



060

MENSAGEM Nº 046

-

DE 28 DE JULHO DE 2025.

Encaminha Projeto de Lei que “Dispõe sobre alterações na Lei nº 3.187/2003, que dispõe sobre normas para loteamentos que vierem a ser implantados no município, conforme específica”.

Senhor Presidente:

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência e Nobres Vereadores, para apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que: “Dispõe sobre alterações na Lei nº 3.187/2003, que dispõe sobre normas para loteamentos que vierem a ser implantados no município, conforme específica”.

Estamos propondo a aprovação deste projeto de lei em atendimento à solicitação do Conselho Consultivo do Plano Diretor, do Município de Dracena/SP.

O Conselho justifica que as alterações sugeridas em relação a porcentagem de áreas públicas são somente para corresponder ao que dispõe o Plano Diretor Municipal.

E, a alteração de medida do passeio público se faz necessária devido ao provável equívoco na digitação do tamanho da calçada nesta Lei. Nesta legislação o somatório do leito carroçável com calçada é igual a 13 metros, porém, estamos propondo a mudança do tamanho da calçada para corresponder o que determina o Plano Diretor do Município.

Sugerimos alteração, ainda, do perfil do passeio público para loteamento de acesso controlado, visando uma possível interligação com o sistema viário de loteamentos. É importante ressaltar que esta modalidade está sendo requisitada devido a impossibilidade de implantação de condomínios de lotes ou residenciais em áreas não parceladas. Com essas alterações o município terá condições de aprovação de loteamento de acesso controlado e podendo assim exigir que as áreas institucionais sejam implantadas fora das divisas do empreendimento de acesso restrito.



1



Ao ensejo, aproveitamos para manifestar a Vossa Excelência protestos de estima e apreço.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

EXMO. SR.
DANILO LEDO DOS SANTOS
DD. PRESIDENTE À CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: CC24-BC92-131F-3397

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 30/07/2025 16:57:33 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/CC24-BC92-131F-3397>



060

PROJETO DE LEI N.º ~~046~~

-

DE 28 DE JULHO DE 2025.

Dispõe sobre alterações na Lei nº 3.187/2003, que dispõe sobre normas para loteamentos que vierem a ser implantados no município, conforme especifica.

GENI PEREIRA LOBO PESIN, Prefeita Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Ficam alterados: o inciso II; as alíneas “a” e “b” do inciso III, do artigo 8º da Lei nº 3.187, de 16 de dezembro de 2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

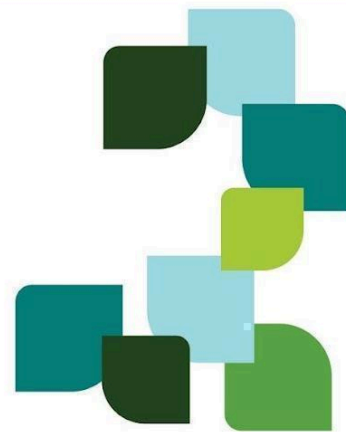
“Art. 8º [...]

II – as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

III - [...]

- a) áreas institucionais: 5% (cinco por cento) centralizada e ou com localização acessível a todo o loteamento;*
- b) sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverá ser exigida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, preferencialmente em bloco único; e do total desta área, será destinado 30% (trinta por cento) para área de ajardinamento, instalação de equipamentos esportivos e de lazer”.*

Art. 2º. Ficam alterados: o inciso II; a alínea “a” e acrescida alínea “c”, no inciso III, todos do artigo 9º, da Lei nº 3.187, de 16 de dezembro de 2003, passando a vigorar com a seguinte redação:



“Art. 9º [...]

II – as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

III - [...]

- a) sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverá ser exigida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, preferencialmente em bloco único; e do total desta área, será destinado 30% (trinta por cento) para área de ajardinamento, instalação de equipamentos esportivos e de lazer,*
- b) {.....}*
- c) áreas institucionais: 5% (cinco por cento) centralizada e ou com localização acessível a todo o loteamento”.*

Art. 3º. Fica alterado o inciso VI, do artigo 11 da Lei nº 3.187, de 16 de dezembro de 2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11 [...]

VI – Vias de circulação da parte interna do loteamento terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 metros (nove metros) e calçada de no mínimo 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros)”.

