



Diário Oficial

Eletrônico

LARANJAL PAULISTA

Sexta-feira, 07 de agosto de 2026

Ano VI | Edição nº 1029A

Instituído conforme Lei Municipal nº 3.331, de 08 de março de 2021

SUMÁRIO

Poder Executivo	2
Atos Oficiais	2
Leis	2



Diário Oficial Eletrônico

LARANJAL PAULISTA

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Leis

**LEI COMPLEMENTAR Nº 342 DE 07 DE AGOSTO DE 2026**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na modalidade de Condomínio de Lotes no âmbito do Município de Laranjal Paulista, estabelece parâmetros urbanísticos, ambientais e procedimentais, e dá outras providências.

ANTÔNIO VALDECIR BERTO FILHO, Prefeito do Município de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faço saber, que a Câmara Municipal de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, APROVOU e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei Complementar,

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta as normas e os procedimentos para a aprovação e o licenciamento de novos empreendimentos imobiliários a serem implantados sob a forma de condomínio de lotes, no âmbito do Município de Laranjal Paulista.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

§1º A modalidade de parcelamento tratada nesta Lei Complementar fundamenta-se no artigo 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), introduzido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

§2º Incide o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e demais tributos municipais pertinentes sobre cada lote autônomo integrante do condomínio.

§3º A implantação de condomínios de lotes é permitida dentro do perímetro urbano do Município e, nos termos do Plano Diretor Municipal, em zonas de expansão urbana formalmente delimitadas, devendo o empreendedor, neste último caso, apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano documentos que comprovem a adequação aos critérios estabelecidos nesta modalidade. Em qualquer hipótese, observam-se as seguintes destinações por zoneamento:

I - Empreendimentos residenciais: permitidos especificamente nas Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR1, ZPR2, ZPR3);

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

II - Empreendimentos industriais: permitidos especificamente nas Zonas Industriais (ZI).



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@aranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000



III – Empreendimentos Comerciais, Institucionais e de Prestação de Serviços: permitidos especificamente nas Zonas Mistas (ZM).

Art. 2º Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico em que o terreno é dividido em partes designadas como lotes, de propriedade exclusiva dos respectivos titulares, e partes de propriedade comum dos condôminos, compreendendo o sistema viário interno, as áreas de lazer e os espaços de uso compartilhado.

Parágrafo único. A fração ideal de cada condômino sobre as áreas comuns será proporcional à área do solo de sua unidade autônoma ou a outro critério objetivo expressamente estabelecido no ato de instituição e na convenção do condomínio.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DA INFRAESTRUTURA

Art. 3º A aprovação dos projetos de condomínio de lotes fica estritamente condicionada ao atendimento dos requisitos urbanísticos, ambientais e edícios estabelecidos nesta Lei Complementar e na legislação municipal vigente, com a devida validação e licenciamento pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 4º Os empreendimentos classificados como condomínio de lotes devem respeitar as seguintes proporções e destinações de áreas:

§1º Para empreendimentos com área total de até 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) ou que possuam até 80 (oitenta) unidades autônomas, o percentual mínimo de áreas destinadas a uso comum e a uso público, excluindo-se o sistema viário interno, será de 12% (doze por cento) da área total da gleba, distribuídos da seguinte forma:

(redação dada pela Emenda Substitutiva nº 003/2026)

I - 7% (sete por cento) destinados ao uso comum e exclusivo dos condôminos, com a finalidade de compor o sistema de lazer interno e os equipamentos de convivência do condomínio;

II - 5% (cinco por cento) destinados a área verde de uso público, que será desmembrada, destacada do empreendimento e transferida ao domínio do Município no ato do registro, devendo situar-se junto a logradouro público oficial externo ao perímetro fechado, de modo a assegurar o acesso da população, salvo quando as diretrizes fixadas no licenciamento, mediante justificativa técnica, exigirem outra solução.

(redação dada pela Emenda Substitutiva nº 003/2026)





§2º Para empreendimentos com área total superior a 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) ou que possuam mais de 80 (oitenta) unidades autônomas, o projeto equipara-se ao loteamento convencional no que se refere aos percentuais de destinação pública, exigindo-se o percentual mínimo total de 11% (onze por cento) da área da gleba, excluindo-se o sistema viário interno, distribuídos da seguinte forma:

I - 6% (seis por cento) destinados ao uso comum e exclusivo dos condôminos, configurando o sistema de lazer interno;

II - 5% (cinco por cento) destinados ao uso público institucional, com frente obrigatória para logradouro público oficial externo ao perímetro fechado, devendo esta área ser desmembrada, destacada do empreendimento e transferida ao domínio do Município no ato do registro.

