



## Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 13.465-000  
Serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Tele

Câmara Municipal de Serrana

APROVADO em primeira  
discussão e votação,  
na 7ª sessão ordinária em  
07/05/2024.

PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO  
PRESIDENTE

Câmara Municipal de Serrana

APROVADO em segunda discussão  
e votação,  
na 8ª sessão ordinária em  
21/05/2024.

PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO  
PRESIDENTE

MENSAGEM Nº 44/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Tenho a honra de submeter, por intermédio de V. Exa., a apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, que amplia as possibilidade de crescimento do empreendedorismo junto ao município, trazendo inovações com amparo legal por Legislação Federal (Lei Federal nº. 13.465/2017 – Regularização Fundiária rural e urbana) agregando possibilidades junto aos dispositivos da Lei Complementar nº 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento Solo Municipal.

Insta salientar que o Projeto de Lei que ora apresentamos visa adequar o Parcelamento de Solo do Município diante das possibilidades da legislação vigente - Lei Federal nº 6.766/79 e suas recentes alterações. Daí fica autorizado a inferir que qualquer meio de parcelamento do solo, quer na modalidade urbana ou rural, terão que perseguir meios legais e idôneos para serem realizados, inclusive possibilitando regularizações urbanísticas daqueles que encontram-se na informalidade e com litígios junto ao Ministério Público já por anos.

Portanto, entendendo-se, s.m.j., que a legislação aqui proposta não somente adequa a omissão existente na Lei de Parcelamento de Solo Urbano Municipal, mas como ainda traz benefícios no tocante ao crescimento conscientizado e legal no empreendedorismo municipal, bem como possibilita a regularização de problemas existentes no município no que popularmente se chama de “chácaras irregulares”.



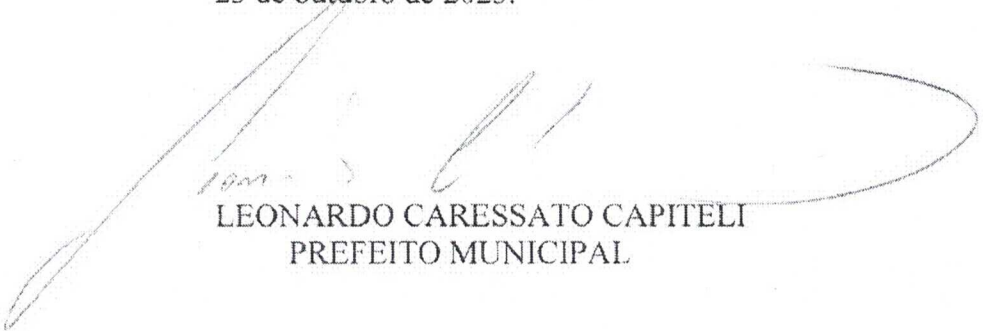
## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

Por ser matéria urgente, e de relevante interesse social, solicitamos aos n. Edis sua apreciação nos termos do art. 47 da LOM de Serrana.

Contando com a especial atenção de V. Exa. aproveitamos o ensejo para transmitir os protestos de elevada estima e real apreço.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
23 de outubro de 2023.



LEONARDO CARESSATO CAPITELI  
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor  
Paulo Roberto Cassiolato Filho  
Presidente da Câmara  
Municipal Serrana-SP



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244.

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 19/2023**

DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS PARA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**LEONARDO CARESSATO CAPITELI**, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1.º** Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito da zona rural do Município de Serrana, em áreas a serem enquadradas como áreas de zonas de expansão especial.

**Art. 2.º** As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

- I – ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;
- II – compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;
- III – viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;
- IV – integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;
- V – preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

**Art. 3.º** A implantação de chácaras de recreio no Município de Serrana será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento em condomínio ou como a constituição de loteamento fechado, sendo cada proprietário possuidor de lote (unidade) e fração de área comum.





## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

**Art. 4.º** Para efeitos desta Lei, a expressão chácara de recreio se refere ao parcelamento especial do solo, na Zona de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

**§ 1.º** O chacreamento na forma de condomínio ou como a constituição de loteamento fechado, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, estatuto e regimento interno, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio ou loteamento fechado.

**§ 2.º** As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), podendo ser alterada somente mediante lei específica.

### **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 5.º** O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chacreamentos na forma de condomínio ou de loteamento fechado, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais de n.ºs. 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, e suas posteriores alterações, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, passeio público, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

**§ 1.º** No chacreamento em condomínio, as áreas de uso comum, como as vias, passeio público, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos, dividida na fração ideal para cada unidade.

