DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE RINCÃO

Conforme Legislação Municipal

www.rincao.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/rincao

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Leis 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Rincão, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Rincão poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.rincao.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/rincao
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Rincão
CNPJ 56.338.247/0001-77
Rua 21 de Novembro, 491 - Centro
Telefone: (16) 3395-9100
Site: www.rincao.sp.gov.br
Diário: imprensaoficialmunicipal.com.br/rincao

Câmara Municipal de Rincão
CNPJ 01.605.130/0001-10
Avenida Barão do Rio Banco, 347
Telefone: (16) 3395-1616
Site: www.camararincao.sp.gov.br

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Leis

Rincão, 14 de julho de 2026.

LEI COMPLEMENTAR Nº 2708/2026

"ESTABELECE NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO, REGULAMENTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E DE CONDOMÍNIO DE LOTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. "

BRAZ RODRIGUES, Prefeito Municipal de Rincão, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais e de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal, promulga a seguinte Lei:

Capítulo I
Disposições Preliminares

Art. 1° Esta Lei Complementar dispõe sobre a instituição, implantação, regulamentação e regularização de loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, no Município de Rincão e dá outras providências.

Art. 2° Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se loteamento de acesso controlado, como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6.766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

§ 1º Os loteamentos de acesso controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela Associação de Moradores responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

§ 2º O controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados.

Art. 3° Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se como condomínio de lote, como modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e recreação.

Art. 4° Antes da elaboração do projeto de loteamento sob qualquer modalidade prevista nesta Lei Complementar, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Estudo de Viabilidade do empreendimento (CEV), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento.

II - Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano.

b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância.

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação.

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão.

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações.

f) benfeitorias existentes.

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 m (mil metros) partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada.

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada.

i) arruamentos adjacentes ou próximos em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada.

j) cálculo da área total da gleba.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não do empreendimento.

§ 2º Após preenchidos os requisitos legais e formais e expedição da Certidão de Estudo de Viabilidade, serão emitidas as diretrizes a serem seguidas pelo Loteador(es)/Empreendedor.

Art. 5° Os requisitos urbanísticos relativos à edificação no loteamento, sob qualquer modalidade prevista nesta Lei Complementar, deverão obedecer às disposições da legislação municipal, sem prejuízo das disposições constantes desta Lei Complementar e da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Capítulo II
Loteamento de Acesso Controlado

Art. 6° O loteamento somente poderá ter acesso controlado após aprovação pela Prefeitura Municipal, sendo vedada a aprovação se ocorrer impedimento ou tornar difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária ou a prestação de algum serviço público.

Art. 7° A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município, e, em nenhum caso, o loteamento de acesso controlado poderá

prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Parágrafo Único. No caso de loteamento já existente, o qual pretenda a implantação de acesso controlado, deverá ser firmado o requerimento pela Associação dos Moradores/ Proprietários com a concordância expressa da maioria dos proprietários de lotes.

Art. 8º Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade independente.

Art. 9° Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no loteamento de acesso controlado deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente da Prefeitura Municipal, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina a legislação vigente.

§ 1º Na implantação do loteamento de acesso controlado, é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas comuns, ficando sob exclusiva responsabilidade da Associação dos Moradores/Proprietários a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área do loteamento.

§ 2º Os pontos de lançamento da rede de drenagem pluvial, constará em projeto apresentado na Prefeitura Municipal, que deverá ser avaliado pelo setor técnico, emitindo-se parecer e aprovação.

Art. 10 O Poder Executivo concederá via Concessão do Direito Real de Uso, mediante Lei específica, o uso de bens imóveis que passarem do domínio público por força do artigo 22, da Lei Federal n° 6.766/79.

Art. 11 As áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento que serão objetos de Concessão do Direito Real de Uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

Parágrafo único. Na aprovação do loteamento, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer, passarão para o domínio do município, devendo o uso em favor do loteador ou Associação de Proprietários devidamente instituída ser outorgado por concessão de direito real de uso, mediante dispensa de licitação.

Art. 12 A Concessão do Direito Real de Uso das áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento será formalizada pelo loteador(es) ou Associação de Moradores/Proprietários perante a administração pública, devendo especificar que os cuidados das mesmas serão exercidos pelo Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários, sem fins lucrativos, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explicita definição de responsabilidade em arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos do loteamento.

Art. 13 No Termo de Concessão do Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de Rincão e a Associação dos Moradores/Proprietários deverão constar todas as responsabilidades da Concessão do Direito Real de Uso, relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades em caso de descumprimento, além das seguintes obrigações:

I – Manutenção de arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário.

II – Manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer correspondentes à Concessão.

III – Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas.

IV – O serviço de coleta de lixo domiciliar seja realizado pelo Poder Público, com a permissão para entrada no loteamento.