§3º O porte máximo de cada empreendimento será definido com base no resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para empreendimentos com área total superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), ou Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), para empreendimentos com área total de até 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), nos termos do Art. 15 desta Lei Complementar.

Art. 5º A área mínima do terreno de cada lote de uso exclusivo e os demais índices urbanísticos de ocupação seguirão rigorosamente as normas estipuladas no Plano Diretor Municipal e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º O empreendedor é o único responsável por executar, integralmente às suas expensas, todas as obras de infraestrutura exigidas para a implantação do condomínio de lotes.

§1º A infraestrutura obrigatória compreende, no mínimo, a implantação de redes de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação das vias internas, sistema de drenagem de águas pluviais e pavimentação completa do sistema viário, incluindo as calçadas externas ao loteamento, com frente para as vias lindeiras de acesso já existentes.

§2º É expressamente proibido o licenciamento e a emissão de alvará para empreendimentos que não contemplem interligação às redes públicas de água e esgoto, admitindo-se sistema individual de tratamento e captação apenas quando o lote possuir área igual ou superior a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados) e o sistema alternativo for previamente aprovado pelo órgão ambiental e pela concessionária de saneamento.

§3º O empreendedor tem a obrigação de mitigar e solucionar todas as interferências externas geradas pelo empreendimento, executando obras de adequação do sistema viário de acesso, ampliação de redes de drenagem externa e demais medidas mitigatórias definidas no licenciamento.



Art. 7º Para garantir a execução das obras de infraestrutura, o empreendedor deve prestar caução em favor do Município em valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do orçamento global das obras projetadas.

Parágrafo único. A caução poderá ser formalizada mediante seguro-garantia, fiança bancária, depósito em dinheiro ou hipoteca de bens imóveis desembaraçados, sendo o gravame liberado de forma proporcional ou integral apenas após a efetiva conclusão das obras, atestada por vistoria técnica e emissão de termo de recebimento definitivo pela Secretaria Municipal competente.

CAPÍTULO III

DA CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA SUBSTITUTIVA

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

Art. 8º Nos empreendimentos enquadrados na regra de destinação de área pública institucional prevista no inciso II do § 2º do artigo 4º desta Lei Complementar, o Município pode autorizar a substituição da doação física da área por contrapartida urbanística substitutiva.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

§1º A conversão da obrigação física em prestação alternativa depende de requerimento expresso do empreendedor, análise técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, manifestação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) e aprovação final da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§2º A contrapartida urbanística substitutiva deve ser efetivada mediante a execução de obras de interesse público, construção de equipamentos comunitários ou prestação de serviços diretos ao Município, em valor estritamente equivalente ao valor da terra bruta da área institucional que deveria ser doada, apurado por avaliação técnica aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sem considerar a infraestrutura implantada pelo empreendedor.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

§3º A execução das obras de contrapartida deve estar vinculada a um cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município e inserido no termo de compromisso assinado pelo empreendedor, condicionado à liberação do Certificado de Conclusão de Obra do condomínio.

§4º A contrapartida urbanística substitutiva de que trata este artigo constitui instituto autônomo, vinculado ao regime jurídico do parcelamento do solo urbano, fundamentado na competência municipal prevista no artigo 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, e nas atribuições conferidas à legislação municipal pelo artigo 4º, inciso I e § 1º, e pelo artigo 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)



§5º O ato que autorizar a contrapartida urbanística substitutiva será comunicado à Câmara Municipal no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua edição, acompanhado do laudo de avaliação da área institucional substituída, da memória de cálculo do valor apurado, da descrição das obras, equipamentos comunitários ou serviços que constituirão a contrapartida e do respectivo cronograma físico-financeiro.

(redação dada pela Emenda Aditiva nº 007/2026)

§6º A liberação do Certificado de Conclusão de Obra de que trata o §3º deste artigo será comunicada à Câmara Municipal no prazo de 30 (trinta) dias, acompanhada da comprovação da execução das obras, dos equipamentos comunitários ou dos serviços que constituíram a contrapartida urbanística substitutiva.

