CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA

Palácio do Poder Legislativo "Vereador José Corrêa Gomes"
Av. Cel. Oliveira Motta, 715 - Centro – C.P. – 81 – CEP: 86430-000 - Fone (43) 3534-1220
email: camarasap@uol.com.br – site: www.santoantoniodaplatina.pr.leg.br

PROJETO DE LEI Nº 018, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2017

"Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento pessoal de recreio no Município de Santo Antônio da Platina, bem como dá outras providências."

A Câmara Municipal de Santo Antônio da Platina, Estado do Paraná, aprovou e eu, José da Silva Coelho Neto, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei, de autoria do vereador José Jaime de Paula Silva:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento pessoal de recreio no Município de Santo Antônio da Platina será feito mediante implantação de condomínios rurais.

Art. 2º - O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 – correspondendo.

Art. 3º - Cada chácara, com seus respectivos acessórios, corresponderá a uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente.

Parágrafo único. As vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum pertencerão ao condomínio.

Art. 4º - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

Art. 5º - Ao empreendedor somente será permitido instituir condomínio na parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro da área de expansão urbana, evitando assim a especulação imobiliária.

Art. 6º - Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento se respeitada uma distância mínima de 01Km (um quilômetro) entre a linha limítrofe do perímetro da zona de expansão urbana e o início da gleba rural.

Art. 7º - Para aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, este deverá ser submetido à prévia apreciação do Conselho do Plano Diretor Municipal e dos órgãos ambientais competentes.

CÂMARA MUNICIPAL SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
Reg nº 1469/2017
Data 27 / 11 / 17 às ____ h ____ min ____
Nome Rafael Toledo

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo rural em:

I. Terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V. Áreas de reservas legais registradas;

VI. Áreas de preservação permanente;

VII. Áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua respectiva correção.

Parágrafo único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho Municipal do Meio Ambiente, bem como dos órgãos ambientais competentes, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 9º - Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. Constituição e formação de área Verde e de Área de Preservação Permanente (APP), conforme legislação específica;

II. Destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos em lei;

III. Chácara com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados);

IV. Reserva de faixa de 15,00m (quinze metros), sem edificação, de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V. Vias internas articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, devidamente harmonizadas com a topografia local;

VI. Vias sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VII. Implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VIII. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

IX. Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

X. Obras de escoamento de águas pluviais, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

XI. Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como poço artesiano ou outra alternativa equivalente, devidamente, aprovada pela concessionária de água e esgoto;

XII. Implantação de rede coletora de esgoto doméstico ou outra alternativa equivalente, desde que devidamente aprovada pela concessionária de água e esgoto;

XIII. Arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

XIV. Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa distribuidora de energia elétrica;

XV. Cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XVI. Preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVII. Implantação de serviço de coleta do lixo doméstico.

Parágrafo único. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste este artigo.

Art. 10 - Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 16% (dezesseis por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP -- Área de Preservação Permanente.

Art. 11 - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I. As ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 15,00m (quinze metros) – com pista de rolamento não inferior a 9,00m (nove metros) e passeios laterais não inferiores a 3,00m (três metros) de cada lado;

II. As avenidas terão a largura mínima de 30,00m (trinta metros) – sendo 9,00m (nove metros) para cada pista de rolamento, 3,00m (três metros) para cada passeio lateral e 6,00m (seis metros) de canteiro central;

III. As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

Parágrafo único. A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar, em sua pavimentação, área de permeabilização do solo, nos termos do inciso XVI do artigo 9º desta Lei.

Art. 12 - Exigir-se-á laudo ambiental, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) ou Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), bem como sua respectiva aprovação pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 13 - As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I. Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II. Edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);

III. Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 10,00m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) Recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

IV. Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V. Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída – sendo ao menos 2/3 (dois terços) deste percentual reservado à áreas com cobertura vegetal;

VI. Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

VII. Observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 14 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Conselho do Plano Diretor Municipal – o qual deverá apreciar e deliberar sobre esta na primeira reunião ordinária subsequente.

Art. 15 - Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 1°. Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

§ 2°. O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Planejamento e restando uma via como comprovante do empreendedor.

