



# MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 5.405, DE 14 DE OUTUBRO DE 2025

**Disciplina a autorização e aprovação de projetos de Loteamentos de Acesso Controlado no perímetro urbano e em áreas de expansão urbana no Município de Dois Córregos.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS, Estado de São Paulo, na forma do disposto no inciso III do Art. 48 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

### Capítulo I

#### Disposições Preliminares

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos de loteamentos com controle de acesso no perímetro urbano e em áreas de expansão urbana do Município de Dois Córregos, observados os requisitos da legislação federal, estadual e municipal, bem como nos limites, exigências e condicionantes definidos nesta lei.

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

**I - Loteamento:** parcelamento do solo urbano em lotes destinados à edificação, nos termos da Lei Federal n. 6.766/1979;

**II - Loteamento de Acesso Controlado:** modalidade de loteamento, mediante fechamento do perímetro com muros, gradis ou guaritas, porém com uso restrito mediante autorização do município, sem prejuízo da titularidade e do caráter público das áreas internas;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**III - Área institucional:** área de domínio público destinada à instalação de equipamentos públicos e comunitários, que permanece de domínio e uso público, ainda que sob gestão de associação de moradores;

**IV - Área pública:** área de domínio público e uso coletivo qualificada como logradouro público, áreas institucionais ou às áreas sem destinação específica, que permanecem de domínio e uso público, ainda que sob gestão de associação de moradores;

**V - Área verde:** área reservada à preservação ambiental e uso paisagístico, com vegetação nativa, natural ou recuperada, sem edificações permanentes, destinada à recreação, lazer passivo e equilíbrio ambiental urbano, que permanecem de domínio e uso público, ainda que sob gestão de associação de moradores;

**VI - Perímetro Urbano:** área oficialmente delimitada pelo município, destinada à ocupação urbana consolidada ou planejada;

**VII - Zona de Expansão Urbana:** espaços que distam três ou mais quilômetros da sede do município ou da sede de Guarapuã, localizados fora do perímetro urbano atual, mas que estejam destinados ao crescimento planejado do território urbano, com previsão de infraestrutura básica;

**VIII - Empreendedor:** pessoa física ou jurídica que promove o parcelamento do solo urbano, nos termos da legislação vigente, sendo responsável pelo registro do loteamento, pela execução das obras de infraestrutura e pela implantação do empreendimento;

**IX - Associação representativa:** entidade civil legalmente constituída, organizada pelos adquirentes de lotes ou imóveis do loteamento, responsável pela administração, manutenção, segurança, limpeza e demais serviços acordados entre os associados, ainda que as áreas sob sua gestão permaneçam de uso público;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**X - Infraestrutura urbana:** conjunto de serviços essenciais à ocupação urbana, incluindo vias de circulação, redes de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, coleta de lixo, entre outros;

**XI - Passeio público:** caminho exclusivo para pedestres em logradouro público, limitado por meio-fio;

**XII - Pista de rolamento:** parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

**XIII - Via pública:** espaço público destinado à circulação, composto por pista de rolamento, passeios, calçadas, sarjetas, guias, canteiros centrais e demais elementos que integram a infraestrutura viária, com a função de permitir o deslocamento de veículos, pedestres e ciclistas, bem como a instalação de redes e equipamentos urbanos;

**XIV - Comissão Especial:** órgão colegiado designado pelo Poder Executivo, responsável por realizar a pré-análise, emissão de diretrizes, aprovação, fiscalização e acompanhamento técnico dos projetos de loteamento, bem como pela expedição de documentos e pareceres necessários à regularização e implementação dos empreendimentos;

**XV - Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos (SAAEDOCO)** - autarquia municipal dotada de personalidade jurídica de direito público, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial, vinculada ao Poder Executivo, responsável pela prestação dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário no âmbito do Município de Dois Córregos/SP.



# MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 3º** A aplicação desta Lei observará os princípios da função social da cidade e da propriedade, do interesse público, da sustentabilidade ambiental, da segurança urbanística, da acessibilidade universal, da transparência e da legalidade.

### Capítulo II

#### Das Condições Gerais para Implantação

**Art. 4º** Poderão ser autorizados Loteamentos de Acesso Controlado nas áreas urbanas e de expansão urbana desde que:

I - atendam aos requisitos da Lei n. 6.766/1979, da Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e demais normas técnicas e ambientais vigentes;

II - apresentem viabilidade técnica e urbanística;

III - garantam a integração viária com a malha urbana;

IV - assegurem livre acesso a equipamentos públicos e áreas verdes, inclusive por pessoas não moradoras;

V - atendam às diretrizes e condições técnicas expedidas pelo Poder Executivo Municipal;

VI - disponham de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido;

VII - firmem Termo de Permissão de Uso Coletivo com o Município.

