes requisitos técnicos:

**a)** indicar, no mínimo, 8 (oito) espécies arbóreas adequadas, selecionadas conforme as diretrizes estabelecidas no Plano Municipal de Arborização Urbana;

**b)** apresentar as especificações técnicas essenciais e parâmetros para execução da arborização urbana, contemplando: dimensões das covas, tipo e quantidade de adubação química e orgânica, métodos de irrigação, além das técnicas de poda (formação, manutenção e segurança), conforme o Plano Municipal de Arborização Urbana;

**c)** prever o plantio mínimo de 1 (uma) árvore por lote ou, alternativamente, a cada 5,0 m (cinco metros) lineares, respeitando afastamentos mínimos de 4,0 m (quatro metros) das esquinas; 3,0 m (três metros) de postes e placas de sinalização; 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de bocas-de-lobo, caixas de inspeção e guias rebaixadas (acesso de veículos e cadeirantes); e 0,5 m (cinquenta centímetros) da sarjeta;

**d)** determinar que as mudas sejam plantadas apoiadas em tutor, com altura mínima de 1,6 m (um metro e sessenta centímetros);

**e)** ser elaborado por profissional legalmente habilitado, com a respectiva responsabilidade técnica;

**f)** conter memorial descritivo de cálculo e planta georreferenciada com a localização precisa de todas as mudas a serem implantadas;

**g)** apresentar cronograma físico que detalhe todas as etapas e condições para manejo adequado, incluindo: plantio, irrigação, adubação, cuidados de manutenção, substituição ou reposição de indivíduos, tratamentos fitossanitários, critérios técnicos para podas e remoção de árvores, bem como garantias de execução do projeto;

**h)** prever que o empreendedor seja responsável pela manutenção do projeto de arborização urbana por um período mínimo de 2 (dois) anos, contados a partir da execução do plantio.

**IV** – *Projeto de áreas verdes e sistema de lazer*, com as seguintes características:

**a)** elaboração do memorial descritivo de cálculo e planta com localização das mudas a serem plantadas;

**b)** formação, preferencial, nas áreas mais densamente povoadas;

**c)** integração do Patrimônio Municipal, quando do registro do empreendimento, sem qualquer ônus à Municipalidade;

**d)** instalação de, no mínimo, 1 (uma) Academia ao Ar Livre;

**e)** responsabilidade de manutenção do projeto de áreas verdes e sistema de lazer, pelo empreendedor, pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos;

**f)** cercamento com alambrado das áreas de preservação permanente (APP).

**V** – laudo técnico de caracterização da vegetação e projeto de compensação ambiental;

**VI** – *Projeto de calçada ecológica*, devendo contemplar:

**a)** memorial descritivo de cálculo e planta de implantação indicando a localização precisa do passeio ecológico a ser executado;



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**b)** passeio público com largura mínima de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo acessibilidade e circulação segura;

**c)** muretas divisórias para separação física entre os lotes e o passeio público;

**d)** faixa de serviço permeável correspondente a 40% (quarenta por cento) da largura total do passeio público, destinada à instalação de equipamentos públicos, arborização urbana, jardim de chuva e rampas de acessibilidade nas esquinas;

**e)** pavimentação do passeio público, excetuando-se a faixa de serviço permeável, com aplicação de piso tátil em todas as áreas públicas, de acordo com as normas de acessibilidade vigentes;

**f)** definição e implantação do Espaço Árvore, destinado à arborização urbana, localizado na divisa entre os terrenos, com dimensões equivalentes a 40% (quarenta por cento) da largura do passeio público por duas vezes sua largura no comprimento, devendo ser identificado por placas individuais;

**g)** execução de rampas de acessibilidade plena em todas as esquinas, conforme normas técnicas aplicáveis.

**VII** – *Projeto de drenagem de águas pluviais*, abrangendo sistemas superficiais e subterrâneos, devendo indicar o ponto de lançamento, eventuais estruturas de tratamento e as soluções técnicas destinadas à prevenção de impactos negativos, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**VIII** – *Projeto hidráulico de abastecimento de água potável*, com instalação no passeio público e recuo máximo de 0,5 m (cinquenta centímetros) do limite do lote, incluindo rede de hidrantes externos para combate a incêndios, devidamente aprovado pela Concessionária, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**IX** – *Projeto de coleta e tratamento de esgoto sanitário*, com instalação no passeio público e recuo máximo de 0,5 m (cinquenta centímetros) do lote, indicando o ponto de lançamento dos efluentes domésticos, devidamente aprovado pela Concessionária, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**X** – *Projeto de perfuração de poço para abastecimento de água potável*, com respectivo reservatório e obtenção da necessária outorga junto à Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas), acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XI** – *Projeto de pavimentação das vias públicas*, prevendo revestimento em CBUQ ou em piso drenante/permeável, com leito carroçável de largura mínima de 8,0 m (oito metros), acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XII** – *Projeto do sistema elétrico*, devendo prever redes protegidas (compactas), isoladas e/ou subterrâneas, implantadas na face de sombra da via pública (sul/oeste), bem como iluminação pública em lâmpadas de LED, devidamente aprovado pela Concessionária, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XIII** – *Projeto de sinalização viária (horizontal e vertical)*, incluindo placas de sinalização, placas de identificação das vias públicas em todas as esquinas, conforme denominação oficial estabelecida pelo Município, utilizando postes de aço galvanizado e pintura viária em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e legislação complementar, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**XIV** – *Projeto de sondagem e teste de percolação da gleba*, comprovando que a área loteada não apresenta suscetibilidade à erosão e não tenha sido utilizada como aterro sanitário, mediante Laudo Conclusivo assinado por profissional habilitado com respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica.