Art. 4º. Fica alterado o artigo 13 da Lei nº 3.187, de 16 de dezembro de 2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13 - Considera-se loteamento fechado o loteamento com Acesso Controlado: modalidade de loteamento caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários a manutenção dos lotes que compõem referido empreendimento, a conservação e manutenção de área verde e outros que lhes sejam delegadas pela Municipalidade, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”





Art. 5º. Fica alterado o § 1º, do artigo 23, da Lei nº 3.187, de 16 de dezembro de 2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23 [...]

§ 1º – as vias de circulação da parte fechada do loteamento terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 metros (nove metros) e calçada de no mínimo 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros)”.

Art. 6º. Os loteamentos aprovados antes da vigência desta Lei, não se submetem às alterações propostas nos artigos acima, devendo respeitar as regras da legislação anterior.

Art. 7º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, não se aplicando retroativamente aos empreendimentos já aprovados.

Gabinete da Prefeita Municipal
Dracena, 28 de julho de 2025.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0EA8-694F-FCF4-F8AB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 30/07/2025 16:58:43 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/0EA8-694F-FCF4-F8AB>



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3.187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

Dispõe sobre normas para loteamentos que vierem a ser implantados no município, que especifica e dá outras providências

ÉLZIO STELATO JÚNIOR, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI :

Artigo 1º - Os loteamentos dotados de infra-estrutura exigida nesta Lei e que vierem a ser implantados, terão suas unidades de lotes isentas do imposto territorial urbano e taxa de segurança, observando-se as seguintes disposições:

§ 1º - A isenção é concedida ao loteador pelo prazo de 04 (quatro) anos, para Loteamentos Abertos ou Fechados sem edificações, contados a partir do registro do loteamento na circunscrição imobiliária.

§ 2º - A isenção é concedida ao loteador pelo prazo de 06 (seis) anos, para Loteamentos Abertos ou Fechados com edificações, contados a partir do registro do loteamento na circunscrição imobiliária.

§ 3º- Para gozar integralmente do benefício referido no parágrafo 1º, cumprirá ao loteador transferir ou compromissar a transferência de, no mínimo:

- I - 25% do total dos lotes até o final do primeiro ano de isenção;
- II - 50% do total dos lotes até o final do segundo ano de isenção;
- III - 75% do total dos lotes até o final do terceiro ano da isenção.

§ 4º - Para gozar integralmente do benefício referido no parágrafo 2º, cumprirá ao loteador transferir ou compromissar a transferência de, no mínimo:

- I - 25% do total dos lotes até o final do terceiro ano de isenção;
- II - 50% do total dos lotes até o final do quarto ano de isenção;
- III - 75% do total dos lotes até o final do quinto ano da isenção.

§ 5º- Caso o empreendedor não satisfaça o disposto nos parágrafos 3º e 4º, a Prefeitura Municipal lançará o tributo sobre a diferença do imposto devido sobre a porcentagem de lotes que deveria ter sido compromissada ou transferida em cada respectivo período.

§ 6º - A Diretoria de Arrecadação, Fiscalização, Tributação e Julgamento, efetuará ao final de cada período de isenção, a apuração entre os lotes vendidos e o imposto de cada loteamento que poderá ser recolhido pelo loteador em 03 (três) parcelas iguais, para pagamento em 30 (trinta), 60 (sessenta) e 90 (noventa) dias.

§ 7º - Os Loteamentos Fechados com ou sem edificação obedecerão o disposto nos artigos 13 e seguintes desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

§ 8º - Os loteamentos já aprovados, que possuam lotes ainda não comercializados, a partir do próximo ano, estão enquadrados nos benefícios desta lei, e não afetarão as metas constantes na L.D.O. conforme demonstrativo em anexo.

§ 9º - Os loteamentos aprovados sem comercialização de lotes, que não estão demonstrados nesta Lei, poderão requerer a isenção retroativa, desde que o Poder Público, possa cumprir o disposto no artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Artigo 2º - A infra-estrutura referida no caput do artigo 1º compreende, no mínimo, as seguintes obras e melhoramentos:

~~I - Assentamento de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica ou outro tipo de pavimentação aprovada pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Transportes, Trânsito e Segurança Pública e pelo Prefeito;~~

I – Assentamento de sarjetas, de pavimentação asfáltica ou de outro tipo de pavimentação e de guias com acessibilidade nas esquinas aprovado pelos órgãos e agentes públicos municipais competentes.