**§ 2.º** Em caso de expansão de área urbana ou inclusão da região das chácaras de recreio no perímetro urbano, a alteração deverá ser feita através de Lei, que deverá determinar as zonas e os usos que passarão a reger estas áreas.

**Art. 6.º** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico, de infraestrutura e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de





## Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

chacreamento em condomínio, bem como a constituição do loteamento fechado, é de total responsabilidade do empreendedor/proprietário da gleba.

**Art. 7.º** Nos termos do art. 3.º da Lei n.º 6.766/79, não será permitida instalação de chácaras de recreio:

- I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos impróprios para edificação;
- V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

**Art. 8.º** Os chacreamentos em condomínio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I – as ruas deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento, pavimentadas com material permeável;
- II – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) não edificável de cada lateral das faixas de domínio público das vias locais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III – as saídas individuais de cada chácara de recreio não poderão ter acesso direto às rodovias e vias de acessos municipais, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;
- IV – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- V – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VI – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VII – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo

2



## Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

e do ambiente, devendo, em caso de interferência em áreas vizinhas para escoamento de águas pluviais, ter a anuência do afetado;

VIII – colocação de meio-fio;

IX – garantir acesso à água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara de recreio (unidade), constituindo sistema cuja administração será de responsabilidade exclusiva dos proprietários;

X – estrutura de afastamento e tratamento de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo Departamento Municipal responsável, ficando o proprietário obrigado a assumir a implantação, gestão e responsabilidades desses sistemas;

XI – arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer, assim como a manutenção de poda frequente e correta destinação dos resíduos orgânicos;

XII – implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR, sendo o condomínio responsável pela instalação, consumo e manutenção;

XIII – a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados estabelecidos pelo órgão municipal responsável pela coleta. Se não houver sistema público de coleta de lixo nas áreas adjacentes, o loteador/empreendedor deverá propor, no projeto, sistema alternativo de coleta e destino dos resíduos sólidos produzidos nos lotes.

XIV - a área a ser implantada deverá possuir acesso por via oficial;

**Art. 9.º** As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

**Art. 10.** As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até 02 (dois) pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);

II – recuos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 10,00m (dez metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de





## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

3,00m (três metros) em relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 do Código Civil;

III – garantia de área de permeabilidade do solo de 60% (sessenta por cento) da área da chácara, deste percentual, com o mínimo de 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal;

IV – acessos demarcados prioritariamente com piso permeável.

**Art. 11.** Para os efeitos da presente lei, o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU obedecerá ao disposto no Código Tributário Municipal.

### **CAPÍTULO III**

### **DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS NA MODALIDADE FECHADO**

**Art. 12.** As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro (Lei Federal n.º 10.406, de 10/01/2002) em seu Capítulo VI - Seção I, "Do Condomínio Voluntário" - art. 1.314 ao art. 1.323.

**Art. 13.** Para a implantação de condomínios de chácaras na modalidade fechado deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

I – as ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete metros) pavimentadas com material permeável que não ocasione contaminação de solo, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

II – garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III – o perímetro do condomínio de chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim de muros, alambrados ou assemelhados que impeçam a passagem;

IV – serão destinados 25% (vinte e cinco por cento) para áreas verdes, ficando dispensada a reserva quando a área loteada tiver mais de 50% (cinquenta por cento) em área de APP – Área de Preservação Permanente, sendo de responsabilidade do condomínio a conservação e manutenção;



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

**Art. 14.** A implantação do condomínio de chácaras na modalidade fechado não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

**Art. 15.** O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

**Art. 16.** O responsável pelo condomínio de chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana cópia da Convenção de Condomínio ou criação de Associação de Proprietários, Estatuto e Regimento, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo:

I – a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II – especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III – todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chacara de recreio, a fração de área comum;

IV - dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial trimestral, em laboratório homologado pela FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, conforme Portaria GM nº 888 de 04 de maio de 2011, do Ministério da Saúde, previsto para sistema de abastecimento outorgado junto ao DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DO PROJETO DE CHACREAMENTO NA MODALIDADE FECHADO**

**Art. 17.** O projeto de implantação de chacreamento na modalidade fechado previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, que deverão ser requeridas pelo proprietário/empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

**Parágrafo único.** Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, os seguintes documentos:

I – requerimento em 02 (duas) vias devidamente assinado pelo proprietário/empreendedor;





## Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

II – certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento fechado e a área de expansão urbana mais próxima;

IV – levantamento planialtimétrico, em 02 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

a- as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;

b- curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c- localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

**Art. 18.** O Município de Serrana, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, definirá as diretrizes no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

