



# **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 1.596/2020**

- De 03 de Junho de 2020 –

### **Dispõe sobre as condições para aprovação de loteamentos urbanos - expansão urbana, destinado exclusivo a Chácaras de Recreio, com alteração da Lei Municipal Complementar nº 1.228/2.009 – de 21 de Dezembro de 2.009 e dá outras providencias.**

JOÃO SOARES DOS SANTOS, Prefeito do Município de Inúbia Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal Decretou de acordo com o Autógrafo 13/2020 de 02 de Junho de 2020 e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei

**Art.1º** - Ficam regulamentadas as condições para a aprovação de loteamentos urbanos –expansão urbana destinada a chácaras de recreio, nos termos da presente Lei.

§ 1º- Os imóveis rurais objetos de loteamentos nos termos da presente lei, preenchidos os requisitos nela especificados e após a aprovação pela Municipalidade, serão considerados urbanos para todos os fins, independentemente de atendimento dos requisitos estabelecidos no art. 32, inciso 1º, do Código Tributário Nacional, consoante autorização expressa no inciso 2º, do aludido dispositivo legal.

§ 2º - O empreendedor apresentará proposta de parcelamento de solo para fins de chácaras de recreio para análise previa do município na qual verificará a viabilidade, apresentando:

**I** - Apresentar todos os projetos ligados ao bom desenvolvimento do empreendimento como: arquitetônico, topográfico, urbanístico, ambiental, água, esgoto, paisagismo, elétrico, drenagem quando necessitar ou relatório topográfico das curvas a realizar.

**II** - certidão de matrícula.

**III** - certidão relativa a tributos e outras dividas relativa ao imóvel.

**IV** - Plantas na escala 1: 1.000, por profissional responsável, na qual apresentando limites, divisas, confrontante, curso de água e área verde, localização da área perante o município de Inúbia Paulista/SP.

**V** - Apresentar características mínimas de projeto de urbanização, contendo medidas dos lotes, arruamentos e outros para o bom andamento do projeto.

**VI** - poderá o município solicitar mais informações, documentos ou alterações através do setor de engenharia sempre para melhorias e adequações do projeto.

**VII** – Após apresentação dos quesitos acima ou de mais solicitados, analisara o município a viabilidade do empreendimento e assim solicitara do empreendedor a apresentação de projetos, memoriais de obra solicitados no decorrer dessa Lei, definitivos, sendo: água/esgoto, iluminação e outras, na qual todos os projetos deverão ser realizados por pessoas credenciadas a Órgãos reguladores de sua classe.

**VIII** - Os prazos de início (viabilidade) serão de 30(trinta) dias para o município dar parecer e análise dos projetos a serem apresentados após viabilidade serão de 60 (sessenta) dias, e após aprovação por parte do



## **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

---

município e Órgãos reguladores, emitindo documento para início de obras, na qual após emissão de Ordem de Início, terá o empreendedor prazo de até 24 (vinte e quatro) meses para entrega e execução final da obra; após prazo estipulado, terá o cancelamento de seus projetos.

§ 3º - Os loteamentos existentes a regularizar poderão apresentar projetos/execuções simplificados onde os mesmos terão que conter no mínimo:

**I - Área verde** dentro das conformidades escolhidas e apresentadas conforme a referida Lei de Chácaras de Recreio;

**II - Sistema de abastecimento de água** individual para cada lote de acordo com projeto apresentado e execução;

**III - projeto de esgoto**;

**IV - energia** (projeto elétrico inclusive da iluminação pública) e execução;

**V - ruas internas ou externas** de acordo com mencionado na Lei de Chácaras de Recreio e execução em cascalhamento;

**VI - documentação necessária sempre com anuência de órgãos responsáveis, valendo para os loteamentos a regularizar e novos loteamentos;**

§ 4º - Após a realização dos projetos/execução e dos serviços e manutenção quando necessitar será inteiramente por conta do empreendedor/proprietários adquirentes, ficando o município isento de quaisquer situações.

