



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 931, DE 23 DE MAIO DE 2019.

“Dispõe sobre as diretrizes para loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio, no Município de Cássia dos Coqueiros/SP, e dá outras providências.”

DILMA CUNHA DA SILVA, Prefeita Municipal de Cássia dos Coqueiros, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais etc.,

Faz saber que a **Câmara Municipal de Cássia dos Coqueiros** aprovou e ela sanciona, promulga e publica a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

Objeto e Forma da Lei

Art. 1º - Esta Lei Complementar estabelece as diretrizes e normas para loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio, a serem implantados no Município de Cássia dos Coqueiros.

Art. 2º - Poderão ser implantados no município de Cássia dos Coqueiros, loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio, localizados em áreas de ocupação extensiva, de proteção ambiental, de interesse paisagístico, de lazer, em zona de turismo, ou caracterizada como estância hidromineral ou balneária, assim declaradas oficialmente pelo poder público.

§ 1º - As áreas mencionadas no caput deste artigo, devem estar localizadas fora do perímetro urbano e da área de expansão urbana do município, e passarão a integrar as Zonas Especiais de Chacreamento, que contarão com urbanização específica, nos moldes previstos nesta lei.

§ 2º - As Zonas Especiais de Chacreamento, serão destinadas ao uso de residências, ao lazer e recreação sob forma de chacreamento, sendo proibido sua verticalização.

§ 3º - Entende-se por verticalização a construção de imóveis com mais de um pavimento.

CAPÍTULO II

Dos requisitos para aprovação e implantação de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreios novos

Art. 3º - Para aprovação do empreendimento, deverão ser apresentados os projetos de infraestrutura do loteamento fechado ou condomínio, tais como:

I - abertura das vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

- II - sistema alternativo de escoamento de águas pluviais, que permita o descarregamento destas águas, sem causar erosão no empreendimento;
- III - Abastecimento de água potável ao empreendimento em quantidade e qualidade suficiente ao atendimento à população esperada;
- IV - A fonte de abastecimento de água potável, pode ser oriunda de fonte alternativa como poço artesiano, se a área pretendida, não for abastecida pela rede pública já implantada;
- V - rede isolada de distribuição de água com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução, reservatórios de água e distribuição, de modo a tornar o abastecimento suficiente a população esperada;
- VI - rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e, conforme o caso, recalque, adução e tratamento de esgoto ou sistemas individuais de fosse séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, projetados e executados, de acordo com as normas técnicas vigentes;
- VII - rede de distribuição de energia elétrica;
- VIII - arborização das Áreas de Preservação Permanente, acaso as existam;
- IX - obras de proteção contra erosão e drenagem superficial, de modo a evitar erosão das ruas e das estradas municipais, e a garantir o máximo de permeabilidade do solo;
- X - obras de proteção e recuperação das áreas sujeitas à erosão;
- XI - A sinalização e identificação das vias de circulação, fica facultada ao empreendedor;
- XII - vias de circulação compactadas com utilização de cascalhos, ou outros materiais apropriados;
- XIII - cerca que vede toda a área do empreendimento.

Art. 4º - Para aprovação de loteamentos fechados e ou condomínios de chácaras de recreio, deverão ser observados os dispositivos e apresentados os documentos a seguir relacionados, podendo o setor de Planejamento Urbano, requerer outros documentos necessários à aprovação do empreendimento, sendo:

- I - Certidão atualizada da matrícula de imóvel, contendo rumos, distâncias e área da gleba em consonância com o Plano Geral do Loteamento, com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição;
- II - Certidão Negativa de débitos Municipais, Estaduais e Federais;
- III - Levantamento topográfico planialtimétrico da área na escala 1:1000 em 04 (quatro) vias, assinado pelo proprietário ou representante da associação de moradores e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA com a respectiva ART; o qual deverá conter as seguintes informações:
 - a) divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
 - b) localização das nascentes, cursos d'água e suas denominações, acaso existam;
 - c) curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do município;
 - d) áreas non aedificandi;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

e) Licenciamento Ambiental estadual, quando for o caso de intervenção em Área de Preservação Permanente, supressão de vegetação nativa, uso de recursos hídrico, superficial ou subterrâneo, conforme definido na legislação municipal em vigor;

f) Distância, via estrada, do empreendimento até o centro do município;

g) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel, em relação a referenciais conhecidos.

