

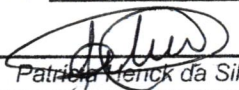


# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

**PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº 0023 /2026, DE 06 DE MAIO DE 2026**

Protocolo nº 0039/2026

Câmara Municipal de Cafelândia
PROCOLO
Recebido em <u>07/05/2026</u>
Horário: <u>11h08min</u>
 Patrícia Renick da Silva

Dispõe sobre a aprovação das diretrizes técnicas, urbanísticas, ambientais e de infraestrutura para implantação do empreendimento residencial denominado "Residencial Portal do Glória", matrículas nº 15.728 e 15.730, localizado no desmembrado da Fazenda Santa Isabel, no Município de Cafelândia/SP, e dá outras providências.

**TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**, Prefeita do Município de Cafelândia, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais conferidas por lei, apresenta o seguinte projeto de Lei para apreciação.

### **CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece as normas técnicas e os parâmetros urbanísticos obrigatórios para o licenciamento e a implantação do loteamento residencial "Portal do Glória". O empreendimento está localizado na Gleba A e B desmembrado da Fazenda Santa Isabel, sob a Matrículas nº 15.728 e 15.730 do Cartório de Registro de Imóveis local.

**Art. 2º** A aprovação definitiva do loteamento fica condicionada ao estrito cumprimento das exigências da Lei Federal nº 6.766/1979, das normas ambientais estaduais e federais, e das diretrizes específicas descritas nos capítulos seguintes.

### **CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS DOCUMENTAIS E TÉCNICOS**

**Art. 3º** – O empreendedor deverá protocolar o conjunto documental completo para análise das diretorias competentes, compreendendo:

- I. **Comprovação de Propriedade:** Apresentação da Matrícula original atualizada, com certidão negativa de ônus e ações, garantindo que a área está livre de impedimentos jurídicos para a transferência de áreas públicas ao Município.
- II. **Responsabilidade Técnica Profissional:** Entrega das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) de todos os projetos apresentados, além da nomeação formal do responsável técnico pela execução das obras.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

- III. **Levantamento Planialtimétrico Cadastral:** Documento georreferenciado em sistema de coordenadas oficial (SIRGAS 2000), detalhando os limites precisos do imóvel, curvas de nível com intervalo máximo de um metro, localização de recursos hídricos e demarcação de Áreas de Preservação Permanente (APP).
- IV. **Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento:** Documento detalhado que descreva o conceito do loteamento, a caracterização da área, a justificativa urbanística para o desenho adotado e a comprovação de viabilidade técnica, social e ambiental, demonstrando a integração do novo bairro com a malha urbana existente.
- V. **Memoriais Descritivos Técnicos (de cada Projeto):** Cada projeto complementar listado abaixo, deverá ser acompanhado de seu respectivo memorial descritivo, contendo:
  - a) Especificação rigorosa de todos os materiais a serem utilizados;
  - b) Normas técnicas aplicadas para o dimensionamento;
  - c) Metodologia executiva e etapas de implantação;
  - d) Memórias de cálculo detalhadas (especialmente para os sistemas de Drenagem, Água, Esgoto e Pavimentação).
- VI. **Projeto Urbanístico:** Planta detalhada contendo a divisão das quadras e lotes, indicação das áreas públicas (verdes, institucionais e lazer), hierarquização do sistema viário, quadro de áreas completo e memorial descritivo dos lotes e logradouros.
- VII. **Projeto de Corte e Aterro (Terraplenagem):** Levantamento das movimentações de terra necessárias para a implantação do sistema viário e lotes, contendo as cotas de greide, seções transversais, volumes de corte/aterro e os detalhes técnicos de taludes e muros de arrimo, se houver.
- VIII. **Projeto de Drenagem Pluvial:** Planta e perfil das redes de águas pluviais, com dimensionamento de bueiros, bocas de lobo, poços de visita, galerias e detalhamento do sistema de dissipação de energia no lançamento (corpo receptor), acompanhado de memória de cálculo com tempos de recorrência de 15 anos para redes e 10 anos para sarjetas.
- IX. **Projeto de Rede de Água Potável:** Esquema completo de distribuição, interligação com a rede pública ou poço artesiano, dimensionamento do reservatório (localizado na parte alta do empreendimento) e o posicionamento estratégico de hidrantes de coluna conforme normas do Corpo de Bombeiros.
- X. **Projeto de Rede de Esgoto Sanitário:** Planta e perfil detalhados da rede coletora, indicando as declividades, profundidades, estações elevatórias (se necessárias) e a solução de tratamento ou destinação final aprovada pelo DAE.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