§ 5º - É facultativo ao empreendedor a realização das obras/execução de esgoto quando a opção inicial for de caixas sépticas, tendo a responsabilidade de apenas apresentar o projeto de esgoto (caixa séptica) com as devidas normas por profissional competente com as devidas regulamentações, sendo que o projeto a todas as unidades serão únicos, apenas realizando a junção e devidas mudanças perante aos projetos arquitetônicos apresentados quanto ao tamanho, local e necessidade da caixa séptica em se tratando de metros quadrado a construir (residências) e posteriormente os adquirentes deverão se incumbir quando da apresentação de seus projetos arquitetônicos o local e tamanho da unidade da fossa séptica de acordo com sua necessidade, estabelecida pelo profissional que irá realizar o projeto residencial, sempre de acordo com os projetos e normas apresentadas pelo empreendedor na viabilidade inicial das chácaras de recreio, podendo sofrer alterações (caixa sépticas) sempre para melhorias, mas com respaldo de profissional competente; lembrando que é de inteira responsabilidade de execução de obra da fossa o proprietário adquirente de cada lote e que todas as unidades serão fiscalizadas sobre a realização de suas fossas individuais.

§ 6º - Aprovado os projetos de loteamento para chácara de recreio pelo município, será expedido certidão ou documento relativo á sua incorporação ao perímetro urbano ou área de expansão urbana, mencionado em Plano Diretor, devendo o interessado providenciar e comprovar perante o Município, antes da conclusão do empreendimento, o cancelamento dos cadastros do imóvel perante o INCRA e a RECEITA FEDERAL.

**Art. 2º** - Os lotes de terreno dos referidos loteamentos não poderão ser subdivididos em metragem inferior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§ 1º - As chácaras adquiridas anteriores a essa Lei não poderão sofrer desmembramentos, permanecendo com medidas originais apresentadas para regularização, constantes em matrícula quando a regularizar.



## **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

---

§ 2º - Para os novos loteamentos de chácaras fica proibida a subdivisão das chácaras em medidas menores após aprovação dos lotes iniciais apresentados, na qual o município encaminhará a referida Lei de **“chácaras de recreio”** ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca na qual constará em escritura o referido artigo contendo a proibição, assim sendo não sofrerão alterações das medidas originais apresentadas e aprovadas pelo município em nenhuma hipótese.

**Art.3º** - O parcelamento do solo para formação de loteamentos urbanos com características rurais (chácaras de recreio) **não se enquadra no conceito de imóvel rural**, devendo obedecer ao Código de Postura do município e tendo por base o Plano Diretor em SEÇÃO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, conforme Art. 29 que diz: Para efeito desta Lei, o território do Município é dividido em zona rural, zona urbana e zona de expansão urbana, dizendo: § 2º - A zona de expansão urbana é destinada às atividades urbanas ou de interesse urbano voltadas ao lazer da comunidade, como por exemplo, empreendimentos imobiliários destinados a “Chácaras de Recreio”, na modalidade de condomínio de lotes, sempre estabelecidos em Lei própria a cada interesse protocolado ao município.

**Art. 4º** - A aprovação do parcelamento de solo por meio de loteamentos urbanos com características rurais (chácara de recreio) fica subordinada à obediência das normas previstos no ***Plano Diretor em seu artigo 27 item XII, pelo município de Inúbia Paulista.***

**Art.5º** - Além de subordinar-se às normas referidas no artigo anterior, os loteamentos de chácaras de recreio deverão atender os requisitos mínimos abaixo, na qual todos os projetos, além de serem aprovado pelo município, e quando necessário por órgãos reguladores e a execução da obra, sendo proibida a comercialização dos lotes das chácaras de recreio antes da total realização da infraestrutura apresentada, conforme segue:

§ 1º - Apresentação e execução do projeto do loteamento (Chácaras de recreio), contendo todos os requisitos para o bom andamento dos projetos pelo empreendedor como: lotes, rua, sistema de água que abasteça todos os lotes do empreendimento, esgoto, energia (criação de pontos individuais para cada lote em seus respectivos pontos e iluminação das ruas), área verde, sinalização externa e interna quando houver, cul de sac (retornos internos) quando necessitar e outros aprovado pelo município.