**XV** – *Apresentação das responsabilidades técnicas* de todos os projetos por meio das respectivas ARTs ou RRTs.

**XVI** – *Reserva de área institucional* correspondente a, no mínimo, 7% (sete por cento) da área total da gleba.

**XVII** – *Dimensionamento dos lotes*, que deverão possuir testada mínima de 8,0 m (oito metros).

**XVIII** – *Termos de concordância das Concessionárias de serviços públicos*, atestando viabilidade técnica e a assunção da operação futura dos sistemas implantados.

**XIX** – *Certidão negativa de débitos municipais* relativa ao imóvel.

**XX** – *Planta urbanística do imóvel*, apresentada em papel contínuo, sem rasuras, emendas ou distorções de escala, preferencialmente na escala 1:1000 (um para mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo, no mínimo:

a) divisas do imóvel compatíveis com as descrições das matrículas, com delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações;

b) localização de cursos d'água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, APPs, bosques, construções existentes, árvores notáveis, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e demais construções;

c) representação de servidões existentes em matrícula, se houver;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) indicação do norte magnético, com data do levantamento topográfico;

f) referência de nível (RN), conforme normas do INCRA;

g) arruamento vizinho em todo o perímetro, com indicação de equipamentos urbanos existentes num raio de 200 m (duzentos metros);

h) estudos integrados de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Impacto de Trânsito (RIT), quando aplicáveis;

i) articulação das vias existentes e projetadas, em harmonia com a topografia local;

j) áreas não edificáveis, se houver;

k) indicação dos recuos obrigatórios.

**XXI** – *Implantação de via marginal* ao longo das áreas de preservação de fundos de vale, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, viadutos e linhas de transmissão.

**XXII** – *Prestação de garantia financeira*, por meio de carta de fiança bancária ou caução de lotes, no valor integral das obras e serviços exigidos, a serem executadas em caso de descumprimento dos prazos, com validade mínima de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do Termo de Compromisso junto à Municipalidade e registro do empreendimento em Cartório.

**XXIII** – *Encaminhamento digital integral do processo administrativo*, em conformidade com as normas estabelecidas pela Municipalidade.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**XXIV – Outras informações e requisitos complementares** que venham a ser definidos pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** O prazo para manifestação da Prefeitura será de 30 (trinta) dias.

**Art. 18.** O protocolo dos projetos solicitados para aprovação final do loteamento deverá ser instruído com:

**I** – 4 (quatro) vias impressas e 1 (uma) via digital georreferenciada, da documentação na ordem solicitada, em formato definido pelo Município;

**II** – minuta do contrato de compra e venda dos lotes, que incluirá cláusula de responsabilidade solidária dos adquirentes pelas obrigações do loteador até a entrega das obras de infraestrutura e o registro definitivo do loteamento.

**§ 1º** Verificado o atendimento integral das diretrizes, a Municipalidade emitirá o Termo de Aprovação Final de Loteamento, acompanhado do Termo de Compromisso.

**§ 2º** Em caso de improcedência do pedido, os autos serão devolvidos ao interessado para os ajustes necessários, mediante ciência.

**Art. 19.** A emissão do Termo de Aprovação Final de Loteamento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo loteador, que se obriga a:

**I** – doar ao Município, sem ônus, as áreas destinadas a sistema viário, equipamentos públicos e espaços livres de uso público;

**II** – executar, no prazo máximo de 12 (doze) meses, prorrogável por igual período mediante justificativa técnica, todas as obras de infraestrutura urbanística previstas no projeto;

**III** – comunicar à Municipalidade o início da execução de cada etapa das obras;

**IV** – permitir a fiscalização permanente dos serviços pela Administração Municipal;

**V** – impedir o início de obras particulares em lotes pelos adquirentes antes da conclusão, entrega e recebimento definitivo das obras de infraestrutura pelo Poder Público;

**VI** – garantir que a pavimentação viária atenda a padrões técnicos que assegurem durabilidade mínima de 5 (cinco) anos.

**Art. 20.** Descumpridas as obrigações, o Município poderá executar as garantias ou adjudicar a área caucionada.

**Art. 21.** Após assinatura do Termo de Compromisso, será emitido o Alvará de Arruamento e Urbanização.

**Art. 22.** Concluídas as obras, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo, com liberação das garantias, observadas:

**I** – liberação parcial mediante análise do GTM;

**II** – apresentação de laudos e cartas de recebimento das concessionárias;

**III** – garantia de 5 (cinco) anos para pavimentação.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 23.** Todos os documentos deverão ser apresentados em formato físico e eletrônico, seguindo especificações técnicas definidas na Certidão de Diretrizes.

**Art. 24.** Alterações nos projetos exigem apresentação de AS BUILT e nova aprovação.

**Art. 25.** A aprovação não implica responsabilidade do Município por divergências dimensionais ou direitos de terceiros, sendo tais responsabilidades do proprietário e do responsável técnico.

## Seção IV

### Das Vias de Circulação

**Art. 26.** Aberturas de vias, rotatórias ou avenidas somente serão executadas mediante justificativa técnica e projeto aprovado pelo GTM.

**Art. 27.** As vias deverão atender às especificações técnicas e prever elementos de acessibilidade, arborização e sinalização.

## Seção V

### Das Quadras e Lotes

**Art. 28.** O comprimento máximo da quadra será de 150 (cento e cinquenta) metros e a largura mínima de 50 (cinquenta) metros.

**Parágrafo único.** Exceções deverão ser justificadas tecnicamente e aprovadas pelo GTM.

## Seção VI

### Outras Obras, Serviços e Áreas Exigidas

**Art. 29.** O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas.

**Parágrafo único.** As obras de drenagem deverão ser executadas em vias públicas ou faixas específicas.

**Art. 30.** É obrigatória a execução de todas as obras e serviços exigidos nesta Lei Complementar, sem ônus ao Município.