- XI. Projeto de Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública:** Dimensionamento de postes, transformadores e rede de distribuição, com a obrigatoriedade da utilização de luminárias com tecnologia LED em todas as vias e áreas públicas.
- XII. Projeto de Pavimentação Asfáltica:** Memorial descritivo e plantas de detalhamento especificando o uso de Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com seções transversais indicando a espessura de 15cm de sub-base, 15cm de base e 4cm de capa asfáltica.
- XIII. Projeto de Arborização e Paisagismo:** Plano de plantio de espécies adequadas para o arruamento e tratamento paisagístico das áreas verdes, sistemas de lazer, rotatórias e calçadas institucionais, priorizando a biodiversidade local.
- XIV. Projeto de Sinalização Viária:** Planta de sinalização horizontal (pintura de faixas, símbolos e linhas) e vertical (placas de regulamentação, advertência e logradouros), atendendo às normas do Código de Trânsito Brasileiro e diretrizes municipais.
- XV. Memorial de Lotes e Áreas Públicas:** Descrição individualizada de cada lote (metragem, testada e confrontantes) e a especificação exata das áreas verdes e institucionais que serão doadas ao patrimônio público.

### CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DO USO DO SOLO

**Art. 4º** – O desenho urbano do loteamento residencial "Portal do Glória" deverá observar rigorosamente as diretrizes de ocupação, geometria e aproveitamento do solo estabelecidas nos artigos seguintes.

**Art. 5º** – O uso do solo no empreendimento será destinado a uso misto, abrangendo tanto finalidades comerciais quanto residenciais.

- **§ 1º** As atividades comerciais e de prestação de serviços permitidas deverão coexistir harmonicamente com o uso residencial, ficando condicionadas à observância de níveis de ruído, emissão de odores, resíduos e fluxo de pessoas que não prejudiquem o sossego, a segurança e o bem-estar dos moradores.
- **§ 2º** É terminantemente vedada a instalação de qualquer atividade de natureza industrial no empreendimento, independentemente de seu porte ou impacto.

**Art. 6º** – O parcelamento do solo deverá obedecer aos seguintes parâmetros métricos para lotes e quadras:

- **I.** Área mínima de cada lote: 180,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);
- **II.** Testada (frente) mínima do lote: 8,00 m (oito metros) lineares;
- **III.** Comprimento máximo das quadras: 250,00 m (cento e cinquenta metros), visando garantir a mobilidade e a integração do fluxo de pedestres e veículos.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

**Art. 7º** – Na elaboração do projeto, deverão ser reservadas e transferidas ao domínio do Município as seguintes áreas públicas mínimas:

- I. 20% (vinte por cento) da área total para espaços de lazer ou áreas verdes;
- II. 3% (três por cento) da área total para instalação de equipamentos institucionais;
- III. 25% (vinte e cinco por cento) da área total destinada ao sistema viário.

**Art. 8º** – O sistema viário deve ser projetado para garantir a plena integração e continuidade urbana com a malha viária existente no entorno.

- § 1º As vias públicas do loteamento devem constituir o prolongamento natural das ruas adjacentes, sendo proibida a criação de sistemas viários isolados ou independentes.
- § 2º É vedada a implantação de ruas sem saída, exceto quando a configuração topográfica do terreno, devidamente atestada por laudo técnico de engenharia, impossibilitar a continuidade da via.

**Art. 9º** – É dever do loteador zelar pela manutenção da drenagem natural do terreno e preservação dos recursos hídricos.

- § 1º Fica proibida qualquer intervenção que resulte em aterro, tubulação ou retificação de cursos d'água naturais e fundos de vale.
- § 2º Eventuais obras para manejo de águas pluviais ou intervenções em áreas de drenagem exigirão autorização prévia e específica da Diretoria Municipal de Obras e dos órgãos ambientais competentes.

### CAPÍTULO IV - DA INFRAESTRUTURA DE ENGENHARIA E SANEAMENTO

**Art. 10** – A execução de todas as obras de infraestrutura é de inteira e exclusiva responsabilidade técnica e financeira do loteador, devendo observar os padrões de engenharia estabelecidos neste Capítulo.