(redação dada pela Emenda Aditiva nº 007/2026)

CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO, FECHAMENTO E ACESSO

Art. 9º O sistema viário interno do condomínio de lotes deve possuir gabarito dimensionado para garantir fluidez e a segurança, com base na Lei nº 3.106, Plano de Mobilidade Urbana, que trata das larguras das vias, com a seguinte configuração mínima:

- I** - Leito carroçável com largura mínima de 8,00m (oito metros);
- II** - Passeios laterais em ambos os lados com largura de 2,00 m (dois metros) cada;
- III** - A composição de cada passeio deve contemplar 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de faixa pavimentada livre de obstáculos para circulação de pedestres, atendendo às normas de acessibilidade, e 0,80 m (oitenta centímetros) destinados a faixas de serviço, paisagismo ou arborização.

Art. 10. O perímetro externo do condomínio de lotes deve obedecer às seguintes regras de implantação e fechamento:

- I** - O empreendimento deve obrigatoriamente confrontar com via pública existente e integrante do sistema viário municipal; caso se localize distante da malha viária oficial, o empreendedor deve implantar o prolongamento ou a via de acesso às suas expensas;
- II** - O fechamento perimetral deve ser executado com muros, gradis ou materiais equivalentes, garantindo altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);





III - Nas divisas em que o empreendimento confrontar com logradouros ou vias públicas de circulação, é obrigatória a previsão de uma faixa "non aedificandi" de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de largura, situada no interior do empreendimento, destinada exclusivamente à arborização e ao ajardinamento; a implantação, a arborização e a manutenção contínua dessa faixa são de responsabilidade do empreendedor e, após a constituição do condomínio, da administração condominial;

IV - O projeto executivo do fechamento perimetral deve contemplar a totalidade da extensão a ser cercada, contendo os perfis longitudinais e o projeto estrutural, acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica (ART ou RRT) do autor e do executor.

Art. 11 O acesso ao condomínio deve ser projetado de modo a não impactar negativamente o trânsito da via pública limdeira, respeitando as seguintes imposições:

I - É obrigatória a previsão de uma área interna de acomodação (bolsão de acesso) entre a via pública e o controle de portaria, dimensionada para evitar a formação de filas no logradouro oficial;

II - A área de acomodação de veículos deve prever o equivalente a 1 (uma) vaga para cada 30 (trinta) unidades em condomínios de até 100 (cem) lotes;

III - Para condomínios com mais de 100 (cem) lotes, mantém-se a proporção de 1 (uma) vaga de acomodação a cada 30 (trinta) unidades para os primeiros 100 (cem) lotes, acrescida de 1 (uma) vaga a cada 50 (cinquenta) unidades adicionais.

§1º Quando o recuo frontal do empreendimento for insuficiente para a implantação do bolsão interno previsto no inciso I deste artigo, é admitida como solução alternativa a implantação de faixa de acomodação de veículos paralela à via pública, junto ao acesso do condomínio, dimensionada para comportar os veículos em espera sem comprometer o fluxo da via limdeira, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§2º Fica a critério do empreendedor a previsão de acesso secundário exclusivo para veículos de serviço, entregas, mudanças e prestadores de serviço.**Art. 12** O empreendimento deve dispor de vagas de estacionamento destinadas ao uso exclusivo de visitantes, demarcadas e sinalizadas no interior da área de uso comum, observando as seguintes proporções:

I - Para condomínios de até 100 (cem) unidades, 1 (uma) vaga de visitante a cada 5 (cinco) lotes;

II - Para condomínios com mais de 100 (cem) unidades, mantém-se a proporção de 1 (uma) vaga a cada 5 (cinco) lotes para os primeiros 100 (cem) lotes, acrescida de 1 (uma) vaga a cada 10 (dez) unidades adicionais.





Parágrafo Único. As vagas de visitantes devem ser localizadas preferencialmente nas proximidades da portaria e das áreas de lazer do condomínio, de modo a otimizar a circulação interna e facilitar o acesso dos visitantes.

CAPÍTULO V

DA GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E MANUTENÇÃO

Art. 13 Fica atribuída exclusivamente à administração do condomínio a responsabilidade pela execução e pelo custeio dos serviços de coleta e manejo interno do lixo, limpeza e varrição das vias internas, manutenção da iluminação das áreas de uso comum, conservação do paisagismo e reparo contínuo das redes internas de água, esgoto, drenagem e pavimento situadas dentro do perímetro fechado.

Art. 14 O acondicionamento de resíduos sólidos para coleta pública deverá ser realizado em uma das modalidades, a critério do empreendedor, mediante a aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano no momento do licenciamento:

I – Ponto de coleta interno ao perímetro fechado, com acesso restrito e fechamento por cadeado ou sistema equivalente que impeça o acesso irrestrito de terceiros, aberto exclusivamente no horário de coleta municipal.