**Art. 19.** O Projeto de Implantação de Chacreamento na modalidade fechado deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana para análise, contendo:

I – certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;

II – projeto urbanístico conforme diretrizes, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em arquivo eletrônico do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

a- a subdivisão das quadras em chácaras de recreio, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b- sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;

c- as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

d- os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;



## Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

e- a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f- a indicação em planta na escala de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

g- os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

III – memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

IV – ART/RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

V – comprovante de pagamento de eventuais taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo e diretrizes, tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VI – projeto de abastecimento de água e respectiva ART/RRT;

VII – projeto de coleta e destinação final de tratamento de dejetos de forma individual ou coletiva e respectiva ART/RRT;

VIII – minuta da convenção de condomínio ou criação da Associação de Moradores, estatuto e regimento interno;

IX - programa de coleta dos resíduos sólidos e residenciais.

X – apresentação e execução de projeto de compactação e pavimentação ecológica;

XI – projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos seguindo o Guia de Arborização da Companhia de Distribuição de energia elétrica.

**Parágrafo único.** Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT's.

**Art. 20.** O projeto de implantação de chacreamento na modalidade fechado será analisado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana dentro do prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 1.º Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao requerente, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

§ 2.º A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.





## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

**Art. 21.** Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, dentro do prazo de análise, remeter ao Departamento de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Serrana, os documentos exigidos na presente lei, para análises e pareceres técnicos, que deverão retornar no prazo de 30 (trinta) dias.

### **CAPÍTULO V**

### **O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Art. 22.** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor/proprietário deverá cumprir os requisitos abaixo, mantendo as garantias previstas nos parágrafos deste artigo, observadas as restrições apresentadas na legislação federal:

I - solicitação de diretrizes, através de protocolo;

II - pré-aprovação;

III - solicitação de ZUE - Zona de Urbanização Específica, havendo a necessidade;

IV - Certidão de Conformidade;

V - Alvará de Execução.

§ 1.º A execução das obras será garantida pelo depósito confiado ao Município, do valor a elas correspondentes, sempre observada as modalidades previstas na legislação federal, estadual ou municipal.

§ 2.º A efetivação da garantia, nos termos do caput deste artigo, precederá o registro do loteamento no Cartório de Registros de Imóveis desta Comarca.

§ 3.º Se o instrumento de garantia for à hipoteca de lotes ou frações ideais no próprio empreendimento, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes ou frações ideais, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

*C*



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail: info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

§ 4.º O Município de Serrana poderá liberar parcialmente a caução estabelecida, proporcionalmente ao cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo empreendedor/proprietário.

**Art. 23.** Aprovado o projeto de chacreamento na modalidade fechado, ou seja, na forma de condomínio de chácaras de recreio, o empreendedor/proprietário deverá submetê-lo ao registro imobiliário competente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1.º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2.º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das eventuais taxas e licenças obtidas.

**Art. 24.** Após a aprovação do projeto de chacreamento e atendidos os requisitos da presente lei será expedido o alvará de execução das obras.

### **CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES**

**Art. 25.** Caso as obras de implantação do condomínio de chácaras não cumprirem as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela municipalidade, serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

**Art. 26.** Os condomínios de chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a adequação aos termos desta Lei e após a quitação das multas e aos compromissos assumidos, mediante apresentação de certidões negativas, através do projeto aprovado pelo Município.

**Art. 27.** Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente à época.

**Art. 28.** Em caso de condomínios de chácaras irregulares, o empreendedor/proprietário será multado, na seguinte forma:





## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

- I – multa no valor de 10.000 (dez mil) UFESPs pelo descumprimento das obrigações contidas nesta lei;
- II – interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;
- III – multa diária no valor de 100 (cem) UFESPs em caso de descumprimento da interdição sem a devida regularização.

**Parágrafo único.** A regularização do empreendimento não exime o empreendedor/proprietário da obrigação de quitar as multas.

**Art. 29.** A não conclusão da totalidade das obras de implantação do condomínio de chácaras dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor/proprietário ao pagamento de multa no valor de 2.000 (duas mil) UFESPs por mês, até que as obras sejam concluídas.

**Art. 30.** A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

### **CAPÍTULO VII DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 31.** Os proprietários dos condomínios de chácaras deverão obedecer aos termos dispostos nesta lei, bem como apresentar toda documentação exigida junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana de modo a possibilitar a implantação do empreendimento.

§ 1.º Os parcelamentos de solo para fins de chácaras de recreio deverão ser aprovados somente na modalidade fechado e não poderão sofrer ampliações, em nenhuma hipótese, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Lei.