**Art. 11** – A pavimentação das vias públicas deverá ser executada em conformidade com projeto geométrico e de pavimentação aprovado, atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Camada de sub-base composta por 15 cm (quinze centímetros) de material compactado;
- II. Camada de base composta por 15 cm (quinze centímetros) de material estabilizado;



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

- **III.** Camada de rolamento em revestimento asfáltico tipo CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) com espessura mínima de 4 cm (quatro centímetros) após compactação;
- **IV.** Instalação de guias e sarjetas de concreto, garantindo o perfeito alinhamento e escoamento superficial.
- **V.** Execução obrigatória de calçamento em todas as áreas públicas, seguindo as normas de acessibilidade vigentes;
- **VI.** Cercamento completo das áreas institucionais, sistemas de lazer e áreas verdes, utilizando fechamento adequado para proteção e delimitação desses espaços.

**Art. 12** – O sistema de manejo de águas pluviais deverá ser projetado e executado para garantir o pleno escoamento das águas de chuva, compreendendo:

- **I.** Rede coletora subterrânea dimensionada para um tempo de recorrência (“Tr”) mínimo de 15 (quinze) anos;
- **II.** Instalação de dispositivos de dissipação de energia nos pontos de lançamento no corpo receptor, visando prevenir processos erosivos e assoreamento;
- **III.** Implantação de bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios necessários conforme as normas técnicas da ABNT.

**Art. 13** – O sistema de abastecimento de água potável deverá ser entregue em pleno funcionamento, composto por:

- **I.** Perfuração e equipagem de poço artesianos, devidamente outorgado pelo órgão estadual competente;
- **II.** Construção de reservatório elevado com capacidade técnica para suprir a demanda do loteamento e manter a pressão estática da rede;
- **III.** Instalação de rede de distribuição em todos os lotes e de hidrantes de coluna para combate a incêndio, posicionados conforme normas vigentes do Corpo de Bombeiros.

**Art. 14** – O sistema de esgotamento sanitário deverá assegurar a correta destinação dos resíduos, consistindo em:

- **I.** Implantação de rede coletora interna em todos os lotes;
- **II.** Execução de sistema de tratamento de esgoto (ETE) próprio ou, caso haja viabilidade técnica, a interligação à rede pública existente;
- **III.** Atendimento integral às diretrizes e viabilidades técnicas fornecidas pelo Departamento de Água e Esgoto (DAE) do Município.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

**Art. 15** – A infraestrutura de energia e iluminação pública deverá observar os seguintes critérios:

- **I.** Instalação de rede de distribuição de energia elétrica (aérea ou subterrânea) em conformidade com as normas da concessionária local;
- **II.** Implantação de sistema de iluminação pública utilizando, obrigatoriamente, luminárias com tecnologia LED de alta eficiência;
- **III.** O projeto de iluminação deve priorizar a uniformidade luminosa e a redução de custos de manutenção e consumo de energia para a administração pública.

### **CAPÍTULO V – DA APROVAÇÃO, DA CAUÇÃO E DAS PENALIDADES**

**Art. 16** – Após a análise técnica e jurídica favorável de toda a documentação e projetos descritos nos capítulos anteriores, o Município emitirá a **Certidão de Conformidade**, caracterizando a **Aprovação Prévia** do loteamento.

- **Parágrafo único:** Com a Certidão de Conformidade, o loteador deverá submeter o projeto à aprovação do **GRAPROHAB**.

**Art. 17** – Obtida a aprovação estadual, o empreendedor deverá protocolar o pedido de **Aprovação Final**, instruído com:

- **I.** Certidão da Matrícula atualizada, comprovando que a área está integralmente inserida em **perímetro urbano**, conforme a Lei Federal nº 6.766/1979;
- **II.** Certificado de Aprovação do **GRAPROHAB** dentro do prazo de vigência;
- **III.** Licenças ambientais da **CETESB**, incluindo o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA), Planta Urbanística Ambiental e Autorização para intervenção em APP ou corte de árvores;
- **IV.** Cópia do Projeto Urbanístico aprovado pelo Estado;
- **V.** Documento de responsabilidade profissional pela atividade de direção e/ou execução técnica;
- **VI. 03 (três) orçamentos** de empresas distintas para as obras de infraestrutura e o cronograma físico-financeiro.

**Art. 18** – Como garantia da execução das obras, a Prefeitura Municipal deverá emitir o **Termo de Caução**, que conterá obrigatoriamente:

- **I.** Identificação detalhada dos lotes caucionados (localização, quadra e matrícula);
- **II.** Valor total da garantia, baseado no orçamento das obras;



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

- III. Prazo de execução e cronograma físico-financeiro aprovado;
- IV. Penalidades em caso de descumprimento do cronograma;
- V. Condições e critérios para a liberação progressiva ou total da garantia.

