PROJETO DE LEI N.º 2.282/2024

SUMULA: "DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS EXISTENTES E CRIAÇÃO DE NOVOS COM CARACTERÍSTICAS DE CHÁCARAS DE RECREIO E/OU RURAIS NO MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

AUTORIA: Executivo Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, VALDEMAR GAMBA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º- A presente Lei servirá de base para a regularização dos Loteamentos de Chácaras existentes no Município (consolidadas até 31/12/2023), desde que o requerimento acompanhado dos documentos pertinentes seja protocolado até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação da presente Lei.

1

§ 1.º- Os loteamentos deverão ser constituído em forma de Condomínios de chácaras de lazer e recreativas em extensões urbanas, destinados ao lazer/turismo e recreação, pequenas atividades produtivas e/ou residência.

§ 2.º- Novos Loteamentos de Chácaras serão regidos pelas disposições do Capítulo II da presente lei.

§ 3.º- O prazo de protocolo poderá ser prorrogado a critério do Executivo Municipal por até 180 (cento e oitenta dias).

Art. 2.º- Esta Lei estabelece critérios quanto ao parcelamento do solo para fins de regularização de loteamento de chácaras de recreio e/ou rurais existentes no Município de Alta Floresta.

§ 1.º- Para os fins desta Lei, consideram-se Chácaras de Recreio o espaço territorial localizadas na zona urbana descontínua subdividido em lotes individualizados, para formação de propriedades com características urbanas, destinada, estrita e exclusivamente para moradia, recreio ou lazer.

§ 2.º- O Município deverá editar Lei estabelecendo o loteamento como perímetro urbano descontínuo;

§ 3.º- Poderá ser permitida a exploração de atividade produtiva agrícola e pecuária de pequeno porte, não podendo criar animais para consumo e comercialização soltos no ambiente.

§ 4.º- Os lotes subdivididos referidos no caput, não poderão ser inferiores a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), sendo vedado qualquer tipo de desmembramento de lotes ou reparcelamento que resulte em área inferior à acima citada.

§ 5.º- Aplicam-se a estes loteamentos o disposto na Lei Municipal nº 2759/2022, que dispõe sobre plano de loteamentos urbanos, sendo dispensada a realização de pavimentação asfáltica;

CAPÍTULO I - DA REGULARIZAÇÃO DAS CHÁCARAS EXISTENTES

Art. 3.º- Somente será regularizado o parcelamento do solo de Chácaras quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em perímetro urbano descontínuo da cidade Alta Floresta.

Parágrafo único - O Município, a requerimento do loteador, deverá editar Lei estabelecendo o loteamento como perímetro urbano descontínuo;

Art. 4.º- Os interessados na regularização do loteamento de Chácaras deverão encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I- 03 (três) plantas do imóvel, apresentadas em cópias sem quaisquer rasuras e/ou emendas, com escala adequada assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos;

II- As plantas referidas no inciso anterior deverão conter:

a) a divisão do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) a localização geográfica da área, contendo se existir, cursos d`água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica e outras construções;

c) a orientação verdadeira do norte;

d) o esboço preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando áreas individuais das unidades de lazer e das vias de circulação.

f) servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada;

g) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada;

III - O Município terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias para análise e expedição do Termo de Regularização do loteamento ao interessado.

§ 1.º- A aprovação do projeto deverá ser precedida por licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

§ 2.º- Até a aprovação do projeto deverá ser constituído o condomínio das chácaras.

Art. 5.º- O parcelamento do solo deve obedecer aos seguintes requisitos:

I - Testada mínima de 20,00 (vinte) metros para cada unidade;

II - Área mínima de 2.000,00 m^2 (dois mil metros quadrados) para cada unidade;

III - Todas as unidades deverão ter acesso direto as vias de circulação;

Art. 6.º- Nos loteamentos de Chácaras Urbanas são obrigatórios os serviços e obras de infraestrutura urbana que devem ser implantadas conforme projeto aprovado, devendo contemplar:

I- demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos, em perfeitas condições;

II- rede de distribuição de energia elétrica de acordo com a concessionária local, com posteamento em concordância com as normas vigentes da concessionária;

III- arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote;

IV- construção de encostas, quando necessário;

V- implementar a sinalização horizontal e vertical conforme projeto aprovado;

VI- Deve ser provido de sistema de abastecimento de água próprio, contendo reservatório de água que atenda à todas as unidades;

VII- Todos os lotes oriundos do parcelamento deverão possuir fossa séptica e/ou fossa ecológica;

VIII- Quando da necessidade da implantação de poço semiartesiano para abastecimento do reservatório de uso comum por motivos de ausência de rede de água tratada, o mesmo deve ser solicitado a Documentação de Outorga junto aos órgãos competentes;

IX- Será de responsabilidade dos moradores, a coleta e a destinação do lixo domiciliar;

X- As vias de circulação internas (vias principais e secundárias) deverão possuir as seguintes dimensões: largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 8,00 (oito) metros para o leito carroçável e 2,00 (dois) metros para calçada em ambos os lados.