§ 3°. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I. Deliberação do projeto pelo Conselho do Plano Diretor Municipal;

II. Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;

III. As divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;
IV. Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;
V. Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
VI. Laudo técnico comprobatório de caracterização da área como rural;
VII. Compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
VIII. Outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado as faixas de proteção das águas correntes, cursos e dormentes de mananciais, bem como as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

Art. 17 - O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal do Meio Ambiente, o qual deverá apreciar e deliberar sobre esta na primeira reunião ordinária subsequente.

Art. 18 - O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e/ou Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), quando for a hipótese, a partir das diretrizes definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, embasando-o(s) ainda na legislação ambiental federal, estadual e municipal, bem como o(s) incorporando ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 19 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I. Certidão atualizada do imóvel, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

II. Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III. Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV. Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, bem como pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – contendo:

a) Memorial descritivo;

b) Planta impressa do projeto, em três (03) 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, além da cópia de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) registrada no órgão competente e em nome, respectivamente, do autor do projeto;

c) Cronograma de execução das obras;

d) Subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

e) Sistema de vias de circulação, com a respectiva hierarquia, em conformidade com o Sistema Viário;

f) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

g) 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;

h) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) Indicação em planta (na escala de 1:1000) e perfis (na escala de 1:500) de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

j) Detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

k) Projetos das obras compreendidas no artigo 9º desta Lei.

V. Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, bem como pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – contendo:

a) O estabelecido no art. 12 desta lei;

b) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

c) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

d) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;

e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

VI. Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

VII. Modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.

VIII. Minuta da convenção do condomínio.

§ 1º. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário (ou por seu representante legal) e por profissional

legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º. O empreendedor deverá comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais, a conclusão das obras e o adimplemento das obrigações assumidas.

Art. 20 – Eventual parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Parágrafo único. Não havendo interesse, pelo empreendedor, em sanar as irregularidades apontadas, ou não sendo possível saná-las, o procedimento será arquivado.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 21 - A Secretaria Municipal de Planejamento terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º. A Secretaria Municipal de Planejamento, ao examinar o projeto, não poderá suprimir as diretrizes definidas pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei.

§ 2º. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Planejamento facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

§ 4º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 22 - Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade – sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º. Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

CAPÍTULO V
DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 23 – Para apresentação e aprovação, pela municipalidade, do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá obter prévia anuência do INCRA.

Art. 24 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá cumprir todas as exigências e trâmites burocráticos aplicáveis aos loteamentos urbanos – observadas as restrições apresentadas na legislação federal e as decorrentes desta lei.

Art. 25 - O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I. Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos pelo art. 9º desta Lei – incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II. Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III. Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV. Iniciar a venda das chácaras somente após aprovação do projeto pela Secretaria Municipal de Planejamento e registro deste junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

V. Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas;

VI. A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas nesta lei, bem como as obrigações decorrentes da legislação municipal ou federal ou, ainda, as assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 26 - O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto no artigo 25 desta lei.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I
Da alienação das chácaras

Art. 27 – A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto, devidamente aprovado pela municipalidade, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 28 – O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nos termos do artigo 25, inciso I desta lei.

Art. 29 – O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, nos termos do artigo 25, inciso III desta lei.

Art. 30 – O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor, nos termos do artigo 25, inciso VI desta lei.

Seção II
Da convenção de condomínio

Art. 31 – O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I. Instituir o condomínio, bem como aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

II. Constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio;

III. Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 25, III, desta lei;

IV. Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e em cópia da minuta da convenção do condomínio;

V. Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara;

VI. Manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§ 1º. A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras previstas no projeto de parcelamento do solo rural.

§ 2º. A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 3º. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e

contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 32 – Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar, no mínimo:

I. Quórum para as deliberações;
II. Nomeação e destituição de síndico;
III. Conselho fiscal e diretoria;
IV. Fração ideal das chácaras em relação às áreas comuns;
V. Proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;
VI. Regras e limites para utilização das áreas de uso comum;
VII. Regras e limites para construção;
VIII. Limites e formas de utilização das unidades autônomas;
IX. Responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;
X. Sobre os equipamentos e da prestação de serviço coletivo;
XI. Normas ambientais e de higiene em cada unidade.