§ 2º - as áreas de preservação permanente (APP) não poderão ser objeto de loteamento.

§ 3º - O município constituirá COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO (C.M.A.A), juntamente com setores de engenharia, assim todos os projetos referente ao empreendimento poderão sofrer ou não alterações para melhorias, na qual Comissão nomeada pelo município exigirá ou não tais mudanças, a serem realizadas pelo empreendedor e dará parecer conclusivo, podendo também negar a viabilidade do empreendimento por razões de impactos ao município e ou outras, mas sempre encaminhadas ao empreendedor.

§ 4º - Cada lote deverá ter mínimo de permeabilidade de 50% (cinquenta por cento).

§ 5º - No projeto de chácara de recreio deverá respeitar o percentual de 20% (Vinte) por cento de área verde no total ou, podendo ser respeitada 10 %(dez) por cento dentro do empreendimento e 10% (Dez) por cento fora, quando aceito e acordado com o município a onde há áreas degradadas a serem recuperadas, sendo de



## **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

---

responsabilidade do empreendedor a recuperação, projetos e cuidados pelo prazo estipulado de 02(dois) anos e ficando o setor de meio ambiente como fiscalizador e tendo acesso á área para fiscalização.

§ 6º - Apresentação e execução de projeto de rede de fornecimento e distribuição de água potável e respectiva rede ou sistema autônomo de abastecimento individual, com manifestação do Órgão responsável/Concessionaria de serviços Públicos correspondentes, se atende ou não pela rede publica ou execução de Poço subterrâneo com aprovação de Órgãos responsáveis.

§ 7º - Para aprovação do projeto de esgoto onde o município é atendido por Concessionaria, deverá ter anuência da mesma se há condições ou não de coleta e tratamento daquele local, podendo ser aprovado (**por caixas sépticas através do município e Órgãos competentes com apresentação de projetos necessários por profissional da área**)

§ 8º - Apresentar e executar projeto de sistema de drenagem de galeria de águas pluviais e ou contenção das águas pluviais com curvas ou caixas secas quando necessitar e analisado pelo município que não venham causar danos á propriedades vizinhas a montante e jusante ao empreendimento, estradas municipais existentes, a terceiros e ao meio ambiente, sendo de total responsabilidade do empreendedor, na qual apresentando projetos necessários, dando suporte e manutenção para tal fim.

§ 9º - Apresentação e execução de projeto de cascalhento e ou pavimentação, devidamente aprovados pelo município, sendo o arruamento com medidas mínimas de ruas internas 05(cinco) metros livres para arrolamento de carros mais 1,5 - (um e meio) metros de calçadas para cada lado da pista de arrolamento com gramas e árvores. Os referidos dizeres estão amparados e baseados no *Plano Diretor na SEÇÃO III DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO, Art. 43 - As vias urbanas do Município são classificadas segundo as seguintes características: V) Quando da expansão urbana para chácaras de recreio, poderá existir medidas inferiores ao das áreas já urbanas ao município, desde que não confrontantes direto com perímetro urbano existente e Artigo 27 do próprio Plano Diretor que diz: XII) Lei específica regulamentará os empreendimentos localizados nas zonas de expansão urbana do município, destinados a Chácaras de Recreio, podendo estabelecer regras próprias, mitigando as exigências no tocante ao inciso I do presente artigo que diz: I) do Art.27: Todas as obras e serviços exigidos, bem como as demais benfeitorias e a implantação dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana – drenagem de águas pluviais, redes de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública, telefonia, abertura de vias públicas com guia, sarjeta, pavimentação asfáltica, arborização e outras necessárias deverão ser executadas e custeadas pelo empreendedor.*

§ 10º - Quando para solicitação de implantação de chácaras nas divisas de estradas rurais deverá seguir a *Lei Municipal nº1.170/2.008, na qual estabelece a faixa de domínio, a largura da pista de rolamento das estradas municipais de Inúbia Paulista Estado de São Paulo, institui o Programa Municipal de Recuperação e Conservação, Autoriza a Demarcação, Realinhamento e correção das Estradas Rurais do Município e dá outras providencias.*

§ 11º - Quando para solicitação de implantação de chácaras nas divisas de estradas Vicinais ou rodovias deverão seguir as normas do Departamento de Estradas e Rodagens do Estado (DER), na qual apresentar ao município.