§ 1.º- Todas as infraestruturas deverão ser implantadas conforme projeto aprovado.

§ 2.º- Qualquer alteração deve ter anuência do órgão municipal competente através de projeto "AS BUILT". 3

§ 3.º- A utilização do solo para fins de loteamento de chácaras será mediante a Implantação de condomínios de Chácaras, observando a legislação pertinente, constituindo cada chácara uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes, dentre outras, áreas de uso comum ao condomínio.

§ 4.º- Caso não seja constituído o Condomínio, os loteadores juntamente com os proprietários dos lotes comercializados assumirão as responsabilidades atribuídas ao mesmo.

§ 5.º- Caso necessário, serão executados projetos e obras de infraestrutura complementar exigidos pelos órgãos responsáveis ou pela Prefeitura Municipal, os quais serão custeados integralmente pelos proprietários do loteamento e/ou pelo Condomínio.

§ 6.º- O responsável pela construção do sistema de água e esgoto do empreendimento, é o loteador e deverá apresentar para projeto para aprovação pelo órgão responsável.

§ 7.º- Nos empreendimentos em que os sistemas de água e esgoto não forem diretamente interligados à rede pública, os sistemas de água e esgoto serão de total responsabilidade do empreendedor ou do Condomínio do local.

§ 8.º- Os responsáveis pelo loteamento ficam obrigados a dar destino correto ao lixo doméstico e reciclável até que se constitua o Condomínio, quando este assumirá a responsabilidade.

§ 9.º- O Município poderá dar manutenção nas vias de circulação principais e secundárias, ficando autorizado a realização de desvios de águas pluviais necessários, sem qualquer impedimento dos proprietários.

§ 10- O Município não será responsável por obras de pavimentação asfáltica e toda a infraestrutura necessária para tanto, que quando forem realizadas serão de responsabilidade dos proprietários do loteamento e do Condomínio.

Art. 7.º- Os critérios de uso e ocupação do solo no interior das Chácaras deve obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

Art. 8.º- O loteador e os proprietários serão responsáveis solidários quanto aos cuidados com as Áreas de Preservação Permanentes, devendo observar a legislação vigente, devendo apresentar o PRAD (Plano de Recuperação de Área Degrada) para recuperação das áreas degradadas no órgão competente e ter aprovação do mesmo.

Parágrafo único- Deve ser mantida como zona de proteção ambiental uma faixa de cada lado das nascentes e cursos d'água, seguindo a Legislação Ambiental (Federal, Estadual e Municipal) em vigor.

Art. 9.º- A área verde será equivalente a no mínimo 10% (dez por cento) da área do lote.

Art. 10- As áreas públicas a serem doadas ao Município serão de 5% (cinco por cento) da área útil, que poderá ser das seguintes formas:

I- Doação de área ao Município, contigua ou não ao empreendimento, podendo ser substituída por Implementação de praças, ou áreas de lazer equivalentes ofertadas em outra localidade desde que haja interesse do Município.

II- Custeamento de benfeitorias públicas, apontadas e orçadas pelo município (escolas, postos de saúde ou projetos sustentáveis), aprovados pelo Conselho das Cidades.

Art. 11- Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do loteamento, para a fiscalização e demais serviços necessários.

CAPÍTULO II - DA CRIAÇÃO DE NOVOS CONDOMINIOS FECHADOS DE CHACARAS DE LAZER E RECREATIVAS COMO EXTENSÃO URBANA.

Art. 12- Considera-se Condomínios de chácaras de lazer e recreativas em extensões urbanas, os parcelamentos de solo destinados ao lazer / turismo e recreação e/ou residência, localizados em área descontinua do núcleo urbano, fora da área de expansão urbana e que perderam as condições de exploração econômica da terra (agrícola, pastoril ou extração mineral) devidamente aprovados e autorizados pelo executivo, através de lei de inserção da área como núcleo urbano descontinuo.