**Art. 31.** Nos fundos de vale e cursos d'água, será obrigatória a reserva mínima de 100 (cem) metros de área pública de cada lado.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 32.** Modificações ou canalizações de cursos d'água exigem anuência da SP Águas e da CETESB.

**Art. 33.** Normas e especificações adicionais poderão ser estabelecidas por Decreto Municipal.

## Seção VII

### Da Compensação em Benfeitorias pela Área Institucional

**Art. 34.** Fica instituída a possibilidade de compensação da obrigação de cessão de área institucional, prevista no inciso XVI do art. 17 desta Lei Complementar, pela execução de benfeitorias e serviços de interesse público em favor do Município, desde que observadas as seguintes condições:

§ 1º A opção pela compensação dependerá de:

**I** – manifestação de interesse do loteador, por ocasião do protocolo para a aprovação final do loteamento;

**II** – análise de conveniência e oportunidade pela Municipalidade, por meio de parecer técnico do Grupo Técnico Municipal (GTM) e decisão fundamentada do Chefe do Poder Executivo;

**III** – celebração de Termo de Compromisso específico para este fim, ajustado entre o loteador e o Município.

§ 2º O valor das benfeitorias a serem executadas será equivalente ao valor de mercado da área institucional que está sendo compensada, apurado mediante:

**I** – laudo de avaliação do imóvel, elaborado por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contratado e custeado pelo loteador;

**II** – homologação do valor pelo Município, que poderá, a seu critério, realizar contraperícia.

§ 3º As benfeitorias a serem executadas deverão ser previamente definidas em comum acordo com o Município e constar do Termo de Compromisso, devendo atender a uma ou mais das seguintes finalidades, preferencialmente na região de influência do loteamento:

**I** – implantação, ampliação ou reforma de equipamentos públicos;

**II** – execução de obras de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem, iluminação pública ou saneamento em logradouros públicos existentes;

**III** – urbanização de áreas públicas, praças, parques ou espaços de convivência comunitária;

**IV** – outras obras ou serviços de relevante interesse público definidos em Decreto Municipal.

§ 4º O Termo de Compromisso de que trata este artigo estabelecerá, obrigatoriamente:



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

- I – a descrição detalhada do bem público a ser executado ou do serviço a ser prestado;
- II – o valor da compensação, conforme apurado nos termos do § 2º;
- III – os projetos executivos a serem apresentados e aprovados pela Municipalidade;
- IV – o cronograma físico-financeiro para a execução das benfeitorias, que não poderá exceder o prazo de execução das obras do loteamento;
- V – as garantias de execução, nos mesmos moldes das previstas para as obras do loteamento.

§ 5º A expedição do Alvará de Arruamento e Urbanização e o registro do loteamento em Cartório ficarão condicionados à celebração do Termo de Compromisso de Compensação.

§ 6º Verificado o integral cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso de Compensação, o loteador estará quite com a obrigação de cessão de área institucional, ficando dispensada a doação correspondente.

§ 7º O descumprimento do disposto no Termo de Compromisso de Compensação acarretará, independentemente de notificação:

- I – a imediata suspensão da expedição de licenças e habite-se para os lotes do empreendimento;
- II – a aplicação das sanções previstas no art. 20 desta Lei Complementar, utilizando-se das garantias constituídas;
- III – o retorno da obrigação de doação da área institucional em sua integralidade.

## **CAPÍTULO III**

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO**

**Art. 35.** O interessado em realizar desdobro de lotes deverá requerer a aprovação do respectivo Projeto de Parcelamento do Solo, observando-se os procedimentos previstos nesta Lei Complementar e apresentando, no mínimo, os seguintes documentos:

- I – certidão de matrícula do imóvel, atualizada, em nome do proprietário requerente;
- II – certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
- III – três vias da planta do imóvel, em papel contínuo, sem rasuras, emendas ou distorções de escala, na escala adequada, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo:
  - a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas, com identificação dos confrontantes, proprietários ou sucessores atuais, conforme matrícula;
  - b) indicação do norte magnético;
  - c) arruamento vizinho em todo o perímetro, com respectivas distâncias;
  - d) situação atual e pretendida do parcelamento, constando eventuais construções existentes cadastradas no Município, conforme normas técnicas da Prefeitura;
  - e) quadro estatístico de áreas;



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

f) identificações, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e demais elementos técnicos indispensáveis à análise;

g) perfil da via frontal do imóvel, com respectivas cotas.

IV – três vias do memorial descritivo dos lotes parcelados, assinadas por profissional habilitado;

V – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do profissional responsável pelo projeto;

VI – demais informações que a Prefeitura julgar necessárias.

**Art. 36.** O interessado em realizar desmembramento de gleba deverá requerer a expedição de Certidão de Diretrizes de Desmembramento, observando-se os procedimentos previstos nesta Lei Complementar e apresentando os seguintes documentos:

I – certidão de matrícula do imóvel como urbano, em nome do proprietário requerente;

II – certidão negativa de débitos municipais do imóvel;

III – três vias do levantamento planialtimétrico da gleba, em papel contínuo, sem rasuras, emendas ou distorções de escala, preferencialmente na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas, com identificação dos confrontantes, proprietários ou sucessores atuais, conforme matrícula;

b) localização de cursos d'água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores frondosas, construções existentes, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras, nível do lençol freático e demais elementos relevantes;

c) indicação do norte magnético;

d) arruamento vizinho em todo o perímetro, com respectivas distâncias;

e) situação atual e pretendida do parcelamento, constando as construções existentes cadastradas no Município;

f) quadro estatístico de áreas;

g) dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e demais informações necessárias à análise;

h) curvas de nível, no mínimo, a cada 5,0 m (cinco metros).