§ 2.º Nos casos de empreendimentos às margens de rodovias, o proprietário/empreendedor deverá apresentar o projeto aprovado pelo Departamento de Estradas de Rodagem – D.E.R.

§ 3º Finalizada as obras do empreendimento, o Município emitirá termo de Vistoria de Obra - TVO e Termo de Conclusão - TC, com liberação total da caução.

*R*



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

**Art. 32.** O Município poderá celebrar Termo de Cooperação ou Convênio com os órgãos competentes, tendo como objeto, ações destinadas a reprimir chacreamento fora da área urbana e Zonas de Urbanização Especial - ZUE, bem como encontrar soluções para os casos existentes, observadas às exigências contidas na presente.

§1º. Para fins de regularização de loteamentos de chácaras já existentes, deverá ainda ser comprovado:

- a) existência de implantação e ocupação por período superior a (03) três anos que antecedem a presente legislação;
- b) possuírem as unidades autônomas metragem mínima de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

### **CAPÍTULO VIII DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES**

**Art. 33.** Fica determinado nesta Lei que a unidade parcelada destinada à chacara de recreio não poderá ser desdobrada ou fracionada sob nenhum aspecto, ficando vedada a alteração do tipo de uso, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes, bem como do Estatuto Interno e Regimento.

### **CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 34.** A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana resolverá as questões técnicas omissas a esta lei.

**Parágrafo único.** Em caso de dúvidas ou interpretações quanto ao empreendimento pertencer ou não às localidades definidas como Zona de Urbanização Específica (ZUE), a matrícula do imóvel, com a definição do nome do bairro, servirá como documento comprobatório de localização, devendo o proprietário da área proceder com a atualização da matrícula, por meio de georreferenciamento da área.

**Art. 35.** O proprietário/empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, após a criação da ZUE, em conformidade ao art. 22, III, desta Lei.





## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244


Parágrafo único. Fica também o proprietário responsável pelo registro junto a Cartório de Registro de Imóveis - CRI, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do INCRA e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

**Art. 36.** Os parcelamentos do solo urbanos com características rurais já consolidados de fato no território do Município poderão ser objeto de pedido de regularização, a contar da publicação desta Lei, se aplicando, no que couber, os dispositivos legais.

**Art. 37.** O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente Lei por Decreto no que for necessário ou em casos que ensejem dúvidas, para melhor eficácia de sua aplicabilidade.

**Art. 38.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
23 de outubro de 2023.



LEONARDO CARESSATO CAPITELLI  
PREFEITO MUNICIPAL



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

Os membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão Permanente de Finanças e Orçamento, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 96, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Serrana, tornam público e informam à população em geral que será realizada **Audiência Pública, no dia 11 de dezembro de 2023, às 19h00, no Auditório da Câmara Municipal de Serrana, com finalidade única e exclusiva de levantar junto aos munícipes ações e sugestões acerca do Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, que dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de chácaras de recreio e dá outras providências**, de autoria do Poder Executivo Municipal de Serrana, com transmissão ao vivo nos sites eletrônicos [www.serrana.sp.leg.br](http://www.serrana.sp.leg.br) e [www.facebook.com/camaraserranasp/](https://www.facebook.com/camaraserranasp/). Para tanto, os munícipes poderão participar presencialmente e enviando perguntas, comentários ou sugestões a respeito do projeto de lei em discussão, pelos canais oficiais desta Casa de Leis: [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br), [ouvidoria@serrana.sp.leg.br](mailto:ouvidoria@serrana.sp.leg.br), [www.facebook.com/camaraserranasp/](https://www.facebook.com/camaraserranasp/).

Serrana, 27 de novembro de 2023.

**AIRTON JOSÉ BIS**

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

**MARIA DA SILVA**

Relatora da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

**THIAGO HENRIQUE DE ASSIS**

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação





# Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

## LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública agendada para o dia 11 de dezembro de 2023, às 19h00, no Auditório da Câmara Municipal de Serrana, com finalidade única e exclusiva de levantar junto aos munícipes ações e sugestões acerca do Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, do Executivo Municipal, que dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de chácaras de recreio e dá outras providências.