## **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

---

§ 12º - Apresentação e execução de projeto de iluminação pública e ligação aprovados por Rede de Energia local.

§ 13º - Cerca divisória entre os lotes (cerca e arame liso, ou cerca viva, cerca de alvenaria ou outro tipo de cerca desde que aprovado por Comissão).

§ 14º - Quando da regularização de chácaras existentes anteriores a essa Lei, poderá constar na área verde:

I - a ser loteada conforme mencionado: no Art.5º § 5º;

II - ou 20% (vinte) por cento dentro de **cada lote individual**, valendo somente para chacaras existentes anteriores a especifica lei;

III - ou ainda 10% (dez) por cento dentro de **cada lote individual** e 10% (dez) por cento em outra área de compromisso de recuperação com o município quando existir e aceito pelo município;

IV - constará no referido Registro de cada lote quando for beneficiado pelos incisos (II) ou (III) por se tratar de lotes individuais, somente para chácaras existentes e anteriores a Lei, devendo respeitar as referidas Clausulas existentes;

V - as opções mencionadas nos incisos (I), (II) ou (III) para chácaras existentes anteriores a referida lei de chácaras para fim de regularização, deverá o empreendedor respeitar a permeabilidade de 50 % (Cinquenta) por cento e a área verde deverá ser respeitada, sendo impróprio para edificação; sempre com a correspondente averbação da área verde no empreendimento no todo ou parcial nos lotes, constando sempre que possível em suas matriculas quando a opção for individual e ainda quando a opção for o inciso (III) deverá constar e ficar vinculado também o outro percentual na referida matricula.

VI - quando a área verde das chácaras a regularizar for para opção de lotes individuais mencionado nos itens acima ficará de responsabilidade dos proprietários adquirentes a manutenção do devido percentual aplicado em sua área por período de 02(dois) anos e sob fiscalização do setor do meio ambiente, na qual terá acesso à área para fiscalização.

**Art.6º** - Fica sob a responsabilidade dos adquirentes proprietários a pavimentação asfáltica e toda infraestrutura necessária para tanto, nos empreendimentos em que a opção inicial do loteador for de cascalhamento e não for dotado de guias e sarjetas e demais infraestrutura, devendo apresentar projetos para tais mudanças e aguardar autorização do município.

**Art.7º** - Deverá o empreendedor apresentar projeto de recipientes para materiais diversos, e implanta-los, como: materiais orgânicos, recicláveis e resíduos, tipo caixa única com molas em suas laterais para fechamento de porte grande com suportes e altura elevada em ponto estratégico do loteamento de chácaras para posterior recolhimento do município em dias e horários que serão mencionados pelo poder público a regularizar.

**Parágrafo único:** Os proprietários dos lotes ficam obrigados a dar destino correto dos materiais acima mencionados, se responsabilizando por armazenar no local indicado no *caput* do presente artigo.



## **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

**Art.8º** - O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) das “chácaras de recreio” serão cobrado após a devida aprovação com o respectivo Termo de Verificação de Obra – TVO, onde o Setor de Engenharia certificará a execução do projeto apresentado na sua integralidade.