IV – cópia digital do levantamento planialtimétrico, nos formatos DWG, DXF e PDF;

V – ART ou RRT do profissional habilitado;

VI – declaração da concessionária de água e esgoto, comprovando a existência de rede ou, em sua ausência, informando a viabilidade técnica de implantação dos serviços;

VII – declaração da concessionária de energia elétrica, comprovando a existência de rede de distribuição ou, em sua ausência, informando a viabilidade técnica de implantação dos serviços;

VIII – outras informações que a Prefeitura julgar pertinentes.

**Parágrafo único.** Quando o desmembramento exigir a implantação de obras de infraestrutura, a respectiva Certidão de Diretrizes de Desmembramento deverá indicar



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

expressamente os itens obrigatórios a serem executados, em conformidade com esta Lei Complementar.

**Art. 37.** Após a emissão da Certidão de Diretrizes de Desmembramento, o interessado poderá requerer a aprovação final, apresentando:

**I** – certidão de matrícula do imóvel em nome do proprietário atual;

**II** – certidão negativa de débitos municipais do imóvel;

**III** – três vias do projeto urbanístico, elaborado em conformidade com as diretrizes emitidas, indicando a situação atual e a pretendida, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, acompanhadas da respectiva ART ou RRT;

**IV** – três vias do memorial descritivo dos lotes resultantes, assinadas por profissional habilitado;

**V** – Cronograma Geral de Obras, quando exigido na Certidão de Diretrizes;

**VI** – caução ou garantia financeira para execução das obras previstas, conforme regras desta Lei Complementar;

**VII** – demais documentos exigidos na Certidão de Diretrizes.

**Art. 38.** Nos casos de desdobro ou desmembramento, deverão ser doadas ao Município as áreas necessárias à continuidade do sistema viário, quando for o caso.

**Parágrafo único.** As obras e equipamentos urbanos destinados ao sistema viário deverão ser executados, implantados e entregues ao Município pelo interessado, sem qualquer ônus à municipalidade.

**Art. 39.** As áreas remanescentes de imóvel parcelado deverão constituir lote regular, respeitando-se as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Art. 40.** Os lotes de esquina deverão observar o raio de curvatura do arruamento ou, alternativamente, prever canto chanfrado, conforme legislação específica.

**Art. 41.** Os processos administrativos que apresentarem documentos incompletos, incorretos ou que necessitem complementação, serão objeto de comunicar-se expedido ao requerente, para saneamento das falhas.

**Parágrafo único.** O processo será indeferido caso o interessado não atenda ao comunicar-se no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação.

**Art. 42.** Aprovado o processo, será expedida Certidão de Desdobro ou Certidão de Desmembramento, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

## CAPÍTULO IV



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO ESPECIAL

**Art. 43.** A aprovação de loteamentos destinados a Sítios de Recreio ou Chácaras de Recreio pela Prefeitura fica condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:

**I** – cumprimento integral das exigências previstas nesta Lei Complementar, excetuada a obrigatoriedade de execução de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;

**II** – apresentação de projeto específico de drenagem;

**III** – limitação do comprimento máximo da quadra a 500,00 m (quinhentos metros);

**IV** – testada mínima de 20,00 m (vinte metros) por lote;

**V** – área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) por lote;

**VI** – existência de, no mínimo, uma ligação com a malha viária existente.

**Art. 44.** O parcelamento do solo destinado à formação de Chácaras de Recreio será precedido de diretrizes fornecidas pela Prefeitura.

### CAPÍTULO V

#### DOS LOTEAMENTOS COM CARACTERÍSTICAS DE FECHADO

**Art. 45.** Será admitida a implantação de loteamento com características de fechado desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

**I** – constituição formal de Associação de Moradores;

**II** – observância integral dos procedimentos administrativos previstos nesta Lei Complementar;

**III** – destinação de área institucional mínima de 5% (cinco por cento) da gleba loteada, fora do muro de fechamento, não necessariamente contígua ao empreendimento, desde que haja equivalência de valor apurada por avaliação;

**IV** – harmonização com o sistema viário existente no entorno, quando couber;

**V** – implantação de sistema viário externo contornando a totalidade do muro de fechamento, exceto quando houver restrição ambiental ou técnica devidamente comprovada por laudo técnico ou estudo de impacto ambiental, assinados por profissional habilitado, hipótese em que o pedido será analisado pelo GTM;

**VI** – atendimento aos parâmetros e índices urbanísticos definidos na Certidão de Diretrizes para Loteamento com Características de Fechado;

**VII** – no máximo dois acessos de entrada/saída, com controle de fluxo por guaritas em áreas próprias do loteamento, admitida a cobertura do sistema viário de acesso;

**VIII** – dimensionamento do sistema viário interno conforme a tabela:

Unidades habitacionais

Largura mínima de cada pista

Nº de pistas

Passeio e canteiro central (mín.)



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

Até 40 UH	8,00 m	1	5,00 m
41 a 80 UH	8,00 m	1	5,00 m
81 a 100 UH	8,00 m	1	5,00 m
Acima de 100 UH	8,00 m	2	5,00 m

§ 1º As áreas de uso comum, de recreação ou lazer e o sistema viário, previstos no projeto urbanístico, no Estatuto da Associação de Moradores e aprovados pelo Poder Público Municipal, não poderão ter sua destinação alterada.

