LEI Nº 1.564//2018, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2018.

"Dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis localizados fora da área urbana da cidade de Pontalina, para a formação de "chácaras de lazer", e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE PONTALINA, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Pontalina aprova e ele, SANCIONA a seguinte Lei:

Art. 1° - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de "chácaras de lazer" particular no município de Pontalina será feito mediante implantação de Condomínios de Chácaras.

Parágrafo único - Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, somente será permitido o parcelamento do solo quando o imóvel localizar-se fora da área urbana da cidade de Pontalina.

Art. 2° - O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chácaras de lazer, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais e Estaduais vigentes que tratam do tema, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum do empreendimento.

Art. 3° - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do condomínio de chácaras de lazer é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 4° - Todo parcelamento do solo para formação de "chácaras de lazer" deverão ser dotados de: abertura de vias de circulação; rede de energia elétrica com iluminação pública e arborização; rede de distribuição de água potável com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou outra alternativa; e marcação individual das "chácaras de lazer".

Parágrafo Único - O parcelamento do solo para formação das "chácaras de lazer" deverá obedecer aos seguintes requisitos:

RECEBEMOS
EM 31/01/19

I - testada mínima de 15,00 (quinze) metros para cada unidade;

II - área entre 500 a 5.000,00 m2 (quinhentos a cinco mil metros quadros) para cada unidade;

III - todas as unidades deverão ter acesso direto à via de circulação;

IV - todas as unidades deverão ser atendidas pela rede de água potável e de energia elétrica;

V - cada chácara poderá conter apenas 2 (duas) edificações residenciais unifamiliar, sendo a principal, sem limite de área e outra secundária com área máxima de 120,00 (cento e vinte) metros quadrados.

VI - as vias de circulação internas deverão possuir as seguintes dimensões:

a) vias principais - largura mínima de 9,00 (nove) metros.

b) vias secundárias - largura mínima de 8,00 (oito) metros.

VII - na hipótese do imóvel não possuir área de "fundo de vale" deverá ser destinado área verde (bosque), equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do loteamento;

VIII - na hipótese do imóvel possuir área de "fundo de vale" e esta possuir dimensão superior a 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, não será obrigatório destinar outra área verde para o loteamento;

IX - na hipótese do imóvel possuir área de "fundo de vale" e esta possuir dimensão inferior a 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, será obrigatório destinar outra área verde com medida correspondente, no mínimo, a diferença existente;

X - a área de fundo de vale e/ou área verde (bosque) deverá ser cercada em suas divisas com cerca de arame, alambrado ou muros de alvenaria com altura mínima de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros.

Parágrafo único - A distância mínima para preservação ecológica é de 50,0 (cinquenta) metros da margem do curso d'agua ou fundo de vale, independente das disposições dos incisos IX e X deste artigo.

Art. 5° - Não será permitido o parcelamento de solo rural para os fins desta Lei:

I – Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a grandes inundações;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 60% (sessenta 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;

RECEBEMOS
EM 11/01/19
Câmara Municipal de Pontalina

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial ou sem infraestrutura mínima adequada.

Art. 6º - Para efetuar a proposta de parcelamento do solo de "chácaras de lazer", o proprietário do imóvel rural deverá solicitar ao órgão competente do Município a análise prévia, apresentando requerimento próprio acompanhado dos seguintes elementos:

I - Título de propriedade e certidão negativa de tributos e outras dívidas relativos ao imóvel;

II - Três plantas do imóvel, apresentadas em cópia sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (um por mil) assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos. Estas plantas deverão conter no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do Imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'agua, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

c) orientação magnética e verdadeira do norte;

d) esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas individuais das "chácaras de lazer" e das áreas das vias de circulação;

e) licença prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Pontalina ou do órgão Estadual competente; e

f) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Município.

Parágrafo único - Sempre que necessário o órgão competente do Município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área.

Art. 7º - Com a aprovação da análise prévia pelo Município, o proprietário do imóvel deverá apresentar declaração de inexistência de óbice de parcelamento e a baixa no cadastro rural do imóvel a ser desmembrado em chácaras de lazer, ambos expedidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 8º - Cumpridas as etapas das analises prévias e obtida a declaração da inexistência de óbice do parcelamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o proprietário do móvel deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal, solicitação de APROVAÇÃO do projeto definitivo do loteamento, anexando para este fim os seguintes elementos:

§ 1º - Projeto de loteamento através de plantas e desenhos na escala 1:1000 (um por mil), em três vias, contendo no mínimo as seguintes informações:

RECEBEMOS
EM 11/01/19
Câmara Municipal de Pontalina

I - Orientação magnética e verdadeira do norte;

II - sistema de vias com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais;

III - perfis longitudinais e transversais de todas as vias, nas seguintes escalas:

Longitudinal:
Escala horizontal 1:1000 (um por mil)
Escala vertical 1:1000 (um por mil)
Transversal:
Escala 1:1000 (um por cento)

IV - curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 5 (cinco) metros;

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

VI - subdivisão do imóvel em quadros e lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

VII - quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) área total do loteamento;
b) área total do arruamento;
c) área total das chácaras;
d) área total das áreas comuns.