II – Ponto de coleta posicionado no limite do perímetro, com fechamento controlado que impeça o acesso irrestrito de terceiros, aberto exclusivamente no horário de coleta municipal.

Parágrafo único. É terminantemente proibida a instalação de contentores, caçambas ou dispositivos de armazenamento de lixo sobre o passeio público, nas sarjetas ou em qualquer localização que reduza a largura útil da calçada ou cause restrição ao trânsito seguro de pedestres e pessoas com deficiência.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO

Art. 15 O licenciamento e a emissão do alvará de execução de obras para o Condomínio de Lotes dependem da apresentação e da aprovação conjunta dos seguintes documentos e requisitos:

I - Aprovação do projeto urbanístico e expedição do alvará de obra pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

II - Apresentação da minuta da convenção condominial elaborada em conformidade com as normas do Código Civil e da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, submetida à anuência prévia do Município;

III - Obtenção do Certificado de Aprovação emitido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), quando exigível pela legislação estadual;



IV – Para empreendimentos com área total superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados): apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando as medidas mitigatórias necessárias; para empreendimentos com área total de até 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados): apresentação e aprovação do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) ou instrumento equivalente de menor complexidade;

V - Atendimento integral à legislação ambiental municipal, estadual e federal, com a emissão das licenças cabíveis pelos órgãos competentes;

VI - Formalização do termo de compromisso para a execução das contrapartidas urbanísticas e ambientais, definidas caso a caso na fase de diretrizes;

VII - Aprovação de todos os projetos complementares obrigatórios.

Art. 15-A A aprovação de condomínio de lotes sujeito a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do inciso IV do art. 15 desta Lei Complementar, e a conversão prevista no art. 20 serão precedidas de audiência pública convocada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com ampla divulgação prévia, assegurada a manifestação da população potencialmente afetada, e de oitiva do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), cujas manifestações instruirão o respectivo processo administrativo.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

Art. 16 As áreas de uso comum, o sistema viário interno e os equipamentos de lazer permanecem sob o regime de propriedade privada, titularizados pelos condôminos na proporção de suas frações ideais, não ocorrendo, em nenhuma hipótese, a transferência de sua titularidade ao domínio público municipal

Art. 17 A comercialização dos lotes ou a promessa de venda somente poderá ser iniciada pelo empreendedor após o efetivo registro do projeto de parcelamento e da instituição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis da comarca, em rigorosa observância aos requisitos da lei de registros públicos e de incorporação imobiliária.

CAPÍTULO VII

DOS RECUOS ESPECIAIS E DAS FAIXAS NON AEDIFICANDI

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

Art. 18 Os lotes integrantes do condomínio cujos fundos confrontem diretamente com vias públicas externas ao perímetro fechado devem observar recuo mínimo de fundos de 5,00m (cinco metros) em relação à divisa lindeira à via pública, destinado a preservar a faixa necessária para eventuais futuras intervenções viárias.

§1º Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano definirá, na fase de diretrizes do licenciamento, as vias públicas para as quais se aplica a exigência do recuo de fundos previsto no caput deste artigo, com base na relevância da via e no seu potencial de alargamento futuro.



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@aranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000



§2º A faixa de recuo de fundos é non aedificandi e deve ser mantida livre de construções, instalações ou benfeitorias que possam dificultar eventual alargamento da via pública lindeira.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES E FISCALIZAÇÃO

Art. 19 O descumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei Complementar, das condições do licenciamento ou das disposições da convenção condominial aprovada pelo Município sujeita o empreendedor ou a administração condominial às seguintes sanções administrativas, aplicadas mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa:

- I** – Advertência, com prazo para regularização;
- II** – Multa, nos termos da regulamentação específica editada pelo Poder Executivo;
- III** – Suspensão do alvará de execução de obras ou embargo das obras em andamento;
- IV** – Cassação do alvará e cancelamento do licenciamento, nos casos de infração grave ou reincidência;

Parágrafo único. A fiscalização do cumprimento desta Lei Complementar compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo da atuação dos demais órgãos municipais no âmbito de suas competências.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20 Fica permitida a conversão de loteamentos fechados pré-existentes, ou condomínios atípicos já implantados, para a modalidade de Condomínio de Lotes regulada por esta Lei Complementar, desde que o condomínio interessado apresente projeto de regularização e adequação que demonstre a viabilidade jurídica e urbanística da conversão, mediante aprovação unânime em assembleia geral de moradores ou conforme estipulado em sua convenção.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

§1º A conversão de que trata o caput somente será admitida quando o empreendimento interessado comprovar, cumulativamente:

- I** - aprovação regular pelo Município, na modalidade legal aplicável à época de sua implantação;
- II** - registro do parcelamento, da incorporação ou da instituição condominial no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III** - observância dos requisitos urbanísticos exigidos pela legislação vigente à época de sua implantação.