§ 2º As áreas públicas internas incorporadas ao domínio público municipal ficam, por força desta Lei Complementar, objeto de Concessão de Uso Especial à Associação de Moradores, a quem competirá a manutenção da pavimentação, da arborização, da iluminação pública e a organização interna da coleta de resíduos sólidos.

## CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

**Art. 46.** Este Capítulo estabelece as regras para implantação de Condomínios de Lotes, destinados aos usos residencial, comercial, misto, industrial ou de chácaras de recreio, em zonas urbanas ou urbanizáveis passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Parágrafo único.** A pedido do interessado, o Município expedirá Certidão de Aprovação de Local, declarando a viabilidade da implantação, as condicionantes urbanísticas e as obras de infraestrutura obrigatórias.

**Art. 47.** Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico imobiliário cujas unidades autônomas se configuram como lotes, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 (art. 2º, § 7º), da Lei Federal nº 10.406/2002 (art. 1.358-A) e da Lei Federal nº 4.591/1964.

§ 1º Para fins de aprovação, registro de incorporação e instituição condominial, o condomínio de lotes será composto por unidades autônomas (lotes) e por áreas de propriedade comum dos condôminos.

§ 2º O lote é parte integrante da unidade condominial e de uso exclusivo do respectivo condômino, destinado à futura edificação privada, à qual será atribuída fração ideal das áreas comuns e do terreno.

§ 3º As áreas comuns compreendem vias privativas de circulação, edificações de uso comum, áreas verdes e de lazer, e demais espaços de uso geral dos condôminos.

§ 4º Para fins de registro da incorporação e instituição do condomínio de lotes (art. 1.358-A, § 3º, do CC), consideram-se obras de infraestrutura: vias internas, galerias de águas pluviais, redes de água potável, redes de coleta e tratamento de esgoto, rede elétrica, comunicações, muros, gradis, guaritas, portarias, edificações de uso comum (como convivências e administração), áreas verdes e equipamentos comunitários, sendo a manutenção de responsabilidade do condomínio.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 48.** O condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originado de parcelamento regular, ou em gleba remanescente/ainda não parcelada, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e da legislação municipal.

§ 1º Se implantado em gleba remanescente ou não parcelada, o empreendedor deverá parcelar e doar áreas públicas nos termos da legislação, localizadas externamente ao condomínio, contíguas ou não, observadas as porcentagens mínimas desta Lei Complementar e as diretrizes municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A doação de áreas públicas poderá ser total ou parcialmente transferida/compensada, nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º Implantado em lote proveniente de loteamento regular, o empreendimento fica isento de nova destinação de áreas públicas, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências urbanísticas e edílicas.

**Art. 49.** O projeto de condomínio de lotes obedecerá aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação municipal.

§ 1º O número máximo de lotes será o quociente entre a área urbanizável total do empreendimento e a área do lote mínimo atribuída à zona em que se insere o projeto.

§ 2º Os índices urbanísticos aplicam-se ao conjunto da área do empreendimento (na aprovação) e a cada lote (na aprovação das edificações).

§ 3º As vias privativas internas deverão observar esta Lei Complementar e as diretrizes municipais.

§ 4º As faixas de servidão e as áreas não edificáveis deverão ser claramente demarcadas.

**Art. 50.** Todas as obras a serem edificadas no condomínio – em áreas comuns ou em lotes – deverão ser previamente aprovadas pelo condomínio e, após, pelo Município, nos termos da legislação.

§ 1º Em condomínios que prevejam ocupação mista (tipologias horizontais e verticais), deverão ser demarcados, na aprovação do condomínio, os lotes específicos para cada tipologia.

§ 2º Lotes definidos como residenciais unifamiliares deverão atender integralmente à legislação urbanística e edílica aplicável.

§ 3º Em condomínios de uso misto, além das regras deste Capítulo, aplicam-se os parâmetros de incomodidade e regras específicas de licenciamento.

§ 4º Admite-se unificação e desdobro de lotes internos, desde que atendida a legislação e haja anuência expressa do condomínio.

**Art. 51.** Após a emissão da Certidão de Diretrizes de Condomínio de Lotes, o processo de aprovação deverá conter, no mínimo:

I – planta urbanística de implantação dos lotes, sistema viário interno, áreas livres/de lazer e demais espaços/edificações de uso comum;



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**II** – memorial descritivo com as particularidades do empreendimento, incluindo descrição dos lotes de propriedade exclusiva, áreas comuns e área total, bem como a fração ideal correspondente a cada lote;

**III** – *Projeto de arborização urbana*, atendendo aos seguintes requisitos técnicos:

**a)** indicar, no mínimo, 8 (oito) espécies arbóreas adequadas, selecionadas conforme as diretrizes estabelecidas no Plano Municipal de Arborização Urbana;

**b)** apresentar as especificações técnicas essenciais e parâmetros para execução da arborização urbana, contemplando: dimensões das covas, tipo e quantidade de adubação química e orgânica, métodos de irrigação, além das técnicas de poda (formação, manutenção e segurança), conforme o Plano Municipal de Arborização Urbana;

**c)** prever o plantio mínimo de 1 (uma) árvore por lote ou, alternativamente, a cada 5,0 m (cinco metros) lineares, respeitando afastamentos mínimos de 4,0 m (quatro metros) das esquinas; 3,0 m (três metros) de postes e placas de sinalização; 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de bocas-de-lobo, caixas de inspeção e guias rebaixadas (acesso de veículos e cadeirantes); e 0,5 m (cinquenta centímetros) da sarjeta;

**d)** determinar que as mudas sejam plantadas apoiadas em tutor, com altura mínima de 1,6 m (um metro e sessenta centímetros);

**e)** ser elaborado por profissional legalmente habilitado, com a respectiva responsabilidade técnica;

**f)** conter memorial descritivo de cálculo e planta georreferenciada com a localização precisa de todas as mudas a serem implantadas;

**g)** apresentar cronograma físico que detalhe todas as etapas e condições para manejo adequado, incluindo: plantio, irrigação, adubação, cuidados de manutenção, substituição ou reposição de indivíduos, tratamentos fitossanitários, critérios técnicos para podas e remoção de árvores, bem como garantias de execução do projeto;

**h)** prever que o empreendedor seja responsável pela manutenção do projeto de arborização urbana por um período mínimo de 2 (dois) anos, contados a partir da execução do plantio.