2º - Memorial descritivo do loteamento em 03 (três) vias, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - denominação do loteamento;

II - descrição do loteamento com suas características;

III - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

IV - a descrição dos limites e confrontações, áreas total do loteamento, área total dos lotes, área total das áreas comuns, discriminando as áreas do sistema viário, áreas de preservação ecológica. Áreas *"non aedificandi"*, com as respectivas percentagens.

§ 3º - Memorial descritivo de cada chácara.

§ 4º - Projetos complementares das infraestruturas exigidas por esta lei, sendo que:

I - no mínimo, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos complementares:

a) projeto de rede de escoamento das águas pluviais e superficiais; canalização em galerias ou canal aberto, com indicação e projeto das obras de sustentação e das demais obras necessárias à conservação de novos logradouros;

RECEBEMOS
EM 11/01/19

b) projeto de abastecimento de água potável;

c) projeto da rede de energia elétrico com iluminação pública;

d) projeto de arborização das vias de circulação, constando inclusive a especificação da espécie;

e) implantação individual por parte de cada condômino adquirente de sistema de tratamento individual de esgoto doméstico do tipo fossa séptica e sumidouro, devendo o empreendedor fornecer ao mesmo o projeto específico aprovado pelo município, responsabilizando solidariamente o condomínio de moradores;

f) outros projetos de infraestrutura ou obras complementares que o Município julgar necessárias.

II - os projetos complementares deverão ser apresentados em 3 (três) vias;

III - cada projeto complementar será acompanhado do memorial descritivo e justificativo e outros documentos julgados necessários pelo órgão competente do Município;

IV - junto aos projetos complementares o interessado encaminhará o cronograma físico-financeiro geral das obras e serviços a serem executados;

V - os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelos órgãos complementes;

VI - as pranchas de desenho dos projetos complementares devem obedecer ás normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 5º - Modelo de contrato de compra e venda a ser utilizado, em (três) vias, de acordo com a legislação pertinente, que, obrigatoriamente, especifique:

I - o compromisso do loteador quanto a execução das obras e serviços de infraestrutura e a implantação de áreas verdes e comuns, exigidas por esta Lei, conforme cronograma, as quais deverão ser devidamente enumerada;

II – a obrigação executar, por sua conta e sob sua inteira responsabilidade, os serviços descritos no item anterior, observando o prazo máximo de 02 (dois) anos para a conclusão das referidas obras e serviços;

III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas, no mínimo, as obras de infraestrutura de abastecimento de água e energia elétrica;

IV – a obrigação dos adquirentes de arcar com os custos para manutenção do condomínio na proporção da área de sua chácara, compreendendo, dentre outras, as seguintes despesas comuns: iluminação, sistema viário, telecomunicação, arborização, rede de água, coleta de lixo domiciliar, resíduos da limpeza das vias comuns, até sua destinação final, equipamentos e acessórios, pessoal contratado e etc.;

V - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a legislação Federal.

§ 6º - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

RECEBEMOS
EM 31/01/19

§ 7º - Comprovante de recolhimentos da Taxa de Licença para Execução de Obras e Loteamentos e outras taxas devidas, de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 9º - O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental e/ou Relatório de Impacto Ambiental, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pelo órgão de meio ambiente da Prefeitura de Pontalina, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 10 - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 11 - Recebido o projeto definitivo do loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o setor competente do Município procederá:

I - exame da exatidão do projeto definitivo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta Lei e dos órgãos Estaduais e Federais.

§ 1º. O município poderá exigir as modificações que se façam necessárias no projeto definitivo.

§ 2º. O município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se depois de ouvidas as autoridades competentes.

Art. 12 - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município baixará Decreto de Aprovação do Loteamento e expedirá o respectivo alvará.

§ 1º - No decreto de aprovação do projeto de loteamento constará as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução.

§ 2º - Após a publicação do decreto de aprovação, os autos referentes ao projeto de chácaras de recreio serão remetidos ao Departamento de Arrecadação da Prefeitura para as providências pertinentes ao cadastro de cada unidade de chácaras.

Art. 13 - A base de cálculo para efeitos de cálculo do valor venal, apuração e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis destinados a chácaras de lazer, será apurada de acordo com a seguinte tabela:

ÁREA DO IMÓVEL (CHÁCARA)	VALOR VENAL POR M2
Até 500 m2 (metro quadrado)	20,00 por m2 (metro quadrado)
De 501 até 2.000 m2 (metro quadrado)	12,00 por m2 (metro quadrado)
De 2.001 até 3.000 m2 (metro quadrado)	10,00 por m2 (metro quadrado)
De 3.001 até 5.000 m2 (metro quadrado)	8,00 por m2 (metro quadrado)

RECEBEMOS EM 01/01/19
Câmara Municipal de Pontalina

Art. 14. No ato de recebimento do alvará de loteamento e da cópia do projeto pelo Município, o proprietário do imóvel assinará Termo de Compromisso do qual se obriga a:

I – executar, por sua conta e sob sua inteira responsabilidade, as obras e serviços de infraestrutura e a implantação de áreas comuns, exigidos por esta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 02 (dois) anos para a conclusão das referidas obras e serviços;

II - Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

III - Não efetuar venda de lotes antes da assinatura da caução, de acordo com esta Lei, para garantia de execução das obras exigidas e serviços exigidos;

IV - Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

V - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência desta Lei;

Art. 15 - No Termo de Compromisso deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução, observado o disposto no Inciso I do artigo anterior;

Art. 16 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura exigida para o loteamento, no ato de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento ou outros imóveis do interessado no Município, cujos valores correspondam a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executados.