1.	Manoel Missios de Oliveira.
2.	Eliz. de A.
3.	Silvio Carlos missao
4.	<del>Eliz. de A.</del> Inês de A. de A. de A.
5.	Caroline Camanelli Silva
6.	Monica Arantes.
7.	Paulo Celio
8.	Waldemar de A. de A. de A.
9.	Waldemar de A. de A. de A.
10.	Waldemar de A. de A. de A.
11.	Waldemar de A. de A. de A.
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Os membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão Permanente de Finanças e Orçamento, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 96, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Serrana, tornam público e informam à população em geral que será realizada **2ª Audiência Pública, no dia 20 de março de 2024, às 19h00, no Auditório da Câmara Municipal de Serrana, com finalidade única e exclusiva de levantar junto aos munícipes ações e sugestões acerca do Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, que dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de chácaras de recreio e dá outras providências**, de autoria do Poder Executivo Municipal de Serrana, com transmissão ao vivo nos sites eletrônicos [www.serrana.sp.leg.br](http://www.serrana.sp.leg.br) e [www.facebook.com/camaraserranasp/](https://www.facebook.com/camaraserranasp/). Para tanto, os munícipes poderão participar presencialmente e enviando perguntas, comentários ou sugestões a respeito do projeto de lei em discussão, pelos canais oficiais desta Casa de Leis: [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br), [ouvidoria@serrana.sp.leg.br](mailto:ouvidoria@serrana.sp.leg.br), [www.facebook.com/camaraserranasp/](https://www.facebook.com/camaraserranasp/).

Serrana, 11 de março de 2024.



**AIRTON JOSÉ BIS**

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



**MARIA DA SILVA**

Relatora da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



**THIAGO HENRIQUE DE ASSIS**

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação





# Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

## LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública agendada para o dia 20 de março de 2024, às 19h00, convocada pelo Executivo Municipal, para discussão sobre o Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, que dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de chácaras de recreio e dá outras providências, de autoria do Poder Executivo Municipal de Serrana.

1.	Oriel Miguel do Nho	assinado 30/6/16/57899
2.	Augusto L. P. Magalhães	
3.	Marcelo Roberto Pereira	
4.	Meli O. P.	
5.	Miriam M. L. de Oliveira	
6.	Elvino Antonio de Oliveira	
7.	Sonia Aparecida Galant	
8.	Thiago L. de Assis	
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		
37.		
38.		



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO** **RELATÓRIO**

Referência: Projeto de Lei Complementar nº 19/2023.

Assunto: Dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de chácaras de recreio e dá outras providencias.

Autoria: Prefeito Municipal.

#### **I – EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA:**

Cumpre-nos, na forma do art. 46, §1º do Regimento Interno, emitir parecer quanto aos aspectos de constitucionalidade, legalidade e de redação do Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, que dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de chácaras de recreio e dá outras providencias, de autoria do Prefeito Municipal.

Segundo a Mensagem nº 44/2023, o Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, que amplia as possibilidades de crescimento do empreendedorismo junto ao município, trazendo inovações com amparo legal por Legislação Federal (Lei Federal nº. 13.465/2017 — Regularização Fundiária rural e urbana) agregando possibilidades junto aos dispositivos da Lei Complementar nº 175/2006, que dispõe sobre o Código de Parcelamento Solo Municipal.

Insta salientar que o Projeto de Lei que ora apresentamos visa adequar o Parcelamento de Solo do Município diante das possibilidades da legislação vigente – Lei Federal nº 6.766/79 e suas recentes alterações. Dai fica autorizado a inferir que qualquer meio de parcelamento do solo, quer na modalidade urbana ou rural, terão que perseguir meios legais e idôneos para serem realizados, inclusive possibilitando regularizações urbanísticas daqueles que se encontram na informalidade e com litígios junto ao Ministério Público já por anos.

Portanto, entende-se, s.m.j., que a legislação aqui proposta não somente adequa a omissão existente na Lei de Parcelamento de Solo Urbano Municipal, mas





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

como ainda traz benefícios no tocante ao crescimento conscientizado e legal no empreendedorismo municipal, bem como possibilita a regularização de problemas existentes no município no que popularmente se chama de "chácaras irregulares".

### **II – CONCLUSÃO:**

A proposta de lei em tela não encontra óbice quanto à legalidade e à constitucionalidade, tendo em vista a competência do Município para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 11, IX da LOM, assim como a propositura encontra amparo legal na Legislação Federal (Lei Federal nº. 13.465/2017 — Regularização Fundiária rural e urbana).

Quanto ao aspecto redacional e técnico, o projeto encontra-se bem redigido e obedece às técnicas legislativas para a elaboração de textos legais.

Desse modo, quanto aos aspectos de legalidade e de técnica redacional, o projeto em análise está perfeitamente amparado e os seus termos são claros quanto a seus efeitos e objetivos, de modo que se encontra apto a ser apreciado e deliberado pelo Plenário desta Câmara Municipal.

### **III – VOTO:**

Em face do exposto, o projeto reveste-se de boa forma constitucional, legal, jurídica e técnica legislativa.

