



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

## LEI Nº. 4223 DE 20 DE JUNHO DE 2023.

“Dispõe sobre critérios para implantação de parcelamento do solo para formação de Chácaras de Recreio e dá outras providências.”

**JOSÉ CLÁUDIO MARTINS**, Prefeito do Município de Uchoa, 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 Uchoa, em áreas a serem enquadradas como áreas de urbanização específica ou de expansão urbana.

**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 do 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 Uchoa será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento em condomínio.

**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 é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

§ 2.º As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

## 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, 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.º 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, calçadas, 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, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

§ 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 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 julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- 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;
- VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

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

I – as ruas deverão possuir, pelo menos, 8,00m (oito metros) de faixa de rolamento;

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 as galerias, 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;

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 coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, ficando o proprietário obrigado a assumir a gestão desses sistemas;

XI – arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

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;

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.

**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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

**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 – afastamentos 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;
- 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 compõem os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros) asfaltadas, 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 os muros, alambrados ou assemelhados que impeçam a passagem;
- IV – serão destinados 20% (vinte por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais áreas de APP – Área de Preservação Permanente;
- V – da área total do condomínio rural serão destinados 5% (cinco por cento) para área institucional.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.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 no Departamento de Engenharia cópia da Convenção de Condomínio devidamente registrada 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;

### 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 pelo Departamento de Engenharia, 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 Prefeitura Municipal, aos cuidados do Departamento de Engenharia, os seguintes documentos:

- 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,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

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 Uchoa, por meio do Departamento de Engenharia, definirá as diretrizes no prazo máximo de 90 (noventa) 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 ao Departamento de Engenharia 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 CD com arquivos 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;
- 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 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

ART;

VII – projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva

VIII – minuta da convenção de condomínio.

**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.

**Art. 20.** O projeto de implantação de chaceamento na modalidade fechado será analisado pelo Departamento de Engenharia dentro do prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

§ 1.º Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao requerente, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pelo Departamento de Engenharia.

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

## CAPÍTULO V O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

**Art. 21.** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor/proprietário deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas nos parágrafos deste artigo, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

§ 1.º A execução das obras será garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondentes, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes ou frações ideais, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do empreendimento.

§ 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.

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

**Art. 22.** Aprovado o projeto de chaceamento 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. 23.** Após a aprovação do projeto de chaceamento e atendidos os requisitos da presente lei será expedido o alvará de execução das obras.

### CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

**Art. 24.** 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. 25.** 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 através do projeto aprovado pelo Município.

**Art. 26.** 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. 27.** 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.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP**

**CNPJ: 45.111.952/0001-10**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000**

**e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br**

**Art. 28.** 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. 29.** A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

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

**Art. 30.** Os proprietários dos condomínios de chácaras deverão obedecer aos termos dispostos nesta lei, bem como apresentar toda documentação exigida junto ao Departamento de Engenharia 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.

**Art. 31.** 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, bem como encontrar soluções para os casos existentes.

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

**Art. 32.** 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.

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

**Art. 33.** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural 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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA-SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -CEP 15890-000

e-mail:prefeitura@uchoa.sp.gov.br

de Urbanização Específica (ZUE), a matrícula do imóvel, com a definição do nome do bairro, servirá como documento comprobatório de localização.

**Art. 34.** O proprietário/empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA na ocasião do recebimento das obras.

**Art. 35.** 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. 36.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Comunique-se.

Prefeitura Municipal de Uchoa, 20 de junho de 2023.

  
**OSÉ CLAUDIO MARTINS**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Registrado no livro de Leis, em seguida publicado de acordo com o artigo 50, §1º da Lei Orgânica Municipal.

  
**MONIELY CRISTINA BRAZ NICOLETI SANCHES**  
Respondendo Interinamente pela  
**Secretaria Municipal de Administração e Planejamento**