(inciso alterado pela Lei nº 4.747, de 11.07.2019)

~~II - Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da companhia concessionária;~~

II - Rede de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas de led, de acordo com as normas da companhia concessionária;

(inciso alterado pela Lei nº 4.922, de 23.03.2022)

III - Sistema de abastecimento de água potável e de esgoto sanitário, de acordo com as normas e aprovado pela EMDAEP;

IV - Sistema de captação e escoamento de águas pluviais;

V - Arborização de Vias;

VI - Demarcação de quadras e lotes com estacas para os proprietários que adquiri-los.

VII – instalação de hidrantes, conforme normas da ABNT, com acompanhamento e aprovação da EMDAEP.

(inciso incluído pela Lei nº 4.190, de 25.09.2013)

~~VIII - instalação de reservatórios, aprovados pela EMDAEP, de acordo com o tamanho do loteamento, e com capacidade mínima de abastecimento para 48 horas, em caso de interrupção do serviço.~~

(inciso incluído pela Lei nº 4.296, de 05.05.2014)

VIII – instalação de reservatórios, aprovados pela EMDAEP, de acordo com o tamanho do loteamento, e com capacidade mínima de abastecimento para 24 horas, em caso de interrupção do serviço.

(inciso alterado pela Lei nº 4.598, de 10.08.2017)



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

IX - Áreas institucionais e de lazer, de que tratam esta lei, com passeio público revestido, preferencialmente, de piso permeável devidamente aprovado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras.

(inciso acrescido pela Lei nº 4.922, de 23.03.2022)

§ 1º - O prazo para execução dos serviços mencionados, será de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período, mediante apresentação e justificativa para o deferimento do Poder Público.

~~§ 2º - A execução de infra-estrutura referida no inciso I, poderá ser feita em 05 (cinco) anos, da seguinte forma:~~

~~I — 25 % (vinte e cinco por cento) até o segundo ano;~~

~~II — 50 % (cinquenta por cento) até o terceiro ano;~~

~~III — 75 % (setenta e cinco por cento) até o quarto ano;~~

~~IV — 100 % (cem por cento) até o quinto ano.~~

§ 2º - A execução de infra-estrutura referida no inciso I, poderá ser feita em 4 (quatro) anos, da seguinte forma:

I – 25% (vinte e cinco por cento) até o primeiro ano;

II – 50% (cinquenta por cento) até o segundo ano;

III – 75% (setenta e cinco por cento) até o terceiro ano;

IV – 100% (cem por cento) até o quarto ano.

(parágrafo alterado pela Lei nº 3.278, de 29.03.2005)

§ 3º Em se tratando de empreendimentos imobiliários referentes à CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, os reservatórios mencionados no inciso VIII, do artigo 2º, poderão ter capacidade mínima de abastecimento para 24 horas, para suprir o abastecimento de água em caso de interrupção do serviço.

(parágrafo acrescido pela Lei nº 4.506, de 22.03.2016)

§ 4º - O prazo do inciso VIII aplica-se aos loteamentos já aprovados pela EMDAEP, cujos reservatórios ainda não tenham sido instalados.

§ 5º - Os loteamentos, cujos reservatórios referidos no inciso VIII já tenham sido instalados, continuam obrigados a manter capacidade mínima de abastecimento de 48 horas, para o caso de interrupção do serviço.

(§§ 4º e 5º inseridos pela Lei nº 4.606, de 05.09.2017)

Artigo 3º - Os empreendedores dos loteamentos fornecerão à Prefeitura Municipal, mês a mês, relação dos imóveis compromissados ou transferidos e as cópias dos respectivos contratos ou das escrituras Públicas, cessando a responsabilidade do loteador, salvo se ocorrer desistência ou rescisão do contrato, que deve ser comunicado imediatamente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

§ 1º - O cumprimento do disposto nos § 3º e 4º do artigo 1º, serão procedidos de processo administrativo e deferidos após parecer da Assessoria Jurídica.

§ 2º - Ocorrendo transferência imobiliária a qualquer título, se esta não for comunicada por qualquer motivo, à Prefeitura Municipal, cessará de pronto a isenção referida no Artigo 1º.

§ 3º - Na hipótese da ocorrência do disposto no § 2º deste artigo, a Prefeitura Municipal, além de cessar de pronto a isenção referida no artigo 1º, imporá ao empreendedor do loteamento a multa de 20% sobre o valor venal dos lotes cuja transferência foi omitida.