**IV** – *Projeto de áreas verdes e sistema de lazer*, com as seguintes características:

**a)** elaboração do memorial descritivo de cálculo e planta com localização das mudas a serem plantadas;

**b)** formação, preferencial, nas áreas mais densamente povoadas;

**c)** integração do Patrimônio Municipal, quando do registro do empreendimento, sem qualquer ônus à Municipalidade;

**d)** instalação de, no mínimo, 1 (uma) Academia ao Ar Livre;

**e)** responsabilidade de manutenção do projeto de áreas verdes e sistema de lazer, pelo empreendedor, pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos;

**f)** cercamento com alambrado das áreas de preservação permanente (APP).

**V** – laudo técnico de caracterização da vegetação e projeto de compensação ambiental;

**VI** – *Projeto de calçada ecológica*, devendo contemplar:



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

- a) memorial descritivo de cálculo e planta de implantação indicando a localização precisa do passeio ecológico a ser executado;
- b) passeio público com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), garantindo acessibilidade e circulação segura;
- c) muretas divisórias para separação física entre os lotes e o passeio público;
- d) faixa de serviço permeável correspondente a 40% (quarenta por cento) da largura total do passeio público, destinada à instalação de equipamentos públicos, arborização urbana, jardim de chuva e rampas de acessibilidade nas esquinas;
- e) pavimentação do passeio público, excetuando-se a faixa de serviço permeável, com aplicação de piso tátil em todas as áreas públicas, de acordo com as normas de acessibilidade vigentes;
- f) definição e implantação do Espaço Árvore, destinado à arborização urbana, localizado na divisa entre os terrenos, com dimensões equivalentes a 40% (quarenta por cento) da largura do passeio público por duas vezes sua largura no comprimento, devendo ser identificado por placas individuais;
- g) execução de rampas de acessibilidade plena em todas as esquinas, conforme normas técnicas aplicáveis.

**VII – Projeto de drenagem de águas pluviais**, abrangendo sistemas superficiais e subterrâneos, devendo indicar o ponto de lançamento, eventuais estruturas de tratamento e as soluções técnicas destinadas à prevenção de impactos negativos, acompanhado de planta detalhada e cronograma físico-financeiro.

**VIII – Projeto hidráulico de abastecimento de água potável**, com instalação no passeio público e recuo máximo de 0,5 m (cinquenta centímetros) do limite do lote, incluindo rede de hidrantes externos para combate a incêndios, devidamente aprovado pela Concessionária, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**IX – Projeto de coleta e tratamento de esgoto sanitário**, com instalação no passeio público e recuo máximo de 0,5 m (cinquenta centímetros) do lote, indicando o ponto de lançamento dos efluentes domésticos, devidamente aprovado pela Concessionária, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**X – Projeto de perfuração de poço para abastecimento de água potável**, com respectivo reservatório e obtenção da necessária outorga junto à Agência de Águas do Estado de São Paulo (SP Águas), acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XI – Projeto de pavimentação das vias públicas**, prevendo revestimento em CBUQ ou em piso drenante/permeável, com leito carroçável de largura mínima de 8,0 m (oito metros), acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XII – Projeto do sistema elétrico**, devendo prever redes protegidas (compactas), isoladas e/ou subterrâneas, implantadas preferencialmente na face de sombra da via pública (sul/oeste), bem como iluminação pública em lâmpadas de LED, devidamente aprovado pela Concessionária, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XIII – Projeto de sinalização viária (horizontal e vertical)**, incluindo placas de sinalização, placas de identificação das vias públicas em todas as esquinas, conforme denominação oficial estabelecida pelo Município, utilizando postes de aço galvanizado e



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

pintura viária em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e legislação complementar, acompanhado de planta técnica e cronograma físico-financeiro.

**XIV – Projeto de sondagem e teste de percolação da gleba**, comprovando que a área loteada não apresenta suscetibilidade à erosão e não tenha sido utilizada como aterro sanitário, mediante Laudo Conclusivo assinado por profissional habilitado com respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica.

**XV – Apresentação das responsabilidades técnicas** de todos os projetos por meio das respectivas ARTs ou RRTs.

**XVI – Reserva de área institucional** correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba.

**XVII – Dimensionamento dos lotes**, que deverão possuir testada mínima de 8,0 m (oito metros).

**XVIII – Termos de concordância das Concessionárias de serviços públicos**, atestando viabilidade técnica e a assunção da operação futura dos sistemas implantados.