IV - Projeto urbanístico de regularização, na escala 1:1000, em quatro vias, assinadas pelo proprietário ou representante da associação de moradores e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, com a respectiva ART, constando:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) vias de circulação, quadras, lotes ou unidades autônomas, áreas verdes, dimensionadas e numeradas;

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

d) indicação em planta, do contorno e da metragem quadrada das construções existentes;

e) indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes ou unidades autônomas, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas non aedificandi de Preservação Permanente, e do número total de lotes ou unidades autônomas;

f) indicação da faixa non aedificandi ao longo das estradas municipais.

V - Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, em escalas horizontais de 1:1000, e vertical de 1:1000 com todas as cotas.

VI - Área verde mínima de 3% (três por cento) da área total, caso o empreendimento fique dispensado da averbação da Reserva Legal;

VII - Por se tratar de área chácara de recreio, fica dispensada a destinação de áreas do empreendimento para fins de área institucional;

VIII - Memorial descritivo dos lotes ou unidades autônomas.

§ 1º - A Prefeitura Municipal deverá exigir a retificação do título referido no inciso I deste artigo, quando neste houver erro, engano ou omissão.

§ 2º - Na hipótese dos interessados não poderem cumprir a exigência do inciso VI deste artigo, aplicar-se-á, o parágrafo único do artigo 43, da Lei Federal 6.766/79.

§ 3º - As vias de circulação deverão ser compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados.

Art. 5º - Ao longo dos corpos d'água, das águas correntes canalizadas ou não e das dormentes, devem ser respeitadas as Áreas de Preservação Permanente, conforme definidas na legislação ambiental estadual:

§ 1º - As Áreas de Preservação Permanente, deverão ser recompostas conforme projeto aprovado pelos órgãos ambientais competentes, e sua execução fiscalizada



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

pela Prefeitura Municipal, até a aprovação final, sob pena da aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

§ 2º - As Áreas de Preservação Permanente, que fizerem parte dos lotes deverão ser localizadas, recuperadas e conservadas pelos co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares do direito real dos lotes, sob pena da aplicação de multas, sem prejuízo das ações cíveis e criminais cabíveis.

Art. 6º - A totalidade do percentual exigido para áreas verdes, poderá estar localizada em Área de Proteção Permanente.

Art. 7º - Os acessos às edificações, somente poderão ser feitos através da via particular interna ao condomínio, sendo garantida servidão de passagem para outrem que necessite da utilização da via.

Art. 8º - Os lotes deverão possuir área superficial igual ou superior a 1.000 (mil) metros quadrados.

Art. 9º - As vias oficiais de circulação de veículos, terão largura mínima de 10 (dez) metros, e divididas da seguinte forma:

I - calçada/passeio mínimo, de cada lado da via: 1,5 m. (um metro e meio);

II - faixa carroçável mínima: 07 (sete) metros;

III - declividade mínima: 0,5% (meio por cento).

Art. 10 - Deverá ser observada a testada mínima para cada lote de 15 (quinze) metros lineares.

Art. 11 - Os afastamentos frontais deverão respeitar o mínimo de 05 (cinco) metros.

Art. 12 - Deverá ser observado os afastamentos mínimos laterais e de fundos, no mínimo de 02 (dois) metros de cada lado, independente de possuir ou não aberturas.

Art. 13 - As caixas de entrada de energia, entrada de água, lixeiras e demais equipamentos urbanos, deverão ser padronizados.

Art. 14 - Deverá ser observado de pé direito máximo de 08 (oito) metros, contados na cota de nível natural do solo, incluso caixa d'água, e pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta) centímetros, sendo vedada a construção de edifícios verticais com mais de um pavimento.

Art. 15 - A iluminação e ventilação para os novos loteamentos fechados, deverão atender à legislação municipal pertinente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

Art. 16 - Está expressamente vedada os desdobros dos lotes, uma vez aprovado o empreendimento, sob qualquer condição.

Art. 17 - É vedada a construção de estruturas para a criação, alojamento e manutenção de animais de grande porte, tais como suínos, equinos e bovinos.

Art. 18 - É vedada criação, alojamento, guarda de animais de grande porte, especificamente suínos, equinos e bovinos.