**Art. 5º** O processo de aprovação observará, no mínimo, as seguintes etapas:



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

- I - diretrizes urbanísticas preliminares expedidas pelo órgão gestor municipal;
- II - Apresentação de projeto urbanístico e documentos correlatos;
- III - emissão de pareceres técnicos e anuências das concessionárias e autarquias de serviços públicos;
- IV - aprovação municipal;
- V - registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VI - emissão das licenças e autorizações de obras e instalação de portarias e cercamentos;
- VII - celebração de Termo de Permissão de Uso Coletivo (TPU) e de Termo de Compromisso com garantia de execução;
- VIII - Vistoria final e emissão de certificado municipal de conformidade.

**Art. 6º** A aprovação municipal não dispensa o registro do loteamento nos termos da legislação federal.

**Parágrafo único.** Após o registro deverá ser constituída associação e os instrumentos de adesão e encargos de manutenção, quando couber, poderão ser levados a registro, respeitada a legislação federal e a jurisprudência aplicável.

### Capítulo III Das Características Urbanísticas



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 7º** Serão admitidos Loteamentos de Acesso Controlado em áreas com total mínimo utilizável de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** A área mínima para fins de parcelamento corresponderá à área utilizável do imóvel, obtida após a exclusão das faixas de domínio, áreas de preservação permanente – APP e demais áreas *non aedificandi*, não podendo, essas tais áreas, serem computadas para fins do percentual mínimo exigido de doação.

**Art. 8º** Os lotes terão dimensões mínimas de:

I - 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente não inferior a 10 (dez) metros em área urbana;

II - 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), com frente não inferior a 10 (dez) metros em área de expansão urbana;

III - 165 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e cinco metros quadrados), com frente não inferior a 8 (oito) metros, em zona especial de interesse social ou equivalente.

**Parágrafo único.** Os loteamentos destinados à utilização como chácaras de recreio serão regidos pela Lei Municipal n. 2.472, de 24 de agosto de 1999 e suas alterações posteriores, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições desta lei quando não conflitarem com esta norma específica.

**Art. 9º** A configuração do loteamento de Acesso Controlado depende, cumulativamente, dos seguintes requisitos:

I - regularidade urbanística e registral, com aprovação nos termos da Lei Federal n. 6.766/1979 e registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente;

Praça Francisco Simões, s/nº - Fone (14) 3652-9500 – CEP 17300-055 - Dois Córregos – SP



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**II** - existência de lei municipal autorizadora e de Termo de Permissão de Uso Coletivo (TPU) firmado com o município;

**III** - constituição de associação de moradores regularmente inscrita, responsável pelo custeio, manutenção e conservação das áreas públicas internas, bem como pelo controle de acesso;

**IV** - manutenção da titularidade pública das vias e áreas institucionais, vedada qualquer forma de privatização ou transferência de domínio;

**V** - implantação de portaria, cercamento e sistemas de controle de acesso em conformidade com os padrões técnicos fixados pelo município, garantindo a acessibilidade universal e a segurança viária;

**VI** - garantia de livre acesso a autoridades públicas, concessionárias e autarquias de serviços essenciais e serviços de emergência;

**VII** - comprovação de que os custos de manutenção das áreas e serviços internos serão integralmente suportados pelos proprietários ou moradores do loteamento, sem ônus ao município;

**VIII** - observância da legislação ambiental vigente, vedado o parcelamento do solo em Áreas de Preservação Permanente (APP) e fundos de vale, que não poderão ser utilizados para o atendimento das exigências relativas às áreas verdes, institucionais ou de lazer previstas nesta Lei;

**IX** - preservação do acesso público às margens de rios, lagos e canais, em conformidade com o art. 98 do Código Civil, devendo ser reservadas faixas mínimas de 30 (trinta) metros de largura para preservação ambiental, podendo, a demarcação e controle de acesso, serem realizados pela portaria do loteamento;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**X** - implantação de jardim linear, com no mínimo de 2m (dois metros), que acompanhe a divisa, muro, alambrado, grade ou cerca viva, de frente para as vias circundantes, respeitando o afastamento da divisa do loteamento, bem ainda com construção de barreiras de, no mínimo, 3m (três metros);

**XI** - o percentual máximo de ocupação dos lotes com edificação seja de 80% (oitenta por cento), podendo, este limite, ser alterado quando da elaboração do estatuto social da associação representativa do empreendimento, desde que para estabelecer forma mais restritiva, devendo haver registro em cartório;

**XII** - o sistema viário interno do Loteamento de Acesso Controlado conte com leito carroçável com largura mínima de 9 (nove) metros, acrescida de faixas destinadas a passeio público com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio) em cada lado da via, além de sinalização viária e emplacamento;

**XIII** - arborização obrigatória nos passeios públicos, com espaço adequado para desenvolvimento radicular, proteção das raízes, afastamento de mobiliários urbanos e observância de normas de acessibilidade e paisagismo sustentável;

**XIV** - implantação de *cul-de-sac* com raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) nas vias sem continuidade;

**XV** - para cada unidade habitacional seja prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento superficial ou subterrânea;

**XVI** - observância da distância mínima de 10m (dez metros) entre a portaria e os lotes, bem como em relação ao sistema viário interno.





## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** Em caso de Loteamento de Acesso Controlado que seja aprovado em área de expansão urbana que confronte apenas com propriedades rurais, poderá ser dispensada a exigência de implantação do jardim linear a que se refere a parte inicial do inciso X deste artigo.

### Capítulo IV Da Unidade Imobiliária

**Art. 10** A unidade imobiliária será o lote e a edificação implantada sobre ele.

**Parágrafo único.** Fica vedado o destaque ou a divisão de uso comum, com o objetivo de separá-la do loteamento.

**Art. 11** Fica vedado o desmembramento das unidades autônomas estabelecidas no projeto, para a formação de unidades menores.

**Art. 12** As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas que comporão o loteamento de acesso controlado deverão atender as seguintes dimensões mínimas:

I - recuo frontal de 4 (quatro) metros;

II - recuo de fundos de 1,50m (um metro e meio) em relação às demais construções existentes, se pavimento único, e de 2m (dois metros), se sobrado, permitida construção junto ao limite de fundos do terreno, desde que não exceda  $\frac{2}{3}$  (dois terços) da sua dimensão;

III - recuo de laterais de 1,50m (um metro e meio), caso haja abertura de vãos, podendo haver edificação nos limites do lote em até  $\frac{2}{3}$  (dois terços) das laterais.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 13** As edificações poderão ter altura máxima de 9,00m (nove metros) e até 2 (dois) pavimentos, admitidos sótão e porão.

**Art. 14** Quando da elaboração do estatuto social da associação representativa do empreendimento, poderá haver alteração nas determinações dos artigos 12 e 13, desde que para estabelecer parâmetros mais restritivos, devendo haver registro em cartório.

**Art. 15** O descumprimento de quaisquer dos requisitos previstos nesta Lei acarretará a revogação da permissão de uso e a reabertura das vias ao uso público irrestrito, sem direito a indenização.

### Capítulo V

#### Das Áreas Verde, de Lazer e Institucional

**Art. 16** Será destinada ao município a doação da gleba correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do loteamento, assim distribuída:

I - área permeável, no total de 20% (vinte por cento) do total da gleba do loteamento, sendo:

- a) máximo de 10% para área de lazer;
- b) mínimo de 10% para área verde.

II - Área institucional, correspondente a 5% (cinco por cento) do total da gleba do loteamento, com frente mínima de 20 metros.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º A conservação, manutenção e limpeza das áreas verdes, de lazer, institucionais, vias internas, equipamentos comunitários e dos sistemas de portaria e controle de acesso do loteamento serão de responsabilidade da associação representativa dos moradores, não cabendo ao município qualquer ônus financeiro, mesmo as áreas permanecendo sob domínio público.

§ 2º As áreas doadas permanecerão de domínio público, sendo sua manutenção de responsabilidade da associação representativa.

§ 3º As áreas de preservação permanente – APP, definidas pela legislação ambiental, não poderão ser computadas para fins do percentual mínimo referido neste artigo.

**Art. 17** As áreas a que se refere o inciso I do artigo 16 serão constituídas por espaços predominantemente permeáveis, arborizados, destinados à recreação, lazer comunitário e ao equilíbrio ambiental, devendo-se localizar dentro dos limites do loteamento.

§ 1º Excepcionalmente poderão ser aceitas áreas externas ao empreendimento, desde que o deslocamento seja devidamente justificado em parecer técnico da prefeitura, fundamentado em critérios urbanísticos e que atendam ao interesse público e à função social da cidade, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

§ 2º Nos loteamentos aprovados em área de expansão urbana é vedada a destinação de áreas externas ao empreendimento, devendo as áreas verdes e de lazer localizarem-se, obrigatoriamente, em seu interior.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 18** A área a que se refere a inciso II do artigo 16 destina-se, prioritariamente, à implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, segurança, cultura e assistência social, devendo se localizar fora dos limites do loteamento.

**Parágrafo único.** Excepcionalmente, até 1% (um por cento) da área total da gleba poderá ser destinada a área institucional dentro do perímetro do empreendimento, desde que o deslocamento seja devidamente justificado em parecer técnico da prefeitura, fundamentado em critérios urbanísticos que atendam ao interesse público e à função social da cidade, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

**Art. 19** A doação das áreas institucionais poderá ser total ou parcial.

§ 1º Quando parcial, será deduzida a parte da doação localizada em outra região da zona urbana, daquela que estiver junto ao empreendimento.

§ 2º Havendo interesse público devidamente comprovado, a doação poderá ser convertida em obras ou benfeitorias de valor equivalente ou superior, após avaliação técnica do órgão público responsável.