Voto, portanto, pela sua tramitação em Plenário.

Serrana, 06 de maio de 2024.

  
**MARIA DA SILVA**

Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

A Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, diante da constitucionalidade, da legalidade e da boa técnica legislativa do Projeto de Lei Complementar 19/2023, de iniciativa do Prefeito Municipal, opinou pela sua tramitação em Plenário.

Serrana, 06 de maio de 2024.



**AIRTON JOSÉ BIS**

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



**MARIA DA SILVA**

Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



**THIAGO HENRIQUE DE ASSIS**

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **AUTÓGRAFO Nº 31/2024**

#### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 19/2023 – EXECUTIVO MUNICIPAL**

#### **DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS PARA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições que lhe confere o inciso III, do art. 73 da Lei Orgânica do Município, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal, em sessão ordinária realizada no dia 21 de maio de 2024, aprovou o Projeto de Lei Complementar nº 19/2023, do Executivo Municipal, e ele sanciona a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1.º Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito da zona rural do Município de Serrana, em áreas a serem enquadradas como áreas de zonas de expansão especial.

Art. 2.º As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I – ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II – compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

III – viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;

IV – integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

V – preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

Art. 3.º A implantação de chácaras de recreio no Município de Serrana será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento em condomínio ou como a constituição de loteamento fechado, sendo cada proprietário possuidor de lote (unidade) e fração de área comum.



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 4.º Para efeitos desta Lei, a expressão chácara de recreio se refere ao parcelamento especial do solo, na Zona de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

§ 1.º O chacreamento na forma de condomínio ou como a constituição de loteamento fechado, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, estatuto e regimento interno, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio ou loteamento fechado.

§ 2.º As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), podendo ser alterada somente mediante lei específica.

### **CAPÍTULO II**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 5.º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chacreamentos na forma de condomínio ou de loteamento fechado, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais de n.ºs. 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, e suas posteriores alterações, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, passeio público, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

§ 1.º No chacreamento em condomínio, as áreas de uso comum, como as vias, passeio público, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos, dividida na fração ideal para cada unidade.

§ 2.º Em caso de expansão de área urbana ou inclusão da região das chácaras de recreio no perímetro urbano, a alteração deverá ser feita através de Lei, que deverá determinar as zonas e os usos que passarão a reger estas áreas.

Art. 6.º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico, de infraestrutura e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de chacreamento em condomínio, bem como a constituição do loteamento fechado, é de total responsabilidade do empreendedor/proprietário da gleba.





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 7.º Nos termos do art. 3.º da Lei n.º 6.766/79, não será permitida instalação de chácaras de recreio:

- I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos impróprios para edificação;
- V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

Art. 8.º Os chacreamentos em condomínio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I – as ruas deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento, pavimentadas com material permeável;
- II – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) não edificável de cada lateral das faixas de domínio público das vias locais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III – as saídas individuais de cada chácara de recreio não poderão ter acesso direto às rodovias e vias de acessos municipais, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;
- IV – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- V – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VI – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VII – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente,



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

devendo, em caso de interferência em áreas vizinhas para escoamento de águas pluviais, ter a anuência do afetado;

VIII – colocação de meio-fio;

IX – garantir acesso à água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara de recreio (unidade), constituindo sistema cuja administração será de responsabilidade exclusiva dos proprietários;

X – estrutura de afastamento e tratamento de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo Departamento Municipal responsável, ficando o proprietário obrigado a assumir a implantação, gestão e responsabilidades desses sistemas;

XI – arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer, assim como a manutenção de poda frequente e correta destinação dos resíduos orgânicos;

XII – implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR, sendo o condomínio responsável pela instalação, consumo e manutenção;

XIII – a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados estabelecidos pelo órgão municipal responsável pela coleta. Se não houver sistema público de coleta de lixo nas áreas adjacentes, o loteador/empreendedor deverá propor, no projeto, sistema alternativo de coleta e destino dos resíduos sólidos produzidos nos lotes.

XIV - a área a ser implantada deverá possuir acesso por via oficial;

Art. 9.º As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 10. As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até 02 (dois) pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);

II – recuos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 10,00m (dez metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3,00m (três metros) em relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 do Código Civil;





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

III – garantia de área de permeabilidade do solo de 60% (sessenta por cento) da área da chácara, deste percentual, com o mínimo de 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal;

IV – acessos demarcados prioritariamente com piso permeável.