**Art. 19** – A aprovação definitiva ocorrerá com a emissão do **Decreto de Aprovação Final**.

- **§ 1º** – A implantação física do loteamento só poderá ser iniciada após a expedição do **Alvará de Implantação**.
- **§ 2º** – **Ressalta-se que as obras não poderão ser iniciadas em nenhuma hipótese antes da emissão do referido Alvará.**

Art. 20 – O início de qualquer obra de implantação, movimentação de terra, abertura de vias, execução de infraestrutura, comercialização de lotes, publicidade de vendas, reserva de unidades ou qualquer forma de ocupação do empreendimento, antes da aprovação definitiva do loteamento pelo Município e do competente registro no Cartório de Registro de Imóveis, sujeitará o loteador, proprietário ou responsável legal ao embargo imediato da obra e das atividades, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e penais cabíveis.

- **§ 1º** – Constatada a irregularidade, a autoridade municipal competente lavrará Auto de Infração e Termo de Embargo, determinando a paralisação imediata de todas as atividades no local, inclusive vendas, divulgação comercial e execução de serviços de infraestrutura.
- **§ 2º** – O infrator ficará sujeito à multa inicial no valor de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, aplicada independentemente da obrigação de regularização do empreendimento e da reparação dos danos eventualmente causados.
- **§ 3º** – Persistindo a irregularidade após a lavratura do embargo, será aplicada multa diária correspondente a **02 (dois) salários mínimos vigentes**, por dia de descumprimento, até a efetiva paralisação das atividades e regularização da situação.
- **§ 4º** – Em caso de reincidência, fraude, continuidade da comercialização irregular ou descumprimento reiterado da ordem de embargo, a multa inicial poderá ser aplicada em dobro.
- **§ 5º** – Além das penalidades previstas neste artigo, o Município poderá promover a suspensão de novas aprovações em nome do infrator, a execução da caução prestada, a cassação de licenças eventualmente concedidas e a adoção das medidas judiciais necessárias à proteção do interesse público.
- **§ 6º** – A aplicação das penalidades previstas neste artigo não exime o responsável da obrigação de reparar integralmente os danos urbanísticos, ambientais, estruturais e patrimoniais causados ao Município ou a terceiros.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

### CAPÍTULO V - DA FISCALIZAÇÃO E DO ALVARÁ DE IMPLANTAÇÃO

**Art. 21**– A fiscalização técnica das obras será exercida pela Diretoria Municipal de Obras, Infraestrutura e Urbanismo, a qual terá livre acesso ao canteiro de obras a qualquer tempo.

- **Parágrafo único:** O loteador deverá manter no local da obra o "Diário de Obra" devidamente atualizado e assinado pelo responsável técnico, sob pena de suspensão imediata das atividades em caso de ausência ou irregularidade no preenchimento.

**Art. 22** – A implantação física do loteamento e o início efetivo das obras de infraestrutura só poderão ocorrer após a emissão do **Alvará de Implantação** pela Diretoria Municipal de Obras, Infraestrutura e Urbanismo.

- **Parágrafo único:** O Alvará de Implantação será emitido apenas após a aprovação de todos os projetos técnicos mencionados nesta Lei e a apresentação das respectivas licenças ambientais.

### CAPÍTULO VI - DAS SERVIDÕES E DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

**Art. 23** – Caso haja necessidade de passagem de tubulações de água, esgoto ou drenagem pluvial por terrenos de terceiros (fora dos limites das matrículas nº 15.728 e 15.730), o loteador deverá instituir as devidas **Servidões de Passagem**.

- **§ 1º** As servidões deverão ser formalizadas por escritura pública e devidamente averbadas nas matrículas dos imóveis servientes.
- **§ 2º** A comprovação documental da instituição das servidões é condição obrigatória e vinculante para a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO).

**Art. 24** – A conclusão do empreendimento será oficializada mediante a expedição do **Termo de Verificação de Obras (TVO)** e a consequente liberação para comercialização dos lotes, condicionados a:

- I. Execução integral de todos os itens de infraestrutura descritos nesta Lei e nos projetos aprovados;
- II. Entrega dos projetos "As Built" (como construído) em meio digital (formato DWG) e físico, contemplando todas as alterações efetuadas durante a execução;
- III. Apresentação das certidões de averbação de servidão de passagem, conforme exigido no Art. 19 desta Lei, quando aplicável.