### CAPÍTULO VI

#### Das Disposições da Autarquia SAAEDOCO

**Art. 20** Para os loteamentos de acesso controlado caberá à autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO analisar a viabilidade do fornecimento de água que, sempre que possível, deverá ser realizado por meio de única ligação ou ponto de entrega, conforme dimensionamento técnico previamente definido.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 21** A emissão das diretrizes elaborada pela autarquia, deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento padrão, assinado pelo empreendedor;

II - cópia da matrícula atualizada do imóvel;

III - duas cópias do projeto urbanístico ou arquitetônico, aprovado pela Comissão Especial ou equivalente, devendo constar, obrigatoriamente, o carimbo de aprovação em, pelo menos, uma via;

IV - descrição do empreendimento, indicando sua topologia, com estimativas do número de lotes ou unidades habitacionais, área do terreno, área construída, área total dos lotes, tipo de atividade a ser desenvolvida, número de funcionários e consumo previsto.

§ 1º Caso não tenha cumprido a etapa referente à solicitação da Viabilidade Técnica, deverá apresentar, além da cópia da matrícula, pagamento da taxa de Viabilidade, nos termos dessa lei.

§ 2º A diretriz terá validade de 1 (um) ano da data de sua emissão.

**Art. 22** A viabilidade e aprovação dos projetos referentes a loteamentos de acesso controlado deverão se dar com:

I - cópia do projeto urbanístico ou arquitetônico devidamente aprovado;

II - projeto hidráulico básico, de acordo com o pavimento de implantação (subsolo, térreo, pavimento tipo, cobertura - reservatório superior), com dimensionamento e especificações técnicas, indicando:



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

a) ramal predial de água;

b) cavalete de entrada de água com macro medidor, válvula sustentadora de pressão ou vazão, quando for o caso, registros e outros, posicionados na área externa do empreendimento, junto ao alinhamento predial, com fácil acesso a via pública, em abrigo protegido, acima do terreno natural, com portas e dimensões suficientes que facilitem o acesso para leitura e manutenção;

c) reservatório de água potável onde será feita a ligação para abastecimento de água;

d) medidores individuais instalados em abrigo ou padrão;

e) ligação de esgotamento sanitário cuja interligação com a rede pública deverá se dar em poço de visita existente ou a ser executado pelo empreendedor, para redes internas com diâmetro maior que 100 mm (cem milímetros);

f) o macro medidor, que deverá possuir telemetria interligada ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO;

g) sistemas individuais de abastecimento de água e tratamento de esgoto, caso o local não seja atendido por redes públicas.

III - Levantamento planialtimétrico cadastral completo para execução de redes externas, quando for o caso.

§ 1º Para loteamentos de acesso controlado a aprovação dos projetos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO cabe, única e exclusivamente, a verificação de ligação de água e esgotos à rede pública, cavalete, macro medidor, entrada de água do reservatório, volume de reservação.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Todas as demais condições para abastecimento e esgotamento sanitário das instalações internas são de responsabilidade do autor do projeto e do empreendedor.

**Art. 23** A implantação de sistemas individuais de abastecimento de água e tratamento de esgoto, quando não atendidos por redes públicas, observará as seguintes disposições:

I - a execução de poço tubular profundo ou de outro sistema de captação de água para fins de abastecimento será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

II - o dimensionamento do sistema de captação e reservação de água, incluindo a vazão necessária ao empreendimento, deverá ser previamente aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO, ou órgão equivalente;

III - na inexistência de rede pública de esgotamento sanitário será admitida a adoção de sistemas alternativos de tratamento de efluentes, como fossas sépticas ou tecnologias equivalentes, desde que devidamente licenciadas e aprovadas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB;

IV - o empreendedor deverá garantir que os sistemas implantados estejam em conformidade com as normas técnicas e ambientais vigentes, bem como com as exigências dos órgãos competentes.

**Art. 24** Nos loteamentos de acesso controlado os sistemas de água e esgotos não serão doados ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO e sua manutenção e operação serão de responsabilidade do empreendedor e, posteriormente, da associação representativa ou equivalente.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Os medidores serão fornecidos e instalados pelo empreendedor quando da implantação do empreendimento.

§ 2º Os ramais domiciliares de água das áreas de uso comum – portaria, salão de festas, piscinas, quiosques, irrigação, sistema de incêndio, descargas e outros - deverão ser, obrigatoriamente, individualizados e hidrometrados, com ligação distinta para as áreas que geram e não geram esgotos.

§ 3º O pagamento da tarifa referente ao custo do ramal e consumo de água utilizado para irrigação de área verde, fonte, chafariz, sistema de incêndio, descargas e outros, tanto na parte fechada do loteamento quanto nas áreas externas, como canteiro de via externa, área adjacente ao muro de divisa, área verde externa à portaria de acesso e outras, será de responsabilidade do empreendedor e, posteriormente, da associação representativa ou equivalente.

§ 4º A individualização dos medidores para a medição será obrigatória para todas as unidades.

**Art. 25** Independentemente da existência de reservatório do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO próximo ou mesmo no setor de abastecimento desses empreendimentos, a construção de reservatórios, apoiado, enterrado ou elevado, de uso exclusivo do empreendimento, será obrigatória e de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A capacidade mínima de reservação será igual a 1 (um) dia de consumo, sem considerar o volume de água necessário para combate a incêndio, nos termos das normativas e legislações vigentes aplicáveis.





## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º A manutenção, operação e conservação dos reservatórios, bombas de recalque, chaves de acionamento, barriletes, válvulas, sistemas de telemetria e controle, entre outros, serão de responsabilidade do empreendedor e, posteriormente, da associação representativa ou equivalente.

§ 3º Os reservatórios deverão dispor, obrigatoriamente, de sistema de controle automático de nível e da válvula de entrada, acionamento e desligamento das bombas e demais intervenções necessárias, permitindo, ao empreendedor e, posteriormente a associação representativa ou equivalente, a operação e manutenção do sistema, não cabendo à transmissão de sinal ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO.

§ 4º Será permitido utilizar sistema de pressurização da rede de água para abastecimento através de bomba tipo *booster* ou equivalente, em substituição a célula de reservação superior (reservatório elevado), devendo dispor de:

I - grupo gerador para manter o funcionamento do sistema de pressurização durante a interrupção do fornecimento de energia elétrica;

II - dois conjuntos de sistema completo de pressurização.

**Art. 26** O macro medidor com telemetria homologada e conectada ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO será fornecido e instalado pelo empreendedor, cuja substituição e manutenção serão de responsabilidade da autarquia.

**Art. 27** A Válvula Redutora de Pressão - VRP será fornecida, instalada, operada e substituída pelo empreendedor e, posteriormente, pela associação representativa ou equivalente, não cabendo ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO nenhuma responsabilidade nestas atribuições.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 28** O Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO poderá prestar serviços de leitura, emissão de conta individual, supressão e restabelecimento do fornecimento de água, manutenção, substituição e aferição dos medidores individuais e outros equivalentes.

**Art. 29** O empreendedor fica obrigado a transferir todos os encargos e responsabilidades, a si atribuídos, aos futuros proprietários dos lotes ou unidades habitacionais.

**Art. 30** O empreendedor fica obrigado a aprovar o Estatuto do empreendimento junto ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO, no qual deverá constar todas as obrigações a si atribuídas e que serão, posteriormente, transferidas aos proprietários dos lotes e das unidades habitacionais.

### Capítulo VII

#### Do Pedido de Análise e das Condições para Aprovação dos Projetos

**Art. 31** Para a análise do projeto de Loteamento de Acesso Controlado deverá ser protocolado pedido na prefeitura, instruído com os seguintes documentos, em meio físico e digital, sem prejuízo de outras exigências legais:

I - requerimento com a qualificação do empreendedor e do responsável técnico;

II - o requerente deverá apresentar, no mínimo, 3 (três) cópias do Projeto Urbanístico completo, contendo, no mínimo, as seguintes inclusões:



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**a)** plantas, perfis, quadros de áreas, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro, especificações técnicas, projeto do muro do loteamento, cortes, vistas e projeto estrutural;

**b)** levantamento topográfico georreferenciado, com curvas de nível detalhadas;

**c)** partido urbanístico com a definição da implantação das edificações no terreno;

**d)** descrição detalhada das características do empreendimento, conforme os parâmetros estabelecidos no projeto técnico.

**III** - certidão ou documento emitido pelo município que comprove que o imóvel objeto do empreendimento está incluído no perímetro urbano;

**IV** - certidão Negativa de Débito Municipal referente ao imóvel;

**V** - Licença Ambiental Prévia emitida pela autoridade competente;

**VI** - localização de bosques, florestas e áreas de preservação existentes, se houver;

**VII** - localização de nascentes, cursos de água, lagoas, lugares alagadiços e sujeitos a erosão, se houver;

**VIII** - localização de servidões, faixas de domínio de ferrovias e rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, na gleba e nas adjacências, indicando o distanciamento da área a ser utilizada;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**IX** - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelos projetos e execução;

**X** - certidão de diretrizes urbanísticas, incluindo os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis ao imóvel;

**XI** - estudos de drenagem, pavimentação, mobilidade e tráfego, abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos, energia, iluminação e telecomunicações;

**XII** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido pelo Estatuto da Cidade e pela Lei Municipal;

**XIII** - anuências ou pareceres das concessionárias e autarquias (água/esgoto, energia, gás – quando houver, telecomunicações, coleta de resíduos) e do Corpo de Bombeiros, nos casos aplicáveis;

**XIV** - minuta do estatuto social da associação representativa responsável;

**XV** - minuta do Termo de Permissão de Uso Coletivo e do Termo de Compromisso;

**XVI** - apresentação de garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura, por meio de caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, seguro garantia, fiança bancária ou hipoteca, conforme previsão da Lei Federal nº 6.766/1979;

**XVII** - comprovação do título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis em nome do requerente ou do direito de dispor do imóvel;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**XVIII** - certidão atualizada do Registro de Imóveis, comprovando o registro do loteamento aprovado, conforme previsto na Lei Federal n. 6.766/1979, quando aplicável;

**XIX** - Plano de Gerenciamento de Riscos e Comunicação durante a obra, conforme exigências legais e normas técnicas;

**XX** - projeto paisagístico e de revegetação das áreas verdes públicas e institucionais, contendo a especificação das espécies nativas a serem utilizadas, cronograma de plantio, técnicas de manejo e manutenção, bem como o planejamento da implantação dos sistemas de lazer, conforme legislação ambiental e diretrizes urbanísticas vigentes.