V – Manutenção da Rede de Iluminação Pública através de empresa autorizada ou da concessionária responsável.

VI – Execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento.

VII – Implantação e Manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento.

VIII – Manutenção da rede de água e esgoto.

IX – Acesso livre para os órgãos de fiscalização Municipal, Estadual e Federal.

X – Outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo Único. A manutenção da rede de água e esgoto poderá ser realizada pelo Departamento Municipal, mediante cobrança autônoma.

Art. 14 Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Federal 6766/79, poderão requerer a implantação de acesso controlado e Concessão do Direito Real de Uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei Complementar e órgãos públicos municipais.

Art. 15 A viabilidade para a implantação de acesso controlado de um loteamento já existente, nos termos desta Lei Complementar, deverá ser solicitada em requerimento próprio à Prefeitura Municipal, que decidirá pelo Poder Executivo, ouvidas as áreas técnicas.

Art. 16 Para que ocorra a transformação de loteamento aberto para loteamento de acesso controlado, o pedido deverá ser formulado pelo proprietário ou pela Associação de Moradores/Proprietários devidamente estabelecida.

Art. 17 Para viabilizar a implantação de acesso controlado do loteamento existente, o interessado deverá apresentar requerimento contendo:

I – Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

II – Planta do sistema de acesso controlado do loteamento.

III – Planta da portaria.

IV – Estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos.

Art. 18 O(s) Loteador(es) ou a Associação de Moradores/Proprietários deverão apresentar uma contrapartida social ao Município, referente ao valor das áreas institucionais e sistemas de lazer concedidas. O valor da contrapartida social ao município será mensurado através da seguinte forma:

I – Contrapartida social ao Município, mediante doação de área ou terreno que porventura o loteador ou a Associação de Moradores/Proprietários possuam no município de Rincão.

II – Contrapartida social ao Município, através da construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidas pela área técnica competente.

III – Contrapartida social ao Município, através da construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidas pela área técnica competente.

IV – Contrapartida social ao Município, através de pagamento monetário.

§ 1º O valor das áreas institucionais e sistemas de lazer mencionado no caput deste artigo será aferido mediante avaliação a ser realizada por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo três (03) avaliações, visando ser apurado o valor médio real das áreas.

§ 2º A contrapartida social decorrente da Concessão do Direito Real de Uso será acrescida de fatores multiplicadores a depender do tipo de áreas concedida:

	Loteamentos de acesso controlado	
	A serem implantados	Existentes
Sistema de Lazer	1,0	1,1
Áreas Institucionais	1,0	1,1

Art. 19 A contrapartida social será devida quando da finalização do termo de Concessão do Direito Real de Uso, o qual somente será firmado após a emissão da Certidão de Conclusão das Obras (CCO).

Art. 20 A Concessão do Direito Real de Uso terá um prazo de validade de 60 (sessenta) anos, podendo ser renovado por igual período.

Art. 21 A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da Concessão de Uso, implicarão:

I – Na automática e imediata extinção da Concessão do Direito Real de Uso outorgada pelo Município, revertendo a área Concedida ao uso do Município e incorporando ao seu patrimônio com todas as benfeitorias nela construídas, sem o pagamento ou indenização de qualquer natureza.

II – Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

III – Comunicação à Prefeitura Municipal no prazo máximo de trinta (30) dias para a vistoria prévia de entrega do loteamento, devendo este estar com todos os equipamentos urbanos (ruas pavimentadas, guias, calçadas, redes de água e esgoto, posteamento, sistema de reservatório, sistema de drenagem, área institucional e área verde) em perfeitas condições de uso e manutenção;

Parágrafo único. O não cumprimento dos itens elencados no inciso III, deste artigo, implicará em imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes constantes do loteamento de acesso controlado.

Art. 22 Criada a Associação de Moradores sem fins lucrativos e outorgada a Concessão do Direito Real de Uso, será de inteira responsabilidade da Associação de moradores:

I – O registro da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis nas respectivas matrículas, desde que concluídas as obras de infraestrutura, arcando para tanto com todos os custos de tal ato.

II – Constar no seu estatuto cláusula expressa das obrigações pela execução das obras, dos serviços e o custeio com a manutenção das áreas internas do loteamento.

III – Obrigação solidária dos associados da pessoa jurídica.

Art. 23 Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de Concessão do Direito Real de Uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 24 Os Contratos-padrão de promessa de venda e compra de lotes deverão conter além dos requisitos do art. 26 da lei nº 6.766/79, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas.

Art. 25 Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura realizar-se-á vistoria a fim de emitir a Certidão de Conclusão das Obras (CCO).

§ 1º A Certidão de Conclusão das Obras (CCO) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

Capítulo III
Condomínio de Lotes

Art. 26 Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358A do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo e partes que são comuns dos condôminos.