**Art. 25** – A falta de qualquer documento ou a inexecução de qualquer item da infraestrutura impedirá a expedição do TVO e, conseqüentemente, a liberação da caução.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

**Art. 26** – A liberação da caução ocorrerá de forma proporcional ao avanço das obras ou integralmente após a conclusão, observando o seguinte procedimento:

- I. Solicitação de Vistoria: O loteador requer a vistoria técnica comprovando a etapa **concluída** do cronograma.
- II. Laudo de Constatação: A Diretoria de Obras emite laudo técnico atestando a execução da infraestrutura de acordo com os projetos aprovados.
- III. Emissão do TVO: Após a conclusão total, o Município emitirá o **Termo de Verificação de Obras (TVO)**, podendo ser total ou parcial.
- IV. Certidão de Liberação: Com o TVO, o Município emitirá certidão autorizando o cancelamento da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

### **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 27** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA**, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês abril de 2026.

  
**TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**

Prefeita Municipal



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

### Justificativa

Excelentíssimo Presidente.

Nobres Vereadores e Vereadora.

Encaminhamos para a criteriosa análise e deliberação desta Casa de Leis o presente Projeto de Lei, que estabelece as diretrizes técnicas, urbanísticas e ambientais para a implantação do loteamento residencial denominado **“Residencial Portal do Glória”**, localizado nas matrículas nº 15.728 e 15.730 (desmembrado da Fazenda Santa Isabel). A apresentação desta matéria não representa apenas um ato administrativo de rotina, mas sim um passo fundamental para o desenvolvimento ordenado de nosso Município, exigindo uma fundamentação robusta que assegure o crescimento sustentável de Cafelândia.

É de conhecimento geral que o Município ainda não dispõe de um Plano Diretor municipal vigente. Diante dessa realidade, a definição e a imposição de diretrizes específicas por meio de leis como esta tornam-se não apenas um direito, mas uma obrigação indelegável do Poder Executivo para evitar a ocupação desordenada do solo e a sobrecarga dos serviços públicos. Na ausência de uma norma geral, estas diretrizes funcionam como o "plano diretor setorial" para o empreendimento, garantindo que o interesse público prevaleça sobre a iniciativa privada. Sem estas balizas, o Município ficaria vulnerável à expansão urbana precária, que gera custos sociais e financeiros altíssimos para as gerações futuras.

As diretrizes ora propostas são essenciais para assegurar a qualidade de vida da população. Elas determinam padrões de engenharia rigorosos para a infraestrutura básica, como pavimentação em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), redes de drenagem calculadas para grandes recorrências de chuvas e sistemas de esgotamento sanitário com destinação final aprovada pelo DAE. Ao fixar esses padrões, garantimos que o novo bairro não sofra com problemas crônicos de erosão, falta de abastecimento ou deterioração precoce do asfalto, o que, em última análise, preserva o erário público de gastos futuros com manutenções que deveriam ser resolvidas pelo loteador.

Além disso, o projeto introduz um sistema de controle e garantia extremamente rígidos. A instituição do Termo de Caução Imobiliária, devidamente averbado nas matrículas dos lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis, assegura que o loteador entregue exatamente o que foi prometido. Este mecanismo de "caução" é a maior defesa do cidadão e da Prefeitura, pois vincula o patrimônio do empreendimento à conclusão das obras. Através do rito de Aprovação Prévia e Aprovação Final aqui estabelecido, o Município só libera o empreendimento para comercialização após a confirmação da viabilidade por órgãos estaduais como o GRAPROHAB e a CETESB.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Centenário 1926 - 2026

Por fim, a lei prevê penalidades severas e imediatas para coibir qualquer tentativa de implantação irregular ou venda antecipada de lotes sem a devida infraestrutura. O estabelecimento de multas substanciais e o poder de embargo imediato são ferramentas necessárias para desencorajar práticas que desrespeitam o ordenamento urbano. Ao aprovar este projeto, esta Casa Legislativa estará reafirmando seu compromisso com um urbanismo sério, protegendo o patrimônio das famílias de Cafelândia e garantindo que o **“Residencial Portal do Glória”** seja um bairro digno, integrado e plenamente aparelhado para seus futuros moradores.



Taís Fernanda Maimoni Contieri Santana

Prefeita Municipal