Artigo 4º - Para gozar da isenção prevista nesta Lei, o interessado deverá dirigir requerimento ao Prefeito Municipal, instruído com a Certidão de registro do loteamento expedida pelo Cartório de Imóveis competente.

Artigo 5º - Durante o prazo do benefício fixado por esta Lei o loteador obriga-se à manutenção da infra-estrutura a que se refere os incisos I, III, IV, V e VI do artigo 2º.

Parágrafo único – Cumprido o disposto no artigo 2º, cessarão as obrigações loteador referente a infra-estrutura.

Artigo 6º - Nos casos em que o loteamento tiver sido aprovado com cronograma de obras, com o cumprimento/conclusão do cronograma, se as garantias dadas como caução para implantação da infra-estrutura do loteamento tiverem sido descaucionadas até o final do prazo estabelecido neste cronograma, o benefício concedido cessará automaticamente.

Artigo 7º - Somente serão permitidos LOTEAMENTOS para fins URBANOS, em ÁREA URBANA ou de EXPANSÃO URBANA, isto é, quando ocuparem terrenos que se localizem dentro do Perímetro Urbano e, ou obrigatoriamente, com uma ligação com a malha do sistema viário existente. **(com redação modificada pela Emenda Modificativa n.º 01/2003)**

Artigo 8º - Os LOTEAMENTOS ABERTOS, com ou sem edificações, deverão atender pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas públicas serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba.

II - As áreas públicas após descontadas as áreas de preservação, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

III - As áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:

a) Áreas institucionais: até 5% (cinco por cento) centralizadas;

b) Áreas de lazer: 10% (dez por cento) para uso público, excetuadas as áreas de preservação permanente se houverem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

c) Sistema viário ou arruamento.

Artigo 9º - Os LOTEAMENTOS FECHADOS, com ou sem edificações, deverão atender pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas públicas serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a gleba.

II - As áreas públicas após descontadas as áreas de preservação, não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total.

III - As áreas públicas compor-se-ão, no mínimo de:

a) Áreas de lazer: 10% (dez por cento) para uso público, excetuadas as áreas de preservação ambiental, se houverem.

~~b) Sistema viário ou arruamento a ser definido pelo Departamento de Engenharia da Secretaria de Transportes, Trânsito e Segurança Pública.~~

b) Sistema viário ou arruamento a ser definido pelos órgãos e/ou agentes públicos municipais competentes.

(inciso alterado pela Lei nº 4.747, de 11.07.2019)

Artigo 10 - Para se efetuar a proposta de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que emita as certidões de APROVAÇÃO DO LOCAL para o imóvel a ser parcelado, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - Requerimento ao Excelentíssimo Prefeito Municipal;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Certidão negativa de débitos do imóvel e do proprietário, expedida pelo órgão competente da administração Municipal, Estadual e Federal;
- IV - Croqui de localização do imóvel.

Parágrafo único – Concedida a aprovação do local pela Prefeitura Municipal, deverá o interessado requerer a transformação de área rural em urbana.

Artigo 11 - Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá solicitar a Prefeitura Municipal, sobre o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições de uso e parcelamento do solo, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada através de certidão negativa do registro de imóveis;

II - Certidão negativa de débitos do imóvel expedida pelo órgão competente da administração Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

III -Três vias da planta do imóvel apresentadas em papel contínuo, sem rasuras ou emendas e sem distorção de escalas, na escala 1:1000 (um para mil), assinadas pelo proprietário do imóvel e profissional habilitado, devendo conter, no mínimo as seguintes informações:

a) Localização dos cursos d'água, lagos e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão, adutoras e outras construções;

b) Orientação verdadeira do norte, com indicação do dia, mês e ano do levantamento topográfico;

c) Esquema do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas públicas e vias de circulação.

IV - Atestado das concessionárias de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, garantindo a condição da administração do sistema.

V - Área de cada lote com o mínimo de 180,00 m², com testada mínima de 10,00 metros, exceto nos casos de implantação de conjuntos habitacionais efetuados pelos órgãos oficiais, ou para implantação de Loteamentos de baixa renda.

VI - Vias de circulação da parte interna do loteamento terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 metros (nove metros) e calçada de no mínimo 2,00 metros (dois metros).