**Parágrafo único.** A prefeitura poderá solicitar outros documentos complementares que entenda necessários, de forma individual ou em conjunto com a autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO, bem como estabelecer o formato e o critério para atendimento de exigências relativas aos itens constantes deste artigo, mediante a edição de decreto regulamentador.

**Art. 32** São condições para a aprovação de implantação de Loteamento de Acesso Controlado, a implementação de:

- I - abastecimento de água;
- II - deposição adequada de efluentes;
- III - rede de energia elétrica;
- IV - implantação de luminárias;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**V** - deposição adequada de resíduos sólidos;

**VI** - construção de guias e sarjetas;

**VII** - Pavimentação das vias;

**VIII** - direcionamento de águas pluviais;

**IX** - implantação de projeto ambiental.

**Parágrafo único.** Poderão ser exigidas pela prefeitura ou pela autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO a implementação de outras condicionantes além daquelas elencadas nas alíneas deste artigo.

**Art. 33** O projeto do Loteamento de Acesso Controlado, para ser aprovado pela municipalidade para execução, deverá ainda prever:

**I** - que todo o perímetro do loteamento seja fechado em suas laterais;

**II** - que o fechamento lateral tenha altura mínima de 2,5m (dois metros e meio), caracterizando a separação da área utilizada pelo loteamento da área externa urbana ou privativa de terceiros;

**III** - que o empreendimento não provoque interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas no município;

**IV** - que o acesso ao loteamento seja projetado para uma via oficial, com recuo adequado para as manobras e acesso dos veículos;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**V** - que a via de acesso eventualmente necessária seja realizada pelo empreendedor às suas expensas, com integral infraestrutura;

**VI** - que além da infraestrutura, o incorporador execute as seguintes obras:

- a) portaria;
- b) área destinada à administração do Loteamento de Acesso Controlado;
- c) área acessível interna e externamente destinada a deposição e coleta de resíduos sólidos.

**VII** - que as áreas comuns perfaçam um mínimo de 30% (trinta por cento) da área total utilizável da gleba onde será implantado o empreendimento;

**VIII** - que haja a oferta de garantia de realização do projeto, na forma prevista nesta lei.

**Art. 34** Após a análise dos documentos bem como do projeto do loteamento de acesso controlado e seu deferimento, a administração expedirá o Alvará de Construção do empreendimento, que deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis – CRI local.

**Art. 35** O empreendedor deverá iniciar as obras do empreendimento no prazo máximo de até 6 (seis) meses, contados a partir da data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente.

**§ 1º** O empreendedor deverá instalar uma placa de obra visível e legível no local do empreendimento, contendo, no mínimo, as seguintes informações:



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

I - nome do empreendimento;

II - número do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis (CRI);

III - Indicação dos responsáveis técnicos pelo projeto e execução;

IV - área total do empreendimento;

V - número total de lotes ou unidades habitacionais;

VI - número dos alvarás de licença ou aprovação das obras emitidos pela prefeitura.

§ 2º O prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado por igual período, mediante comprovação de necessidade, devidamente justificada, em requerimento protocolado na prefeitura, para análise da administração.

§ 3º É vedada a comercialização dos lotes até que 70% (setenta por cento) das etapas de infraestrutura estejam integralmente executadas e aprovadas pelos órgãos competentes, conforme as exigências e condicionantes estabelecidas nesta lei e na legislação aplicável.

§ 4º A venda antecipada de lotes, em desrespeito às normas previstas nos §§ 1º e 3º deste artigo implicará em aplicação de multa, pela prefeitura, no valor de 400 UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo) por lote comercializado.

**Art. 36** O Loteamento de Acesso Controlado será considerado concluído, para fins de obtenção da aprovação definitiva, quando do término de todas as obras previstas no projeto.





# MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** As moradias construídas no Loteamento de Acesso Controlado dependerão de *habite-se* individual para serem aprovadas e ocupadas.

### Capítulo VIII

#### Das Garantias

**Art. 37** Aprovado o projeto de execução e ofertada a garantia que assegure sua realização, a Prefeitura expedirá licença nos termos do art. 33º desta lei;

**Art. 38** Antes da liberação para registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI o empreendedor assinará Termo de Compromisso no qual se obriga a executar, às suas expensas e de acordo com normas e especificações fornecidas pela prefeitura e autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO, as obras de infraestrutura determinadas no projeto técnico, constituído na forma desta lei.

**Art. 39** Como garantia do cumprimento da totalidade do compromisso a que alude o art. 32 desta lei, o empreendedor deverá apresentar, em favor e a critério do município:

I - fiança bancária;

II - seguro garantia;

III - caução em dinheiro ou títulos da dívida pública;

IV - hipoteca sobre imóveis de propriedade do empreendedor, livres e desembaraçados, desde que no município.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º O valor da garantia será 20% (vinte por cento) superior ao total do custo das obras a que o empreendedor está obrigado a realizar.