CAPÍTULO III

Da Autorização para a Execução das Obras do Loteamento Fechado ou Condomínio

Art. 19 - Atendidas todas as condições previstas nesta Lei Complementar, e apresentados os projetos aprovados pelos órgãos federais, estaduais, municipais e concessionárias de serviços competentes, e aprovado o cronograma físico, a Prefeitura Municipal expedirá o competente alvará para execução das obras do loteamento fechado ou condomínio.

Parágrafo único - O Alvará para execução das obras previstas no “caput” deste artigo, terá validade de 30 (trinta) meses, contados a partir da data de sua expedição pelo setor municipal responsável.

CAPÍTULO IV

Do Recebimento das Obras do Loteamento Fechado ou Condomínio

Art. 20 - Após a execução de todas as obras de infraestrutura autorizadas pelo Alvará, os interessados deverão solicitar à Prefeitura Municipal de Cassia dos Coqueiros, a lavratura do Termo de Recebimento das Obras do loteamento fechado ou condomínio, expedido pelo setor municipal responsável.

CAPÍTULO V

Da Fiscalização das Obras

Art. 21 - Os serviços das obras serão fiscalizados diretamente pela Prefeitura Municipal, através de seus órgãos técnicos competentes.

Parágrafo único - Os serviços de fiscalização das obras de que trata o “caput” deste artigo, estão sujeitas as taxas municipais.

CAPÍTULO VI

Das Penalidades



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

Art. 22 - Havendo a constatação de existência de chacreamento não formalizado, a Prefeitura Municipal notificará os interessados, lavrando-se o competente Auto de Infração, com aplicação de multa no valor de 200 (duzentas) UFESP, sem prejuízo da propositura das medidas cíveis e criminais.

Art. 23 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes da presente lei, e decorrido o prazo estabelecido no parágrafo único do art. 19 desta Lei Complementar, sem a execução ou conclusão das obras relacionadas no Alvará para Início das Obras, o responsável pelo empreendimento, síndico ou proprietário do lote, será notificado pelo Município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a trinta dias, será aplicada a pena de multa no valor equivalente a 50 (cinquenta) UFESP's por infração.

Parágrafo único - Além da aplicação da multa prevista no caput deste artigo, a Prefeitura Municipal deverá anular autorizações, aprovações e licenças, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e penais, previstas na legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 24 - As penalidades previstas neste capítulo, serão processadas através de Auto de Infração e Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas, e deverá constar obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento ou condomínio;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - o dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável.

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único - Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se a sua intimação pessoal, ou por via postal, com aviso de recebimento ou por edital publicado no Diário Oficial, ou em jornal de grande circulação.

Art. 25 - Os projetos cuja aprovação tiver sido anulada ou revogada, e aqueles para os quais tiver havido revogada, e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 01 (um) ano.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E GERAIS

Art. 26 - A veiculação de proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, ou ainda afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE CÁSSIA DOS COQUEIROS

CNPJ nº. 44.229.805/0001-87

Rua Joaquim Lopes Ferreira, nº. 489 - Centro - Cássia dos Coqueiros - SP

Cep: 14260-000 - PABX: (16) 366911-23

E-mail: prefeitura@cassiadoscoqueiros.sp.gov.br

condomínio, implicará em suspensão ou cancelamento do processo de regularização ou aprovação, conforme a gravidade do caso.

Art. 27 - Para as futuras edificações e construções, a serem realizadas nos loteamentos e condomínios de que trata esta lei, deverá ser observado o disposto na legislação municipal pertinente.

Art. 28 - Os casos omissos desta Lei em matéria ambiental, deverão ser apreciados pelo CODEMA- Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente, que deverá emitir parecer.

Art. 29 - Os lotes oriundos de projetos de que trata esta Lei, ficarão sujeitos a lançamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), na forma da legislação vigente.

Art. 30 - As despesas decorrentes da execução da presente lei complementar, correrão por conta de dotação orçamentária própria vigente, suplementada se necessário.

Art. 31 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se, registre-se e afixe-se.

Cássia dos Coqueiros, 23 de maio de 2019.

DILMA CUNHA DA SILVA
Prefeita Municipal

Publicada, registrada e afixada na
Secretaria da Prefeitura Municipal,
na data supra.

DILMA CUNHA DA SILVA
Prefeita Municipal