Artigo 12 - A Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente e em conformidade com os planos Federais, Estaduais e Municipais existentes, fará constar as diretrizes nas plantas apresentadas, e em documentos anexos, e fixará:

I - As vias de circulação existentes ou previstas que compõe o sistema viário do município;

II - As características que devem ter os lotes respeitando-se a Lei de uso e ocupação do solo, seus usos permitidos e proibidos;

III - As áreas reservadas para uso público;

IV - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;

V - As faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio das rodovias;

Artigo 13 – Para fins do disposto no § 6º, do artigo 1º desta Lei, conceitua-se Loteamento Fechado com ou sem edificação como sendo o loteamento murado, em todo o seu perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

Parágrafo único – O muro poderá ser substituído por outro sistema de fechamento, desde que aprovado pelo Prefeito Municipal.

Artigo 14 – As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 15 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores comprometerem-se a submeter a administração das mesmas à Associação dos Proprietários constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades para aquela finalidade.

Artigo 16 – A área do Loteamento Fechado com ou sem edificação, dependerá, para a sua aprovação, de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, considerando a perspectiva de prolongamento das vias públicas:

§ 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade do loteamento.

§ 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, preservando as perspectivas da circulação da área fechada por vias públicas.

§ 3º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Dracena seccionarem a gleba objeto de Loteamento Fechado, deverão essas vias estarem liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

§ 4º - A permissão de uso referida nesta Lei, prevalecerá até que a expansão urbana ou crescimento da cidade atinja o loteamento beneficiado por esta permissão, de modo que não interrompam as vias de circulação antes e depois do loteamento, não podendo servir de entrave ao desenvolvimento urbano futuro do sistema viário.

~~§ 5º - Em caso de parecer contrário ao pedido, a Secretaria Municipal de Transportes, Trânsito e Segurança Pública, deverá apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas.~~

§ 5º - Em caso de parecer contrário ao pedido, os órgãos e/ou agentes públicos municipais competentes deverão apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas.

(parágrafo alterado pela Lei nº 4.747, de 11.07.2019)

Artigo 17 - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação interna, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal Dracena, se houver necessidade devidamente comprovada, a critério da Administração Pública, sem implicar em ressarcimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

Parágrafo único – A permissão de uso referida no artigo 14 desta Lei, será outorgada à Associação dos Proprietários independente de Licitação e, enquanto esta não estiver constituída, ao loteador.

Artigo 18 – Fica a Prefeitura Municipal Dracena autorizada a outorgar a permissão de uso de que trata o artigo 2º, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá ser averbada no registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Igualmente deverá constar do mesmo Decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal Dracena.

Artigo 19 – Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador, enquanto vigorar a Permissão de Uso em seu nome, desempenhar na parte fechada do loteamento:

I - os serviços de urbanização de vias e praças, inclusive arborização e poda de árvores;

II - o fechamento do loteamento por muro de alvenaria ou outro sistema aprovado pelo Prefeito Municipal;

III - a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do loteamento;

~~IV - a manutenção e conservação de vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;~~

IV - a manutenção e conservação do passeio público;

(inciso alterado pela Lei nº 5.069/2023)

V - a limpeza das vias de circulação;

VI - prevenção de sinistros;

VII - limpeza de terrenos;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários, a critério da Prefeitura Municipal;

IX - Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança, vigilância sanitária e bem-estar da população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

LEI Nº 3187

-

DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

§ 1º – Sem se eximir de sua responsabilidade, a Associação dos Proprietários ou loteador poderá firmar convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas para cumprimento das obrigações deste artigo.

§ 2º - O Poder Público terá livre acesso para a coleta de lixo domiciliar, na parte fechada do loteamento.

Artigo 20 – Quando a Associação dos Proprietários ou o Loteador houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal Dracena assumi-lo-á, determinando a perda do caráter do loteamento fechado.

Artigo 21 – Será permitido à Associação dos Proprietários ou o Loteador, enquanto vigorar a permissão de uso em seu nome, controlar o acesso à área fechada do loteamento, observado o disposto no inciso IX, do Artigo 19, desta Lei.

Artigo 22 – As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador.