§ 2º O cálculo do valor a ser garantido será apurado mediante planilha do custo das obras a que o empreendedor está obrigado a realizar, para análise da área técnica da Comissão Especial Municipal e da autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO.

**Art. 40** O empreendedor realizará a totalidade das obras a que está obrigado, na forma das diretrizes expedidas pela prefeitura e pela autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO, em até 48 meses após a data da expedição do Alvará para registro no Cartório de Registro de Imóveis - CRI.

§ 1º O não atendimento do prazo previsto no *caput* abrirá para o município o direito de, imediatamente, lançar mão da totalidade da garantia que lhe estiver atribuída.

§ 2º Caso se opere a situação prevista no § 1º deste artigo e os recursos decorrentes das garantias que estiverem atribuídas ao município não sejam suficientes para cobrir os gastos com a execução das obras faltantes, abrir-se-á para o poder público o direito de exigir a diferença, mediante a adoção de procedimentos administrativos e judiciais apropriados.

### Capítulo IX

#### Das Obras Necessárias à Aprovação Definitiva

**Art. 41** A emissão do Certificado de Conclusão do loteamento de acesso controlado estará condicionada à expedição do Termo de Verificação de Obras (TVO), o qual somente será concedido mediante a conclusão integral das seguintes obras de infraestrutura:



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**I** - demarcação definitiva da área do Loteamento de Acesso Controlado, dos lotes, das quadras e dos logradouros;

**II** - implantação guias e sarjetas nas vias de circulação, inclusive na via externa;

**III** - pavimentação das vias de circulação, com massa asfáltica ou com concreto de alto desempenho;

**IV** - pavimentação da via de circulação externa com massa asfáltica;

**V** - sistema de escoamento das águas pluviais e galerias, de acordo com critérios técnicos aprovados pela Comissão Especial Municipal, inclusive na via externa;

**VI** - redes de água e esgoto, conforme projetos aprovados pela autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO;

**VIII** - rede de abastecimento de energia elétrica;

**IX** - colocação de luminárias em LED, com no mínimo 100 watts de potência, em todos os postes de energia elétrica instalados no Loteamento de Acesso Controlado;

**X** - colocação de luminárias em todos os postes de energia elétrica instalados na via externa, conforme a legislação municipal vigente;

**XI** - implantação da totalidade das exigências ambientais impostas pela legislação municipal;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**XII** - comprovação da instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndio, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros, em especial para os equipamentos de uso comum;

**XIII** - implantação das demais obras relativas ao Loteamento de Acesso Controlado, constantes do projeto apresentado para a aprovação preliminar.

**Art. 42** A aprovação definitiva ocorrerá mediante expedição de decreto pelo Poder Executivo, após manifestações técnicas emitidas pela autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO e pela Comissão Especial Municipal, recolhidas eventuais taxas exigidas pela prefeitura e pela autarquia.

### Capítulo X

#### Das Regras e Deveres da Associação Representativa

**Art. 43** O acesso às vias públicas internas do loteamento será feito meio de portaria controlada pelos proprietários, conforme estabelecido no Estatuto Social.

**Art. 44** O empreendedor deverá apresentar à prefeitura, juntamente com o projeto do loteamento, o Regulamento de Uso e Manutenção dos Equipamentos Comunitários, fazendo constar nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras definitivas as seguintes obrigações dos adquirentes:

I - constituição de associação de proprietários destinada à administração do loteamento, cabendo ao empreendedor fazer constar nos contratos e escrituras de compra e venda a responsabilidade pela administração, manutenção e conservação do loteamento;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

II - assunção, pelos adquirentes, no ato da aquisição, de adesão ao regulamento que rege o uso das vias, áreas verdes, espaços públicos e equipamentos comunitários.

**Parágrafo único.** No Regulamento de Uso e Manutenção deverá conter, no mínimo, a responsabilidade de:

I - manter, conservar e limpar as vias internas, áreas verdes e espaços públicos, sem prejuízo da competência e titularidade do município;

II - organizar o acondicionamento e a pré-coleta de resíduos sólidos em local adequado, assegurando a coleta pública regular;

III - manter, conservar e, quando for o caso, ampliar a rede interna complementar de iluminação, energia elétrica e comunicação, respeitadas as normas técnicas e regulamentos das concessionárias ou autarquias responsáveis;

IV - manter e conservar a rede interna complementar de distribuição de água potável e esgoto, em conformidade com as normas técnicas e regulamentos da concessionária ou autarquia responsável, sem prejuízo da titularidade e responsabilidade pública pelo sistema principal;

V - organizar e custear serviços privados de portaria, vigilância, segurança, comunicação interna e outros de interesse coletivo do loteamento, sem ônus ao município.