(redação dada pela Emenda Aditiva nº 004/2026)





§2º É vedada a utilização deste artigo como instrumento de regularização de parcelamento do solo urbano implantado sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as determinações constantes do ato administrativo de licença, sem prejuízo da aplicação da legislação federal específica de regularização fundiária urbana, quando cabível.

(redação dada pela Emenda Aditiva nº 004/2026)

Art. 21 Os projetos de empreendimentos que já se encontram com o processo administrativo de aprovação protocolado e em tramitação perante a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano na data de publicação desta Lei Complementar poderão optar por ter seus projetos analisados e beneficiados sob o regime jurídico nela instituído, mediante requerimento expresso do empreendedor e adequação do projeto aos novos parâmetros.

Art. 22 Na ausência de disposição específica nesta Lei Complementar, aplicam-se subsidiariamente as normativas contidas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, no Código de Obras do Município e na Lei de Zoneamento, cabendo ao Poder Executivo Municipal regulamentar os casos omissos mediante decreto

Parágrafo único. Em caso de conflito entre as disposições desta Lei Complementar e as normas da legislação municipal de parcelamento do solo que versem sobre a mesma matéria, prevalece, no que concerne aos condomínios de lotes, a disciplina especial desta Lei Complementar.

(redação dada pela Mensagem nº 003/2026)

Art. 23 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista, 07 de agosto de 2026.

ANTÔNIO VALDECIR BERTO FILHO
Prefeito Municipal



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@aranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000



LEI COMPLEMENTAR Nº 343 DE 07 DE AGOSTO DE 2026

Regulamenta a modalidade de loteamento de acesso controlado, na forma que especifica.

ANTÔNIO VALDECIR BERTO FILHO, Prefeito do Município de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faço saber, que a Câmara Municipal de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, APROVOU e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei Complementar,

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E NATUREZA JURÍDICA

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta o loteamento de acesso controlado no Município de Laranjal Paulista, definindo regras para aprovação e concessão de uso de áreas públicas, com base no artigo 60, inciso II, da Lei Complementar nº 316/2024 e no artigo 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 2º Loteamento de acesso controlado é a subdivisão de gleba em lotes com abertura de vias e logradouros públicos, cujo perímetro é fechado por muros ou cercas, com controle de acesso de pessoas e veículos autorizado pelo Município a uma associação de proprietários.

Art. 3º As vias, praças e áreas verdes internas integram o domínio do Município no momento do registro do loteamento.

Parágrafo único. O fechamento do perímetro não altera a natureza pública das áreas, caracterizando apenas uma concessão de uso para fins de manutenção e segurança por parte da associação.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO

Art. 4º A implantação de loteamento de acesso controlado é permitida apenas na Macrozona Urbana e na Macrozona de Expansão Urbana, conforme o Plano Diretor.

§1º Os projetos de loteamento de acesso controlado devem observar rigorosamente as mesmas diretrizes, índices urbanísticos e parâmetros estabelecidos na Lei Municipal de Parcelamento do Solo e na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente.

§2º A exigência de áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamentos públicos e espaços livres de uso público seguirá o padrão definido pela legislação urbanística municipal para loteamentos comuns, não havendo dispensa de obrigações em razão do controle de acesso.



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@laranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000



Art. 5º O projeto deve ser protocolado na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano com:

- I** - Projeto do fechamento (muros e cercas) e das portarias;
- II** - Estatuto da associação de proprietários;
- III** - Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV);
- IV** - Projeto de paisagismo e sinalização viária.

§1º O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) deverá contemplar, no mínimo, a análise dos impactos do empreendimento sobre o sistema viário e o tráfego de veículos e pedestres, a demanda por equipamentos urbanos e comunitários, o adensamento populacional, a geração e a destinação de resíduos sólidos, a ventilação, a iluminação e a paisagem urbana, indicando as medidas mitigadoras e compensatórias correspondentes a cada impacto identificado, com estimativa de custos e cronograma de implantação.