Artigo 23 – As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender as exigências definidas pela Legislação Federal e Código de Posturas Municipal, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

~~Parágrafo único – As vias de circulação da parte fechada do loteamento terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 metros (nove metros) e calçada mínima de 2,00 metros (dois metros).~~

~~Parágrafo Único: As vias de circulação da parte fechada do loteamento e os Conjuntos Habitacionais terão largura mínima total de 12,00 (doze metros), leito carroçável mínimo de 9,00 (nove metros) e calçada mínima de 1,5 (um metro e meio), sendo obrigatórias as praças de retorno.~~

~~(parágrafo único alterado pela Lei nº 3.396, de 04.08.2006)~~

§ 1º - As vias de circulação da parte fechada do loteamento e os Conjuntos Habitacionais terão largura mínima total de 12,00 (doze metros), leito carroçável mínimo de 8,00 (oito metros) e calçada mínima de 2,00 (dois metros).

§ 2º – Para os loteamentos e Conjuntos Habitacionais, são obrigatórias as praças de retorno em vias projetadas que não terminem em divisa de glebas.”

(§s 1 e 2º alterados pela Lei 4.980/2022)

Artigo 24 – Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas situadas na parte fechada do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, bem como a legislação federal em vigor, poderá ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA

Estado de São Paulo

Artigo 25 – Caso ocorra a descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a integrar normalmente o sistema viário e de lazer do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao erário público, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos ou do Loteador, se aquela não tiver sido constituída.

Parágrafo único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso prevista nesta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários ou ao Loteador, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

Artigo 26 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, poderá ser total ou parcial em loteamento já existente, desde que:

I - haja anuência de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II - para efeito da anuência prevista no inciso anterior, cada lote corresponderá a um voto;

III - o fechamento não seja obstáculo ao sistema viário da região;

IV - os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de permissão de uso, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único – A permissão de uso das áreas de lazer e vias de circulação situadas em loteamentos fechados já existentes, deverá ser requerida pela Associação dos Proprietários ou do Loteador, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei.

Artigo 27 – As Associações de Proprietários ou Loteadores enquanto vigorar em seu nome a permissão de uso, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento placa(s) com os seguintes dizeres:

(denominação do Loteamento)

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data)
NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e data) OUTORGADA À (razão social da Associação de Proprietários ou do Loteador, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Artigo 28 – Para efeito fiscal, cada lote do Loteamento fechado será tratado como uma unidade autônoma.

Artigo 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Dracena, 16 de dezembro de 2003.

ÉLZIO STELATO JÚNIOR
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA
Estado de São Paulo

LEI N° 3187 - DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003

Registrada e publicada por afixação no lugar público do costume desta Prefeitura e na imprensa local.
Dracena, data supra.

JUARY RORATO PEREIRA
Secretário de Administração e Governo



CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR URBANÍSTICO

Lei Complementar n.º 291 de 04 de junho de 2008.
PORTARIA N.º 5.739 - DE 16 DE JANEIRO DE 2023/ PORTARIA N.º 5.796 - DE 01 DE AGOSTO DE 2023

OFÍCIO 17/2025

Dracena, 23 de julho de 2025.

A Sr. Secretário de Assuntos Jurídicos
LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA.
17900-165. Dracena/SP.

Assunto: Solicitação de alteração da LEI 3.187 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2003.

Vimos por meio deste, solicitar a vossa senhoria, de acordo com as possibilidades jurídicas, alterações na referida lei.

As alterações sugeridas em relação a porcentagem de áreas públicas são somente para corresponder ao que dispõe o plano diretor municipal.

A alteração de medida do passeio público se faz necessária devido ao provável equívoco na digitação do tamanho da calçada, pois dispõe em tamanho mínimo de 14 metros e o somatório do leito carroçável com calçada é igual a 13 metros. Também corresponderá ao que dispõe o plano diretor. Sugerimos alteração também do perfil do passeio público para loteamento de acesso controlado visando uma possível interligação com o sistema viário de loteamentos.

É importante ressaltar que esta modalidade está sendo requisitada devido à impossibilidade de implantação de condomínios de lotes ou residenciais em áreas não parceladas. Com essas alterações o município terá condições de aprovação de loteamento de acesso controlado e podendo assim exigir que as áreas institucionais sejam implantadas fora das divisas do empreendimento de acesso restrito.

Sendo só para o momento, aproveitamos o ensejo para protestos de elevada estima e proveitoso trabalho.

CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR URBANÍSTICO

DANIEL CHIARADIA STEPHANELLI/ DANIELA ANTONIO DA SILVA/ EDDY RALNY YAMASHITA DE MELO/ GILMAR DE SOUZA / GIOVANNA
SAEMY LOPES SAITO/ GUILHERME CARLI / RENATO MANOEL DE OLIVEIRA CAVALCANTE