Art. 33 - O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras previstas no projeto de parcelamento do solo rural.

§ 1º. Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor convocará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, reunião de condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou de terceiro, desde que aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 34 – O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo designado pela municipalidade implicará na caducidade de todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 35 - O empreendedor será multado:

I. Em 50 (cinquenta) URMs (Unidades de Referência do Município), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto;

II. Em 50 (cinquenta) URMs (Unidades de Referência do Município), caso não promova o registro do projeto junto ao cartório de registro de imóveis competente;

III. Em 100 (cem) URMs (Unidades de Referência do Município), caso não cumpra o disposto nos artigos 31 e 32 desta lei;

IV. Em 200 (duzentas) URMs (Unidades de Referência do Município), caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos artigos 15, § 3º, VII; 25; 27 a 30; e, por fim, 31, III, todos desta lei;

V. Em 400 (quatrocentas) URMs (Unidades de Referência do Município), caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos do artigo 25, incisos I a VI, desta lei;

VI. Em 1000 (mil) URMs (Unidades de Referência do Município), caso ocorra a hipótese do artigo 36 desta lei.

§ 1º. As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais aplicáveis.

§ 2º. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), bem como na Lei Federal nº 4.591/1964 (Condomínios em edificações e incorporações imobiliárias) e na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do solo).

Art. 36 – Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pelas indenizações aos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 35 desta lei.

Art. 37 - Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 05 (cinco) anos.

Art. 38 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 35 desta lei.

Art. 39 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, de acordo com a atualização da URM (Unidade de Referência do Município), na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40 - Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 41 - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação – inclusive à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 42 - A Secretaria Municipal de Planejamento, resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, após análise e deliberação do Conselho do Plano Diretor Municipal e do Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 43 - Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.

§ 1º. Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei iniciar-se-ão somente após a realização da referida audiência.

§ 2º. À Secretaria Municipal de Planejamento caberá a coordenação da audiência pública.

§ 3º. As despesas para realização da audiência pública correrão às expensas do empreendedor interessado.

Art. 44 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação.

Parágrafo único. Mediante requerimento do empreendedor, devidamente justificado e a ser avaliado pelo Poder Executivo, o relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental poderá ter sua validade prorrogada por mais 90 (noventa) dias.

Art. 45 – Considerar-se-á clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de aprovado e registrado (no Cartório de Registro de Imóveis competente) o respectivo projeto.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 46 – Enquanto não criada zona de urbanização específica para chacreamento, os empreendimentos regulados por esta lei serão tidos, para todos os efeitos legais, como realizados em zonas rurais.

Art. 47 – Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele

existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

Art. 48 – O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 49 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 50 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / ESTADO DO PARANÁ, em 27 de Novembro de 2017.

JOSÉ JAIME PAULA SILVA
Vereador

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 018, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2017

Objetiva-se, com o presente Projeto de Lei, dispor sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento pessoal de recreio no Município de Santo Antônio da Platina, bem como dar outras providências.

Loteamentos com características de chácara de lazer têm surgido no país e também em Santo Antônio da Platina. Entretanto, o Município ainda não possui nenhuma legislação específica a respeito da matéria.

De tal modo, de forma que eventuais loteamentos sejam realizados de acordo com características organizações mínimas, bem como que sejam especificadas as atribuições dos entes públicos e dos particulares, faz-se necessária a propositura que ora é apresentada.

Assim, além de a municipalidade ter subsídio legal para exigir documentos e obras pertinentes a cada empreendimento, proporcionará também maior segurança jurídica a todos os envolvidos.

De tal feita, tem-se que a propositura ora apresentada se mostra apta aos fins a que se destina, propondo uma legislação própria a esse novo tipo de empreendimento.

Nessa esteira, pelas razões supra expostas, submete-se a presente iniciativa à apreciação dos Nobres Pares, para regular tramitação do presente Projeto de Lei – e, consequentemente esperada, final aprovação.

JOSÉ JAIME PAULA SILVA
Vereador