**Art. 45** Outras regras poderão ser estabelecidas pelos empreendedores, além daquelas exigidas nesta lei, desde que não confrontem a norma legal.



# MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

### Capítulo XI

#### Dos impostos, taxas e preços públicos

**Art. 46** Os proprietários dos lotes deverão arcar com os tributos regularmente instituídos, tais como:

- I - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- II - Contribuição para Custeio da Iluminação Pública (CIP);
- III - tarifas de água, esgoto, energia elétrica;
- IV - demais serviços públicos ou contribuições a eles inerentes.

**Parágrafo único.** A instituição e cobrança de taxas ou contribuições, como as de conservação de vias ou limpeza pública, somente ocorrerão mediante lei municipal própria, que defina expressamente a hipótese de incidência, a base de cálculo e a forma de cobrança, em conformidade com a Constituição Federal.

**Art. 47** A prefeitura e a autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO poderão realizar trabalhos eventuais de manutenção dos equipamentos de responsabilidade do loteamento, desde que sejam remuneradas, individualmente, pelos serviços prestados, mediante a cobrança:

- I - do valor das horas de trabalho e encargos dos servidores utilizados;
- II - do valor do custo do emprego de horas de utilização das máquinas, veículos e equipamentos utilizados;



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

III - do valor dos materiais utilizados, se forem empregados pelos órgãos públicos.

§ 1º O pedido de realização dos serviços será solicitado, por escrito, no paço municipal ou na autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO, para cálculo e depósito antecipado dos valores relativos aos serviços a serem prestados.

§ 2º Em caso de necessidade de serviços emergenciais, a prefeitura e a autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO poderá executá-los de imediato para pagamento posterior, o que deverá acontecer, no máximo, em até três dias depois daquele em que for realizado ou concluído o trabalho.

### Capítulo XII

#### Das Disposições Gerais e Finais

**Art. 48** Aprovado definitivamente pelo Município, o projeto do Loteamento de Acesso Controlado será submetido a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis - CRI, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação aplicável à espécie.

**Art. 49** Os loteamentos de acesso controlado aprovados pela municipalidade não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma originária, sem prévia autorização do município.

**Art. 50** A responsabilidade pela manutenção e conservação do sistema viário interno, das redes de abastecimento de água e esgoto, da rede elétrica, bem como das áreas, equipamentos internos, áreas verdes e de lazer, será do Loteamento de Acesso Controlado, representado pela associação representativa ou equivalente, sem ônus para o município, salvo em casos de interesse público devidamente justificados e regulamentados.



## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 51** Os direitos e deveres dos associados deverão ser estabelecidos através do estatuto social, que conterà as normas que vigerão entre os moradores, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade imobiliária.

**Art. 52** Os projetos de Loteamento de Acesso Controlado devem ser aprovados nos órgãos municipais competentes, abrangendo todas as construções, individualmente ou por modelo padrão, a depender do caso, concomitantemente à aprovação do empreendimento integralmente considerado.

**Art. 53** A implantação do controle de acesso não poderá prejudicar a malha viária ou a prestação de serviço público, bem ainda o escoamento normal das águas ou a realização de obras necessárias de responsabilidade do município e da autarquia Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Dois Córregos - SAAEDOCO.

**Art. 54** O uso de bens do município pelo Loteamento de Acesso Controlado observará o disposto na legislação, em especial o permissivo contido no art. 79 da Lei Orgânica do Município.

**Art. 55** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Memorial de Incorporação do Loteamento constituirá unidade autônoma, contribuindo, o proprietário, possuidor ou o promissário comprador, diretamente com as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 56** Na hipótese de extinção da associação de moradores ou de cessação do regime de acesso controlado, o município reassumirá a manutenção e conservação das áreas públicas internas, sem prejuízo do uso comum já existente e sem ônus para a administração pública.





## MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º A reversão dar-se-á nas condições em que se encontrarem os bens, não assistindo aos moradores ou à associação direito a qualquer indenização por obras ou benfeitorias realizadas.

§ 2º O município não assumirá obrigações privadas decorrentes da gestão do loteamento, tais como manutenção de portaria, muros, cercamentos ou serviços de segurança e vigilância.

§ 3º As hipóteses previstas no *caput* somente poderão ocorrer mediante anuência prévia e expressa do município.


§ 4º O ato de reversão será formalizado por decreto do Poder Executivo Municipal, instruído com termo de entrega lavrado pela prefeitura.

**Art. 57** Os casos omissos serão resolvidos pelo Executivo, mediante parecer técnico dos órgãos competentes.

**Art. 58** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Secretaria de Administração do Município de Dois Córregos,  
aos quatorze dias do mês de outubro do ano dois mil e vinte e cinco.

  
**ALCEU ANTONIO MAZZIERO**  
- Prefeito Municipal -

  
Registrada e afixada na forma de costume.  
Data supra.

  
**JOSÉ APARECIDO VOLTOLIM**  
- Secretário de Administração -

Praça Francisco Simões, s/nº - Fone (14) 3652-9500 - CEP 17300-055 - Dois Córregos - SP