§ 1.º- Os loteamentos de chácaras para fins de recreio e lazer deverão ter lotes com área mínima de 2.500,00 m² dois mil metros quadrados) e frente mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros), não podendo em hipótese alguma ser objeto de desmembramento posterior.

§ 2.º- Em caso de unificação de áreas, a mesma não poderá ser revertida.

§ 3.º- A taxa de ocupação da área deverá ser no máxima de 50% do lote, respeitado o recuo frontal de 5,00 m das vias de acesso para suas edificações.

§ 4.º- As edificações serão regidas pelo código de obras municipal em vigor e deverá passar por aprovação do executivo municipal.

Art. 13. Os loteamentos para implantação de chácaras para fins de recreio e lazer são dispensados da pavimentação asfáltica nas estradas/ vias de circulação internas ao condomínio.

Art. 14. Toda a infraestrutura é de responsabilidade do empreendedor, observando o mínimo indispensável, quais sejam energia elétrica, água potável e destinação de resíduos.

Art. 15. Cabe as novas chácaras as diretrizes descritas para a regularização no capítulo anterior no que diz respeito a coleta de resíduos sólidos, distribuição de água potável, rede de energia elétrica e sua manutenção, manutenção das vias internas, outorga de poços, que serão de responsabilidade interna do condomínio.

Art. 16. Os Lotes não poderão ser ligados as áreas de APPS, necessitando de separação por meios físicos (cercas, estradas ou vias paisagísticas).

Parágrafo único- Poderá ser autorizada, quando possível, que as chácaras utilizarem as áreas de APPS para lazer, desde que devidamente licenciadas junto ao órgão competente.

Art. 17. Os proprietários dos lotes não poderão criar animais para consumo e comercialização soltos no ambiente.

Art. 18. Para áreas que pertencem a extensão urbana é possível a forma de loteamento aberto, para as quais serão utilizadas as diretrizes de parcelamento do solo para áreas urbanas em vigor, em especial aos que diz respeito aos projetos de loteamento do núcleo urbano, incluindo todas as infraestruturas que diz respeito.

Art. 19. O projeto de parcelamento de condomínio fechado de lazer / recreação deverá ser aprovado junto ao setor competente do executivo municipal, apresentado as peças técnicas exigidas pela lei de parcelamento de solo.

CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20- A presente legislação deverá ser revista após a aprovação do Plano Diretor.

Art. 21- O Executivo Municipal poderá regulamentar por Decreto a presente Lei, estabelecendo procedimentos para cumprimento de suas disposições.

Art. 22- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 23- Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Alta Floresta-MT, em 18 de janeiro de 2024.

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Apraz-nos encaminhar a Vossas Excelências para exame e indispensável aprovação, o incluso Projeto de Lei n.º **2.282/2024,** e que tem por súmula: **"DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS EXISTENTES E CRIAÇÃO DE NOVOS COM CARACTERÍSTICAS DE CHÁCARAS DE RECREIO E/OU RURAIS NO MUNICÍPIO DE ALTA FLORESTA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

O presente Projeto de Lei tem por objetivo estabelecer critérios para regularização de loteamentos de chácaras de recreio e/ou rurais no Município de Alta Floresta, bem como a regulamentação para a criação de novos lote.

A referida matéria se faz necessária para a regulamentação, por meio do presente projeto, dos chacreamentos, em razão de que o nosso município tem recebido um crescente interesse na regularização destes tipos de loteamentos, tanto na área urbana quanto na rural.

Temos percebido, com isso, o surgimento de alguns problemas em relação a esse tipo de empreendimento, justamente por não termos regras claras quanto as obrigações e direitos a serem observados.

6

O presente projeto foi fruto de ampla discussão entre os envolvidos. Participaram das reuniões os empreendedores, representantes do departamento de engenharia da Prefeitura, da Secretaria de Governo, Gestão e Planejamento, da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, da SEMA, do Cartório de Registro de Imóveis, da Procuradoria Geral do Município.

Com o presente projeto buscamos criar regras específicas quanto as obrigações e direitos dos empreendedores dos loteamentos, bem como dar garantias aos adquirentes dos lotes resultantes.

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei a esta Egrégia Casa Legislativa, e solicitamos aos Nobres Edis que a matéria ora encaminhada seja analisada e estudada, bem como obtenha deliberação favorável em sua íntegra, em **REGIME DE URGENCIA ESPECIAL**.

Reiteramos a Vossas Excelências a nossa expressão de grande estima e apreço.

Prefeitura Municipal de Alta Floresta-MT, em 18 de janeiro de 2024.

VALDEMAR GAMBA
Prefeito Municipal