(redação dada pela Mensagem nº 02 de 2026)

§2º A aprovação do loteamento de acesso controlado fica condicionada à assunção formal, pelo empreendedor, das medidas mitigadoras e compensatórias definidas na análise do EIV, as quais integrarão o termo de aprovação do empreendimento e constituirão condição para a expedição do termo de verificação de execução de obras

(redação dada pela Mensagem nº 02 de 2026)

Art. 6º É proibido o fechamento de loteamentos que:

- I** - Obstruam vias arteriais, coletoras ou estradas rurais do sistema viário principal;
- II** - Impeçam o acesso a equipamentos públicos externos (escolas, postos de saúde);
- III** - Bloqueiem o acesso a nascentes ou áreas de preservação permanente para fins de fiscalização.

Art. 6º-A A aprovação de loteamento de acesso controlado e a conversão prevista no Capítulo VI desta Lei Complementar serão precedidas de audiência pública convocada pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com divulgação prévia, assegurada a manifestação da população potencialmente afetada, e de oitiva do Conselho Municipal do Plano Diretor, cujas manifestações instruirão o respectivo processo administrativo.

(redação dada pela Mensagem nº 02 de 2026)

CAPÍTULO III DA CONCESSÃO DE USO

Art. 7º O Município formalizará, por Decreto, a Concessão de Direito Real de Uso gratuita e resolúvel das áreas internas em favor da associação de proprietários.



§1º O decreto de que trata o caput conterà, no mínimo:

- I** - a identificação e a descrição das áreas públicas objeto da concessão, com indicação das respectivas matrículas imobiliárias;
- II** - a identificação da associação de proprietários concessionária, com indicação de seu ato constitutivo, do respectivo registro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e do estatuto vigente;
- III** - a discriminação dos encargos assumidos pela associação de proprietários, nos termos do art. 10 desta Lei Complementar;
- IV** - o prazo da concessão ou a menção expressa de sua vigência por prazo indeterminado, e as hipóteses de cancelamento previstas no art. 9º desta Lei Complementar.

(redação dada pela Emenda Aditiva nº 08 de 2026)

§2º Cópia integral do decreto e do respectivo termo de concessão será encaminhada à Câmara Municipal no prazo de 10 (dez) dias, contados de sua publicação.

(redação dada pela Emenda Aditiva nº 08 de 2026)

Art. 8º O termo de concessão deve ser averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 9º A concessão pode ser cancelada se a associação descumprir suas obrigações ou se houver interesse público relevante na reabertura das vias, após processo administrativo.

CAPÍTULO IV DAS OBRIGAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO

Art. 10 Como encargo da Concessão de Direito Real de Uso outorgada pelo Município, a associação de proprietários assume a responsabilidade exclusiva pela execução e custeio dos seguintes serviços nas áreas públicas internas ao loteamento:

- I** - Manutenção do asfalto, guias e sarjetas;
- II** - Limpeza de galerias de águas pluviais;
- III** - Varrição e conservação de praças e jardins;
- IV** - Coleta interna de lixo, transporte e destinação ao ponto de recolhimento municipal, nos termos do §1º deste artigo;
- V** - manutenção do sistema de iluminação pública das vias internas, compreendendo a conservação, o reparo e a substituição de lâmpadas, luminárias, reatores e demais componentes da rede;

(redação dada pela Emenda nº 05 de 2026)

- VI** - Sistema de portaria e vigilância.



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@aranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000



§1º O acondicionamento de resíduos sólidos para coleta pública deverá ser realizado em uma das seguintes modalidades, a critério da associação, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano: (a) ponto de coleta interno ao perímetro fechado, com acesso restrito e fechamento por cadeado ou sistema equivalente, com ingresso do veículo coletor municipal nas vias internas; ou (b) ponto de coleta posicionado no limite do perímetro com o logradouro público, com fechamento controlado que impeça o acesso irrestrito de terceiros, aberto exclusivamente no horário de coleta municipal. É expressamente vedada a instalação de contentores, caçambas ou dispositivos de armazenamento de lixo sobre o passeio público, nas sarjetas ou em qualquer localização que reduza a largura útil da calçada ou cause restrição ao trânsito seguro de pedestres.

§2º O descumprimento das obrigações previstas neste artigo configura inadimplência do encargo da concessão, sujeitando a associação às sanções previstas no Capítulo VII desta Lei Complementar e ao cancelamento da concessão de uso nos termos do Art. 9º.