Art. 27 O Condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, nos termos da lei nº 6.766/79, em gleba remanescente de parcelamento de solo ou em gleba ainda não parcelada.

§ 1º No caso de ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, em que já ocorreram as doações de áreas públicas estabelecidas na Lei nº 6.766/79, ou em gleba remanescente cuja área total seja de até 20.000 m^2 (vinte mil metros quadrados), o empreendedor ficará isento de doação de área institucional.

§ 2º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar a doação ao município da área institucional, que deverá ser externa à área do condomínio de lotes, contíguas ou não a gleba, observadas as regras e as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, seja por meio de desdobro simples, de desmembramento ou loteamento, admitindo-se ainda a possibilidade de compensação nos termos do artigo 32 desta Lei Complementar.

§ 3º Relativamente à área verde, deverá o empreendedor reservar dentro da gleba o percentual de 20% (vinte por cento) da área total, devendo 30% (trinta por cento) deste percentual ser utilizado como sistema de lazer.

§ 4º Eventuais faixas vegetadas utilizadas para compor as medidas de redução de impacto urbano negativo (fachadas ativas), causadas pelo isolamento do empreendimento por muros, poderão ser computadas para compor os 30% (trinta por cento) de lazer exigidos para o sistema de lazer interno, até o limite de 10 % (dez por cento).

Art. 28 Os empreendimentos aprovados nos termos da Lei nº 6.766/79, não poderão requerer à Prefeitura Municipal a transformação de sua condição para Condomínio de Lotes.

Art. 29 O projeto de condomínio de lotes obedecerá aos dispositivos contidos nesta Lei Complementar, observados, no que couber, ao disposto na legislação municipal vigente.

§ 1º Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio ou nos lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as mesmas normas daquela zona.

§ 2º Os coeficientes urbanísticos previstos para a zona em que se situem o condomínio de lotes serão aplicados apenas sobre porção da área de propriedade exclusiva do lote.

§ 3º Para condomínios residenciais será admitida apenas a construção de uma única unidade habitacional por lote, admitida sua unificação para construção de uma única residência na unidade formada pela unificação das unidades de lotes.

Art. 30 A critério exclusivo da Prefeitura Municipal de Rincão, sempre levando-se em consideração a necessidade Pública do momento, o percentual de área institucional poderá ser compensado nos seguintes termos:

I – Através da doação de área ou terreno que porventura o empreendedor possua no município de Rincão.

II – Pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela área técnica competente.

III – Pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela área técnica competente.

IV **–** Através do pagamento monetário do valor determinado.

Parágrafo Único. O valor da área institucional mencionada no caput deste artigo será aferido mediante avaliações, a serem realizadas por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo três (03) avaliações, visando ser apurado o valor médio real da área.

Art. 31 Os condomínios de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 15m (quinze metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita.

§ 1º A área referida no "caput" corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º As obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

a) Pavimento e meio fio;

b) Rede de iluminação pública;

c) Sistema de drenagem de águas pluviais;

d) Pavimentação de calçada em material não derrapante;

e) Rede de água e esgoto, conforme diretrizes da área técnica competente.

Art. 32 O projeto urbanístico do condomínio de lotes será composto, também, pelos projetos arquitetônicos e os de infraestrutura obrigatória e deverão ser acompanhados de no mínimo:

I - Planta urbanística de implantação dos lotes e demais construções e coisas de uso comum.

II - Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição das unidades autônomas, as áreas privativas, área comum e total, a fração ideal correspondente, etc., bem como a descrição do lote.

III - Memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

IV - Planilha de custos para realização da infraestrutura.

V - Convenção de condomínio com as especificações mínimas, das formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino, as regras urbanísticas Municipais aplicadas à espécie.

VI - Anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT) dos responsáveis pelo projeto.

Art. 33 O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima conforme legislação vigente.

II - As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 08 m (oito metros).

III - Os lotes deverão ter testada conforme legislação vigente.

IV - Os lotes deverão ter profundidade conforme legislação vigente.

V - Todos os lotes deverão ter frente para os acessos.

VI - Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 05 (cinco) lotes.

VII - Os recuos, frontal, lateral e de fundo, deverão ser conforme legislação vigente.

VIII - A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Permeabilidade (CP) aplicável aos lotes serão os estabelecidos em legislação vigente.

IX - A altura máxima das residências deverá atender às exigências da legislação vigente.

Parágrafo único. A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 06 m (seis metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender quantidade reduzida de unidades autônomas.

Art. 34 Os condomínios de lotes estarão limitados ao tamanho da quadra existente (em áreas já parceladas), e, em caso de implantação em glebas remanescentes não contigua a malha viária do município deverá ser previsto um sistema viário em seu entorno, conforme diretrizes dadas pela equipe técnica da Prefeitura.