Art. 11. Para os efeitos da presente lei, o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU obedecerá ao disposto no Código Tributário Municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS NA MODALIDADE FECHADO**

Art. 12. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro (Lei Federal n.º 10.406, de 10/01/2002) em seu Capítulo VI - Seção I, “Do Condomínio Voluntário” - art. 1.314 ao art. 1.323.

Art. 13. Para a implantação de condomínios de chácaras na modalidade fechado deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

I – as ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete metros) pavimentadas com material permeável que não ocasione contaminação de solo, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

II – garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III – o perímetro do condomínio de chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim de muros, alambrados ou assemelhados que impeçam a passagem;

IV – serão destinados 25% (vinte e cinco por cento) para áreas verdes, ficando dispensada a reserva quando a área loteada tiver mais de 50% (cinquenta por cento) em área de APP – Área de Preservação Permanente, sendo de responsabilidade do condomínio a conservação e manutenção;



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 14. A implantação do condomínio de chácaras na modalidade fechado não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 15. O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 16. O responsável pelo condomínio de chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana cópia da Convenção de Condomínio ou criação de Associação de Proprietários, Estatuto e Regimento, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo:

I – a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II – especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III – todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara de recreio, a fração de área comum;

IV - dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial trimestral, em laboratório homologado pela FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, conforme Portaria GM nº 888 de 04 de maio de 2011, do Ministério da Saúde, previsto para sistema de abastecimento outorgado junto ao DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DO PROJETO DE CHACREAMENTO NA MODALIDADE FECHADO**

Art. 17. O projeto de implantação de chacreamento na modalidade fechado previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, que deverão ser requeridas pelo proprietário/empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, os seguintes documentos:





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

I – requerimento em 02 (duas) vias devidamente assinado pelo proprietário/empreendedor;

II – certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento fechado e a área de expansão urbana mais próxima;

IV – levantamento planialtimétrico, em 02 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

a- as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;

b- curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c- localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

Art. 18. O Município de Serrana, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, definirá as diretrizes no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 19. O Projeto de Implantação de Chacreamento na modalidade fechado deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana para análise, contendo:

I – certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;

II – projeto urbanístico conforme diretrizes, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em arquivo eletrônico do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

a- a subdivisão das quadras em chácaras de recreio, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b- sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

c- as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

d- os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

e- a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f- a indicação em planta na escala de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

g- os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

III – memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

IV – ART/RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

V – comprovante de pagamento de eventuais taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo e diretrizes, tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VI – projeto de abastecimento de água e respectiva ART/RRT;

VII – projeto de coleta e destinação final de tratamento de dejetos de forma individual ou coletiva e respectiva ART/RRT;

VIII – minuta da convenção de condomínio ou criação da Associação de Moradores, estatuto e regimento interno;

IX - programa de coleta dos resíduos sólidos e residenciais.

X – apresentação e execução de projeto de compactação e pavimentação ecológica;

XI – projeto de arborização dos sistemas de lazer e dos passeios públicos seguindo o Guia de Arborização da Companhia de Distribuição de energia elétrica.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT's.





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 20. O projeto de implantação de chacreamento na modalidade fechado será analisado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana dentro do prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 1.º Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao requerente, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

§ 2.º A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

Art. 21. Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, dentro do prazo de análise, remeter ao Departamento de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Serrana, os documentos exigidos na presente lei, para análises e pareceres técnicos, que deverão retornar no prazo de 30 (trinta) dias.

### **CAPÍTULO V**

#### **O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

Art. 22. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor/proprietário deverá cumprir os requisitos abaixo, mantendo as garantias previstas nos parágrafos deste artigo, observadas as restrições apresentadas na legislação federal:

I - solicitação de diretrizes, através de protocolo;

II - pré-aprovação;

III - solicitação de ZUE - Zona de Urbanização Específica, havendo a necessidade;

IV - Certidão de Conformidade;

V - Alvará de Execução.

§ 1.º A execução das obras será garantida pelo depósito confiado ao Município, do valor a elas correspondentes, sempre observada as modalidades previstas na legislação federal, estadual ou municipal.

§ 2.º A efetivação da garantia, nos termos do caput deste artigo, precederá o registro do loteamento no Cartório de Registros de Imóveis desta Comarca.



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

§ 3.º Se o instrumento de garantia for à hipoteca de lotes ou frações ideais no próprio empreendimento, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes ou frações ideais, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 4.º O Município de Serrana poderá liberar parcialmente a caução estabelecida, proporcionalmente ao cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo empreendedor/proprietário.

Art. 23. Aprovado o projeto de chacreamento na modalidade fechado; ou seja, na forma de condomínio de chácaras de recreio, o empreendedor/proprietário deverá submetê-lo ao registro imobiliário competente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1.º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2.º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das eventuais taxas e licenças obtidas.