**XIX – Certidão negativa de débitos municipais** relativa ao imóvel.

**XX – Planta urbanística do imóvel**, apresentada em papel contínuo, sem rasuras, emendas ou distorções de escala, preferencialmente na escala 1:1000 (um para mil), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo, no mínimo:

a) divisas do imóvel compatíveis com as descrições das matrículas, com delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações;

b) localização de cursos d'água, lagos, represas, áreas sujeitas a inundações, APPs, bosques, construções existentes, árvores notáveis, pedreiras, linhas de transmissão, adutoras e demais construções;

c) representação de servidões existentes em matrícula, se houver;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) indicação do norte magnético, com data do levantamento topográfico;

f) referência de nível (RN), conforme normas do INCRA;

g) arruamento vizinho em todo o perímetro, com indicação de equipamentos urbanos existentes num raio de 200 m (duzentos metros);

h) planta urbanística proposta;

i) estudos integrados de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Impacto de Trânsito (RIT), quando aplicáveis;

j) articulação das vias existentes e projetadas, em harmonia com a topografia local;

k) áreas não edificáveis, se houver;

l) indicação dos recuos obrigatório;

m) quadro de áreas para fins de lançamento e cadastramento individual perante o setor tributário;

**XXI – Implantação de via marginal** ao longo das áreas de preservação de fundos de vale, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, viadutos e linhas de transmissão.

**XXII – Prestação de garantia financeira**, por meio de carta de fiança bancária ou caução de lotes, no valor integral das obras e serviços exigidos, a serem executadas em caso de



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

descumprimento dos prazos, com validade mínima de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do Termo de Compromisso junto à Municipalidade e registro do empreendimento em Cartório.

**XXIII** – *Encaminhamento digital integral do processo administrativo*, em conformidade com as normas estabelecidas pela Municipalidade.

**XXIV** – minuta da Convenção de Condomínio e do contrato-padrão de compra e venda dos lotes, contendo, no mínimo, as regras urbanísticas e edilícias municipais aplicáveis e, quando for o caso, padrões construtivos específicos;

**XXV** – comprovante de recolhimento das taxas previstas nesta Lei Complementar;

**XXVI** – *Outras informações e requisitos complementares* que venham a ser definidos pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** Nos casos de compensação da doação de áreas públicas mediante implantação de equipamentos públicos, os projetos dos equipamentos deverão integrar o conjunto de documentos do empreendimento.

**Art. 52.** Todas as obras de infraestrutura exigidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos licenciadores, bem como as construções comuns internas e as obras externas necessárias a acessos, áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade integral do empreendedor.

§ 1º O empreendedor apresentará cronograma de execução de todas as obras, observados os prazos desta Lei Complementar.

§ 2º Para a garantia da execução das obras internas e externas, o empreendedor deverá cumprir as regras de garantias previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 53.** Compete ao empreendedor requerer ao Município a emissão do Termo de Recebimento Definitivo de Condomínios de Lotes, necessário para a baixa das garantias junto ao Cartório.

§ 1º A emissão do Termo observará os pareceres técnicos e das concessionárias, conforme o art. 28 desta Lei Complementar.

§ 2º O início de obras nos lotes e a expedição de Licenças de Execução individuais somente poderão ocorrer após o recebimento total das obras do condomínio e a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, ocasião em que também serão conferidas as obrigações de fazer assumidas perante o Município.

**Art. 54.** A instituição do condomínio com a respectiva Convenção Condominial, bem como a averbação das edificações de uso comum e das áreas destinadas ao Município no Registro de Imóveis, são de responsabilidade e custas exclusivas do empreendedor.

§ 1º Nos condomínios de lotes, a fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma (lote).

§ 2º A aprovação dos projetos individuais e a averbação de cada edificação privada no Registro de Imóveis são de responsabilidade de cada condômino, com anuência do condomínio quando exigida para análise municipal.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 55.** Os casos omissos ou dúvidas de interpretação deste Capítulo serão analisados pelo GTM, que poderá emitir pareceres e propor a expedição de Decretos necessários.

## CAPÍTULO VII DOS SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO SANITÁRIO

**Art. 56.** Para todos os empreendimentos submetidos a esta Lei Complementar, o interessado deverá obter junto à concessionária de água e esgoto documento formal que ateste a viabilidade técnica de implantação e operação dos serviços de abastecimento de água potável e de coleta e tratamento de esgoto sanitário.

§ 1º Caso a concessionária não tenha interesse em operar o sistema de água e esgoto, poderá o Município, quando couber, permitir por Decreto a implantação, o uso e a manutenção dos serviços pelo loteador e, posteriormente, pela associação de moradores.

§ 2º Nessa hipótese, o empreendedor deverá manifestar por escrito o interesse em operar e manter os serviços, constando no contrato de compra e venda a ser depositado em cartório que os futuros compradores estão cientes e serão solidários nessa obrigação.

§ 3º Para a permissão de uso, o proprietário deverá apresentar todos os projetos em conformidade com as normas técnicas, ambientais e urbanísticas, devidamente assinados por profissional habilitado (ART/RRT), na fase de aprovação final do empreendimento.

§ 4º O Decreto Municipal constituirá documento hábil para análise do empreendimento perante a CETESB, quanto ao sistema isolado de água e esgoto, devendo o empreendedor cumprir todas as normas aplicáveis.

## CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 57.** A Prefeitura somente receberá, para oportuna incorporação ao domínio público e denominação oficial, os logradouros que atendam às condições desta Lei Complementar.

**Art. 58.** Fica vedada a concessão de licenças para construção, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento não aprovado regularmente pela Prefeitura, conforme esta Lei Complementar.

**Art. 59.** Quaisquer alterações em projetos já aprovados ou em parcelamentos existentes submetem-se às exigências desta Lei Complementar.

**Art. 60.** Em desapropriações, não serão indenizadas benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 61.** Ficam sujeitos à cassação de alvará, embargo administrativo da obra/serviços e multa os que, a partir da vigência desta Lei Complementar:

**I** – derem início, por qualquer modo, tempo e lugar, ao parcelamento do solo sem autorização da Prefeitura, ou em desacordo com esta Lei Complementar e normas federais/estaduais;

**II** – derem início ao parcelamento do solo sem observância do projeto aprovado e do ato de licença;

**III** – iniciarem obras de loteamento sem comunicar os órgãos responsáveis;

**IV** – durante a implantação, colocarem em risco pedestres, transeuntes, imóveis vizinhos, causarem danos ambientais ou prejudicarem o tráfego do entorno, inclusive por deslizamentos e escavações em via pública.