Art. 17 - Após a aprovação do projeto definitivo o loteador, acompanhado da documentação exigida pela legislação federal, deverá submeter o loteamento ao Cartório de Registro de Imóvel correspondente para proceder o respectivo registro, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único - É vedada a doação ou transferência, a qualquer título, de áreas verdes, de sistemas de lazer incorporados ao patrimônio público, em razão de registro das chácaras de recreio, exceto quando se tratar de concessão administrativa de uso das referidas áreas em favor da associação condominial responsável pela administração do condomínio, devidamente constituída na forma da legislação pertinente.

Art. 18 - O Chefe do Poder Executivo, aprovado o projeto, baixará, no prazo de 5 (cinco) dias, o decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Lazer (ZUEC), com a finalidade específica de implantação do condomínio de chácaras.

Art. 19 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural, cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas.

RECEBEMOS
EM 31 / 01 / 19
Câmara Municipal de Pontalina

Art. 20 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar empreendimentos irregulares através decreto de aceite, em conformidade com esta lei, obedecendo suas diretriz.

Art. 21 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município.

§ 1° - As alterações aprovadas deverão ser averbadas no Registro de Imóveis, em complemento ao Projeto original.

§ 2° - Quando houver alterações, o Projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constante do Alvará ou do Decreto de Aprovação, expedindo, então, o novo Alvará e o novo Decreto.

Art. 22 - O Prefeito Municipal poderá estabelecer por Decreto, normas ou especificações adicionais referentes às obras ou serviços de infraestrutura exigidas por esta Lei.

Art. 23 - Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovado pelo Município, em conformidade com esta Lei;

Art. 24 - A aprovação pelo Município, de qualquer Projeto de Parcelamento do solo para transformação de "chácaras de lazer" somente será realizado por profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás – CREA-GO.

§ 1°. Não será permitida subdivisão das chácaras de lazer aprovadas pelo Município.

§ 2°. Os projetos de edificações nas chácaras de lazer deverão ser aprovados pelo Município, observando, dentre outras, as seguintes diretrizes:

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

II – Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo frontal, lateral e de fundo de, no mínimo, 1,00 (um) metro das respectivas divisas;

b) Recuo mínimo de 1,00 (um) metros em relação às divisas laterais.

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, deste percentual:

RECEBEMOS
EM 22/01/19
Câmara Municipal de Pontalina

a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.

VI - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio ou loteamento de Chácaras; e

VII - observância da convenção do condomínio e demais normas aplicáveis a espécie, em caso de condomínio (fechado).

Art. 25 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pela Administração Municipal, que poderá aplicar, no que couber, as normas federais e estaduais que tratam das matérias.

Art. 26 - A manutenção do sistema viário, da rede de galeria de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicação, do sistema de rede de distribuição de água, da coleta até a disposição final do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário, no loteamento aprovado, respeitando-se as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, são da inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes.

Parágrafo único - Após as vendas o responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente C.R.I.;

II - Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de seu sítio ou sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio.

I V - Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do sitio ou chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área.

Art. 27 - Os órgãos públicos municipais, estaduais e federais terão acesso livre ao loteamento sempre que houver necessidade.

Art. 28 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando-se revogadas as disposições em contrário.

Pontalina, aos 06 de novembro de 2018.

CERTIDÃO
Certifico, que o presente ato foi publicado na forma da lei.
O referido é verdade
Pontalina, 06 de de 2018

MILTON RICARDO DE PAIVA
Prefeito Municipal

RECEBEMOS
EM 31/01/19
Câmara Municipal de Pontalina

ATO DE SANÇÃO
LEI MUNICIPAL Nº 1.564/2018
DE 06 DE NOVEMBRO DE 2018

O PREFEITO MUNICIPAL DE PONTALINA, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, definidas pelo art. 61 da Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO a aprovação, pela Câmara de Vereadores, do Projeto de Lei **Nº 048/2018** , de autoria do Poder Executivo;

CONSIDERANDO que a informação da aprovação da referida proposição através do oficio nº 030/2018, foi recebida pelo Poder Executivo em 06/11/2018;

RESOLVE:

Art. 1º. SANCIONAR a Lei nº 1.564/18 oriunda do Projeto de Lei nº 048/2018, de autoria do Poder Executivo Municipal, cujo conteúdo faz parte integrante do presente ato de promulgação.

Art. 2º. Publique-se e registre-se.

Prefeitura de Pontalina, aos 06 de novembro de 2018.

MILTON RICARDO DE PAIVA
Prefeito Municipal

RECEBEMOS
EM 07/11/18
Câmara Municipal de Pontalina