**Parágrafo único:** Em razão do caput do presente artigo, fica acrescentado a: **Tabela 3** e **Tabela 4** – VALOR DO METRO QUADRADO DOS LOTEAMENTOS URBANO – EXPANSÃO URBANA DESTINADO A CHACARA DE RECREIO, na Lei Complementar nº 1.228/2.009 – 21 de Dezembro de 2.009, atualizados de acordo com município, mediante aplicação ao valor venal das alíquotas previstas na Lei:

**TABELA 3**

<b><u>TIPO</u></b>	<b><u>M2 (METRO QUADRADO)</u></b>	<b><u>VALOR M2</u></b>
CHACARA DE RECREIO	(METRO QUADRADO)	R\$ 8,251562

**TABELA 4**

<b><u>TIPO</u></b>	<b><u>PADRÃO</u></b>	<b><u>VALOR R\$/M2</u></b>
<b><u>CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL</u></b>	<b><u>LUXO</u></b>	665,70
	<b><u>BOA</u></b>	532,55
	<b><u>MÉDIA</u></b>	400,72
	<b><u>POPULAR</u></b>	295,28
	<b><u>PRECÁRIA</u></b>	259,05

**Art.9º** - Os serviços de retirada de materiais diversos: domésticos, recicláveis e outros, deverão ser cobrados pelo município. Todos os serviços quando de arruamentos internos ao empreendimento em se tratando de manutenção deverão ser cobrados pelo município, assim um representante dos proprietários adquirentes solicitará o pedido ao município e recolherá horas maquinas para os devidos serviços a executar.

**Art.10º** - O não cumprimento das disposições da presente Lei implicará no cancelamento da aprovação do loteamento urbano com características rurais (chácara de recreio) e na aplicação das disposições do Plano Diretor do Município em vigor.

**Art.11º** - Os parcelamentos do solo urbano com características rurais (chácaras de recreio) já existentes no município poderão ser objeto de regularização, no prazo de 180 dias (cento e oitenta dias) da publicação desta Lei, desde que atendam a todos os requisitos mínimos contidos na presente Lei.

**Art.12º** - Não poderá existir chácaras de recreio localizadas próximo do aterro sanitário municipal, devendo obedecer no mínimo um raio de 500(Quinhentos) metros de distância do mesmo (conforme ABNT-NBR 13896).



## **MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA**

CNPJ 44.919.611/0001-03

Fone: (18) 3556-9900

E-mail: [inubia@terra.com.br](mailto:inubia@terra.com.br)

Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

---

**Art.13º** - Não poderão existir chácaras de recreio em glebas situadas em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do Órgão competente municipal ou Comissão de Análises.

**Art.14º** - As obras e serviços de infraestrutura exigidos nessa Lei e parcelamento de solo – Chácaras de recreio deverão seguir cronograma apresentado pelo empreendedor na qual não poderá ser mais que 24 (vinte e quatro) meses para o término da obra, não podendo ser prorrogável e qualquer alteração no Projeto deverá ser encaminhada ao município, salvo por motivo de forças maior devidamente justificados e comprovados.

**Art.15º** - Os referidos projetos aprovados pelo município terão validade de 02 (Dois) anos.

**Art.16º** - O município não cobrará caução das referidas obras a serem executadas pelo motivo que fica expressamente proibido a comercialização dos lotes – chácaras de recreio sem o TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRA (TVO) emitido pelos setores de engenharia, na qual o único interessado e responsável até o término das obras será o empreendedor, podendo simplesmente o empreendedor realizar estudos de possíveis interessados e não comercialização, podendo ser cancelado todo o projeto e receber multa definida pelo município através de Decreto.

**Art.17º** - O município através dos setores de engenharia e ou Comissão de Municipal de Análise e Aprovação, fica autorizado sempre que possível realizar diligências à referida área na qual está sendo executados os projetos/serviços, na qual deverá ser aceito pelo empreendedor e ou.

**Art.18º** - O referido Projeto de “chácaras de recreio” apresentado ao município será analisado por Comissão, (C.M.A.A) - COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE E APROVAÇÃO, na qual fará parte da Comissão membro ou membros do COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente), responsável por setor de engenharia/meio ambiente e outros, sempre nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal.

**Art.19º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Inúbia Paulista, 03 de Junho de 2020.

JOÃO SOARES DOS SANTOS

Prefeito Municipal

Registrada na Secretaria Municipal, publicada por afixação no lugar público de costume e na imprensa e arquivada no Cartório Local.

CRISTIANE FREITAS LOPES

Diretora de Secretaria

Aprovado pelo Autógrafo nº 13/2020 de 02 de Junho de 2020.