§3º O encargo previsto no inciso V do caput não abrange o custeio do consumo de energia elétrica destinado à iluminação pública das vias internas, que permanece a cargo do Município, por se tratar de serviço público prestado em logradouro de domínio municipal, custeado pela contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública.

(redação dada pela Emenda nº 05 de 2026)

§4º A rede de iluminação pública das vias internas do loteamento de acesso controlado será dotada de unidade consumidora própria, registrada em nome do Município junto à concessionária de distribuição de energia elétrica, constituindo essa providência condição para a expedição do termo de verificação de execução de obras.

(redação dada pela Emenda nº 05 de 2026)

Art. 11 O Município não responde pelos atos praticados pela associação de proprietários no exercício de suas atribuições internas, nem pelos danos decorrentes exclusivamente da conduta de moradores, visitantes ou prestadores de serviço no interior do loteamento.

Parágrafo único. A exclusão prevista no caput não afasta a responsabilidade civil do Município nas hipóteses em que restar comprovado que, tendo ciência de situação de risco decorrente do descumprimento das obrigações da associação concessionária, o Poder Público deixou de adotar as medidas fiscalizatórias cabíveis, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.

(redação dada pela Mensagem nº 02 de 2026)

Art. 12 As despesas decorrentes dos encargos previstos no Art. 10 serão rateadas entre os proprietários dos lotes na proporção de suas respectivas frações de área, conforme critério estabelecido no estatuto da associação devidamente registrado e na legislação federal aplicável.





§1º A contribuição ao rateio de despesas somente é exigível:

(redação dada pela Emenda nº 06 de 2026)

I - do proprietário que já era titular de lote ao tempo da constituição da associação de proprietários, desde que tenha aderido expressamente ao seu ato constitutivo;

(redação dada pela Emenda nº 06 de 2026)

II - do adquirente de lote em data posterior à constituição da associação de proprietários, desde que o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, hipótese em que a contribuição tem natureza propter rem, vinculada à titularidade do lote, e é devida independentemente do uso efetivo das áreas comuns pelo proprietário.

(redação dada pela Emenda nº 06 de 2026)

§2º A inadimplência no pagamento das contribuições sujeita o proprietário às sanções previstas no estatuto da associação e às medidas de cobrança admitidas pela legislação civil, incluindo a ação de cobrança com os encargos legais.

§3º O registro de que trata o inciso II do §1º constitui condição para a formalização da Concessão de Direito Real de Uso prevista no art. 7º desta Lei Complementar.

(redação dada pela Emenda nº 06 de 2026)

CAPÍTULO V DO CONTROLE DE ACESSO

Art. 13 A associação pode exigir identificação civil e cadastramento de visitantes e prestadores de serviço na portaria, sendo o procedimento de identificação aplicado de forma isonômica e sem discriminação.

§1º É facultado à associação condicionar o acesso de não moradores à apresentação de documento de identificação e ao cadastramento na portaria, podendo negar a entrada a quem se recuse a se identificar, desde que o procedimento seja rápido e não sirva como meio de constrangimento ou proibição arbitrária de circulação.

§2º O proprietário ou morador do lote não pode ser impedido de ingressar no loteamento em nenhuma hipótese, cabendo à portaria registrar a ocorrência para fins de controle interno quando o acesso se der em desconformidade com o procedimento estabelecido no estatuto.

§3º Em caso de conflito entre o visitante ou prestador de serviço e a portaria quanto ao direito de acesso, prevalece o disposto nesta Lei Complementar e no estatuto da associação, devendo a situação ser comunicada à Secretaria Municipal competente para as providências cabíveis.



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@aranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000



Art. 14 É proibido impedir a entrada de pedestres ou condutores que se identifiquem corretamente, nos termos do Art. 13 desta Lei Complementar.

Art. 15 O acesso de veículos oficiais e agentes públicos em serviço (polícia, bombeiros, ambulâncias, fiscais e técnicos de concessionárias) deve ser imediato e garantido em qualquer horário.