§ 1º A partir da comunicação municipal, o infrator terá 10 (dez) dias para cumprir as obrigações desta Lei Complementar.

§ 2º A multa será imposta nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º A multa corresponderá a 1.000 (mil) UFMs, em caso de infração, dobrada na reincidência.

§ 4º O pagamento da multa não exonera o infrator do cumprimento das determinações legais sobre parcelamento, obras e serviços.

**Art. 62.** Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se infrator o proprietário ou o empreendedor, devendo permanecer no setor tributário um lote em nome do responsável, para lançamento da multa, até o recebimento final do loteamento pelo Município.

**Art. 63.** Conjuntos Habitacionais e loteamentos de Interesse Social, promovidos por iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação desta Lei Complementar.

**Art. 64.** A Prefeitura poderá recusar a aprovação de qualquer parcelamento ou utilização do solo, ainda que apenas para evitar número excessivo de lotes e consequente aumento de investimentos em infraestrutura e equipamentos sociais.

**Parágrafo único.** Em qualquer empreendimento, em área parcelada ou não, que, após análise técnica municipal, demande investimentos em infraestrutura (incidentais ou não a equipamentos sociais), o empreendedor deverá participar parcial ou integralmente dos custos de implantação, conforme orientação do GTM.

**Art. 65.** As regularizações de loteamentos serão definidas pelo GTM, podendo o Município expedir Decretos Municipais para atender à legalização fundiária e à função social e ambiental da propriedade.

**Parágrafo único.** O Município envidará esforços para regularizações fundiárias nas áreas de interesse urbanístico especial passíveis de regularização, bem como nas áreas atendidas pelo REURB.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

**Art. 66.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação desta Lei Complementar serão apreciados pelo GTM, ao qual compete também estudar e definir os elementos técnicos necessários à atividade normativa decorrente desta Lei Complementar.

**Art. 67.** Proprietários, compromissários compradores e cessionários, ou seus sucessores a qualquer título, de imóveis integrantes de loteamentos regidos por esta Lei Complementar, ficam obrigados à observância das regras urbanísticas constantes do memorial e do contrato-padrão.

**Art. 68.** Após a aprovação final, o setor competente encaminhará o projeto ao setor de tributação para os devidos lançamentos e individualização dos lotes.

**Art. 69.** As taxas e/ou emolumentos para análise dos processos previstos nesta Lei Complementar são devidos na forma do parágrafo único, e deverão ser quitados no ato do protocolo do pedido municipal.

**Parágrafo único.** Para desmembramento, desdobro, loteamentos e afins, será cobrado o valor equivalente a 20 (vinte) UFM para cada 1.000,00 m<sup>2</sup> de área total do imóvel objeto da análise.

## CAPÍTULO IX

### DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

**Art. 70.** Retificação de área é o procedimento que adequa a descrição constante no Registro de Imóveis à realidade física do terreno, respeitando áreas públicas e limites dos confrontantes, ajustando marcas e divisas reais àquelas da matrícula.

**Parágrafo único.** Compete ao setor municipal competente manifestar anuência em pedido de retificação, quando couber, desde que o pedido concorde com as informações do Município, ou apresentar justificativa para eventual recusa.

**Art. 71.** O protocolo do pedido será instruído com:

**I** – cópia da matrícula atualizada;

**II** – certidão negativa de débitos municipais do imóvel;

**III** – projeto conforme o anexo desta Lei Complementar;

**IV** – memorial descritivo conforme o anexo desta Lei Complementar;

**V** – responsabilidade técnica (ART ou RRT) do profissional habilitado;

**VI** – laudo técnico e fotográfico, conforme anexo desta Lei Complementar, declarando que o levantamento topográfico foi realizado in loco por profissional habilitado, que a retificação respeita os limites das vias e passeios públicos, que a calçada atende às normas de acessibilidade e que o imóvel não invade áreas públicas.



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 72.** O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, por Decreto, as normas complementares necessárias ao fiel cumprimento desta Lei Complementar.

**Art. 73.** Integram esta Lei Complementar: o Mapa de Zoneamento, o Mapa do Perímetro Urbano e o Mapa da Área de Expansão Urbana.

**Art. 74.** Fica revogada, em seu inteiro teor, a Lei Complementar Municipal nº 53/2020, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, condomínios edifícios e lotes no município de Tejuapá, e dá outras providências.

**Art. 75.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Tejuapá (SP), 00 de novembro de 2025.

**ROBERVAL DE OLIVEIRA**

**Prefeito**



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## ANEXO I

### Mapa de Zoneamento Econômico-Ecológico (ZEE)

*Fonte: TÁCITO, 2025.*



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## ANEXO II

Mapa do Perímetro e Expansão Urbana – Distrito Sede de Tejuapá (SP)

*Fonte: TÁCITO, 2025.*



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## ANEXO III

Mapa do Perímetro e Expansão Urbana – Distrito de Águas Virtuosas – Tejuapá (SP)

*Fonte: TÁCITO, 2025.*



# MUNICÍPIO DE TEJUPÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Alexandre Absy, 585 | CEP 18830-003 | Tejuapá (SP)  
tejuapá.sp.gov.br | (14) 3385.3200 | CNPJ 46.223.756/0001-09

## **ANEXO III**

Mapa do Perímetro e Expansão Urbana – Distrito de Ribeirão Bonita – Tejuapá (SP)

*Fonte: TÁCITO, 2025.*