Art. 35 Os condomínios de lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 03m (três metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da região (fachada ativa).

Art. 36 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo Único. O serviço de recolhimento dos resíduos sólidos será realizado pelo Poder Público, com a permissão para entrada no condomínio.

Art. 37 Na instituição do condomínio de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

§ 1º A manutenção da rede de água e esgoto poderá ser realizada pelo Departamento Municipal, mediante cobrança.

§ 2º Os pontos de lançamento da rede de drenagem pluvial, constará em projeto apresentado na Prefeitura Municipal, que deverá ser avaliado pelo setor técnico, emitindo-se parecer e aprovação.

Art. 38 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo Único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, e no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 39 Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

§ 1º Para fins de garantia da execução das obras de infraestrutura exigidas para o condomínio de lotes, inclusive obras externas, se necessário, o empreendedor deverá constituir em favor do Município, garantia real ou pessoal, correspondente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) acima do valor do orçamento aprovado pelo Município.

§ 2º O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para implantação e conclusão.

§ 3º As garantias podem ser:

I. Carta de fiança bancaria com previsão de correção monetária.

II. Imóvel (eis) de sua propriedade

III. Lote (s) da gleba a ser parcelada.

IV. Instrumento de seguro para execução das obras.

§ 4º O Município, por seus agentes, fiscalizará a execução das obras de infraestrutura do Condomínio de lotes.

Art. 40 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso obrigar-se-á ao interessado:

a) A executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.

b) A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município.

c) Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

Art. 41 Concluída todas as obras de infraestrutura e as construções comuns previstas no projeto de incorporação do Condomínio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal a emissão da Certidão de Conclusão das Obras (CCO) ou o Certificado de Habite-se Total do Condomínio, instrumento hábil para a Instituição do Condomínio de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, para emissão do Termo de Vistoria ou habite-se do Condomínio, observará o recolhimento do ISSQN relativo às obras, bem como o parecer de aceite e verificação das obras a ser emitido pelo departamento de Fiscalização, pelo SAER – Serviço de Água e Esgoto de Rincão, CPFL e pelas demais Diretorias Municipais responsáveis pela aprovação e acompanhamento das obras do empreendimento.

§ 2º Somente após o recebimento das obras de infraestrutura a Prefeitura passará a emitir os Alvarás de Construção individuais para os lotes.

§ 3º A instituição do Condomínio é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual privada na unidade do lote no Registro Geral de Imóveis é de responsabilidade do proprietário do lote.

Art. 42 Nas áreas situadas às margens de rios somente serão permitidos empreendimentos em sistema de condomínio de lotes, conforme disposto na Lei Federal nº 10.406/2002, Lei Federal nº 13.465/2017 e nesta Lei Complementar, observadas integralmente as normas ambientais federais e estaduais.

Capítulo IV

Regularização Fundiária de empreendimento já implantados

Art. 43 No caso de empreendimentos já implantados, aplica-se no que couber, os artigos 9º 10 e 11 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (REURB), podendo requerer à Prefeitura Municipal a regularização do parcelamento de solo, na modalidade adequada, ficando dispensados da doação das áreas públicas, podendo a área verde, se houver, ser reservada dentro do empreendimento ou em área externa, contigua ou não à gleba, mas na mesma bacia hidrográfica, sendo referida área de inteira responsabilidade do solicitante no que se refere à manutenção e execução de passeios públicos.

§ 1º O município deverá definir, por ocasião dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação, os responsáveis pela:

I – Implantação dos sistemas viários;

II – Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários; e

III – Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 2º São considerados infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – Rede de energia elétrica domiciliar;

IV – Soluções de drenagem, se necessário;

V – Pavimentação das vias, a critério da Prefeitura Municipal, do tipo de pavimentação;

VI – Outros equipamentos a serem definidos pelo município em função das necessidades locais.

Art. 44 O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas e demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – Projeto urbanístico;

V – Memorias descritivos;

VI – Proposta de soluções para questões ambientais e urbanísticas, quando for o caso;

VII – Estudo técnico ambiental, para imóveis localizados em área de preservação permanente.

VIII – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

IX – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso VIII deste artigo.

Art. 45 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 46 O Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto para sua fiel execução.

Art. 47 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

REGISTRE-SE E CUMPRA-SE

PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO, AOS CATORZE DIAS DO MÊS DE JULHO DE DOIS MIL E VINTE E SEIS.

BRAZ RODRIGUES

Prefeito Municipal

REGISTRADA NO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS - DAF DA PREFEITURA MUNICIPAL E AFIXADA EM LOCAL PRÓPRIO E DE ACESSO AO PÚBLICO, NA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL NA DATA SUPRA, DE

CONFORMIDADE COM O ARTIGO 85, § 1º DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE RINCÃO.

.....