Art. 24. Após a aprovação do projeto de chacreamento e atendidos os requisitos da presente lei será expedido o alvará de execução das obras.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DAS PENALIDADES**

Art. 25. Caso as obras de implantação do condomínio de chácaras não cumprirem as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela municipalidade, serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 26. Os condomínios de chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a adequação aos termos desta Lei e após a quitação das multas e aos compromissos assumidos, mediante apresentação de certidões negativas, através do projeto aprovado pelo Município.

Art. 27. Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente à época.





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 28. Em caso de condomínios de chácaras irregulares, o empreendedor/proprietário será multado, na seguinte forma:

I – multa no valor de 10.000 (dez mil) UFESPs pelo descumprimento das obrigações contidas nesta lei;

II – interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III – multa diária no valor de 100 (cem) UFESPs em caso de descumprimento da interdição sem a devida regularização.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor/proprietário da obrigação de quitar as multas.

Art. 29. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do condomínio de chácaras dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor/proprietário ao pagamento de multa no valor de 2.000 (duas mil) UFESPs por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 30. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

### **CAPÍTULO VII**

#### **DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Art. 31. Os proprietários dos condomínios de chácaras deverão obedecer aos termos dispostos nesta lei, bem como apresentar toda documentação exigida junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana de modo a possibilitar a implantação do empreendimento.

§ 1.º Os parcelamentos de solo para fins de chácaras de recreio deverão ser aprovados somente na modalidade fechado e não poderão sofrer ampliações, em nenhuma hipótese, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Lei.

§ 2.º Nos casos de empreendimentos às margens de rodovias, o proprietário/empreendedor deverá apresentar o projeto aprovado pelo Departamento de Estradas de Rodagem – D.E.R.

§ 3º Finalizada as obras do empreendimento, o Município emitirá termo de Vistoria de Obra - TVO e Termo de Conclusão - TC, com liberação total da caução.



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 32. O Município poderá celebrar Termo de Cooperação ou Convênio com os órgãos competentes, tendo como objeto, ações destinadas a reprimir chacreamento fora da área urbana e Zonas de Urbanização Especial - ZUE, bem como encontrar soluções para os casos existentes, observadas às exigências contidas na presente.

§1º. Para fins de regularização de loteamentos de chácaras já existentes, deverá ainda ser comprovado:

a) existência de implantação e ocupação por período superior a (03) três anos que antecedem a presente legislação;

b) possuírem as unidades autônomas metragem mínima de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES**

Art. 33. Fica determinado nesta Lei que a unidade parcelada destinada à chacara de recreio não poderá ser desdobrada ou fracionada sob nenhum aspecto, ficando vedada a alteração do tipo de uso, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes, bem como do Estatuto Interno e Regimento.

### **CAPÍTULO IX**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 34. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana resolverá as questões técnicas omissas a esta lei.

Parágrafo único. Em caso de dúvidas ou interpretações quanto ao empreendimento pertencer ou não às localidades definidas como Zona de Urbanização Específica (ZUE), a matrícula do imóvel, com a definição do nome do bairro, servirá como documento comprobatório de localização, devendo o proprietário da área proceder com a atualização da matrícula, por meio de georreferenciamento da área.





## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Art. 35. O proprietário/empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, após a criação da ZUE, em conformidade ao art. 22, III, desta Lei.

Parágrafo único. Fica também o proprietário responsável pelo registro junto a Cartório de Registro de Imóveis - CRI, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do INCRA e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

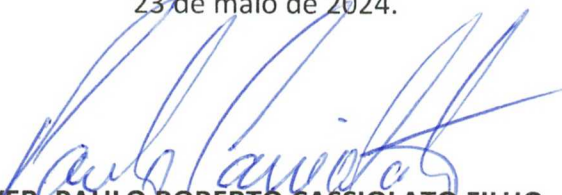
Art. 36. Os parcelamentos do solo urbanos com características rurais já consolidados de fato no território do Município poderão ser objeto de pedido de regularização, a contar da publicação desta Lei, se aplicando, no que couber, os dispositivos legais.

Art. 37. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente Lei por Decreto no que for necessário ou em casos que ensejarem dúvidas, para melhor eficácia de sua aplicabilidade.

Art. 38. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

### **CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA**

23 de maio de 2024.



**VER. PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO**

Presidente da Câmara Municipal de Serrana



**VER. EDSON JOSÉ FELIX FILHO**

1º Secretário da Câmara Municipal de Serrana