CAPÍTULO VI DA CONVERSÃO

Art. 16 Loteamentos abertos existentes podem ser convertidos em loteamento de acesso controlado, desde que haja aprovação de, no mínimo, três quartos dos proprietários de lotes, em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, e parecer técnico favorável do Município sobre o impacto viário da conversão.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)

§1º A assembleia geral de que trata o caput será precedida de notificação de todos os proprietários de lotes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da qual constarão a pauta, os encargos que passarão a incidir sobre os proprietários e o inteiro teor do estatuto, vigente ou proposto, da associação de proprietários.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)

§2º A notificação prevista no §1º será pessoal, admitida a notificação por edital publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município quando o proprietário não for localizado no endereço constante do cadastro imobiliário municipal, hipótese que será certificada no processo administrativo.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)

§3º As manifestações contrárias à conversão serão consignadas em ata, com a identificação dos respectivos proprietários e dos lotes correspondentes, e instruirão obrigatoriamente o processo administrativo de conversão.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)

§4º Havendo manifestação contrária de proprietário de lote, o Município convocará, previamente à decisão sobre o pedido de conversão, audiência de conciliação em sessão única, para a qual serão convocados os proprietários que registraram manifestação contrária e os representantes da associação de proprietários, assegurada a manifestação de todos os interessados.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)

§5º O não comparecimento de qualquer convocado não obsta a realização da audiência nem o prosseguimento do processo administrativo, e o resultado da audiência será registrado em ata que instruirá o parecer técnico de que trata o caput.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)





§6º Aprovada a conversão, o Município formalizará a Concessão de Direito Real de Uso nos termos do art. 7º desta Lei Complementar, aplicando-se integralmente as disposições desta Lei ao loteamento convertido.

(redação dada pela Emenda nº 09 de 2026)

CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES

Art. 17 O descumprimento desta Lei Complementar ou do termo de concessão sujeita a associação às seguintes sanções, aplicadas mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa:

- I** - Advertência;
- II** - Remoção de barreiras e portões;
- III** - Cassação definitiva da concessão de uso e abertura das vias ao trânsito geral.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar.

Art. 19 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista, 07 de agosto de 2026.

ANTÔNIO VALDECIR BERTO FILHO
Prefeito Municipal



@prefeituralaranjalpaulista



(15) 3283-8300



www.laranjalpaulista.sp.gov.br



CNPJ: 46.634.606/0001-80



comunicacao@aranjalpaulista.sp.gov.br



Praça Armando de Salles Oliveira, 200 | Centro - Laranjal Paulista/SP | CEP: 18500-000

SECRETARIAS MUNICIPAIS

Administração e Finanças

Praça Armando de Salles Oliveira, 200 – Centro
(15) 3283-8300
secretariaadm@laranjalpaulista.sp.gov.br

Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente

Rua Suaidan Abud, 241 – Centro
(15) 3283-3610
saama@laranjalpaulista.sp.gov.br

Cultura e Turismo

Praça Antônio Alves Lima – centro
(15) 3283-4308
cultura@laranjalpaulista.sp.gov.br

Educação

Rua Barão do Rio Branco, 560, Centro
(15) 3283-5726
diretoriamunicipalensinolg@yahoo.com.br

Indústria, Comércio e Emprego

Rua Delfino de Melo, 63 – Centro
(15) 3383-9120
ind.comercio@laranjalpaulista.sp.gov.br

Juventude, Esporte e Lazer

Rua Guilherme Marconi, 30 – Centro
(15) 3283-1275
sejel@laranjalpaulista.sp.gov.br

Procuradoria do Município

Praça Armando Salles de Oliveira, 200 – Centro
(15) 3283-8300
procuradoria@laranjalpaulista.sp.gov.br

Promoção Social e Política Habitacional

Rua Guilherme Marconi, 39 – Centro
(15) 3283-1714
assistencia@laranjalpaulista.sp.gov.br

Saúde

Rua Hélio Rodrigues Pires, 54 – Vila Campacci
(15) 3283-4600
admsaudelaranj@laranjalpaulista.sp.gov.br

Serviços Públicos Municipais

Rua Cherubino João Paulo, s/nº - Vila Campacci
(15) 3283-1272
servicospublicos@laranjalpaulista.sp.gov.br

Segurança Pública e Trânsito

Rua Barão do Rio Branco, 560, Centro
(15) 3283-3246
seguranca@laranjalpaulista.sp.gov.br

Gabinete do Prefeito

Praça Armando de Salles Oliveira, 200 – Centro
(15) 3283-8300
gabinete@laranjalpaulista.sp.gov.br

Comunicação

Praça Armando de Salles
(15) 3283-8300
comunicacao@laranjalpaulista.sp.gov.br

Responsável por publicações oficiais:

Benedito Orlando Ghiraldi
Oficial Administrativo



Diário Oficial Eletrônico
LARANJAL PAULISTA