PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR /2023

"Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para loteamento/ condomínio – Chacreamento, no Município de Monte Mor e dá outras providências."

EDIVALDO ANTÔNIO BRISCHI, Prefeito do Município de Monte Mor, Estado de São Paulo, usando as atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 45, inciso III da Lei Orgânica do Município, leva para apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Vereadores o seguinte:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural para efeito da criação de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - no Município de Monte Mor será feito mediante implantação de Chacreamentos rurais.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a Loteamento/Condomínio - 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, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada lote/chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao Chacreamento.

Art. 3º O ônus da implantação e execução os projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição de Chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor instituidor do empreendimento.

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá, no que couber, ao

disposto na Lei Complementar Municipal nº 42, de 21 de dezembro de 2015 - Plano Diretor.

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

Art. 6º Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de loteamento/Condomínio - Chacreamento, se respeitada uma distância mínima de 02 Km (dois quilômetros) entre a linha limítrofe do perímetro da zona urbana da sede do Município e o início da gleba rural.

§ 1º A apuração da distância mínima referida no caput deste artigo será determinada em linha reta, utilizando-se para tanto, aparelhos específicos com aprovação do órgão competente.

Art. 7º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do art. 18 desta Lei.

§ 1º Não será permitido o parcelamento do solo rural:

I - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se apresentado estudo geotécnico com ART do responsável e atendidas as demais exigências das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;

V - em áreas de reservas legais registradas;

VI - em áreas de preservação permanente; e

VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTO RURAL

Art. 8º Os Loteamentos/Condomínios - Chacreamentos rurais deverão atender 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 no Plano Diretor;

III - Lotes/Chácaras com área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

IV - reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V - vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

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

VII - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou madeira;

VIII - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado acompanhado da respectiva ART;

IX - obras de escoamento de águas pluviais;

X - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado ou poço artesiano;

XI - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com biodigestor;

XII - arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

XIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar;

XIV- cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XV - a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVI - serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico com auxílio do poder público; e

XVII - Testada mínima de 12 metros;

§ 1º condomínio rural terá a obrigação de manter, no que couber, por si e seus

condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

Art. 9º Da área total do Chacreamento rural, serão destinados no mínimo 15%(quinze por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 10. 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 11,00 m (onze metros), com pista de rolamento não inferior a 8,00 m (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 1,50 m (um e meio metro) de cada lado;

II - As avenidas, quando houver, terão a largura mínima de 27,00 m (vinte e sete metros), sendo 18,00 m (dezoito metros) de pista de rolamento, 6,00 m (seis metros) de passeios laterais e 3,00 m (três metros) de canteiro central; e

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, de acordo com o inciso XVI do art. 8º desta Lei.

Art. 11. Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 12. As edificações em cada lote/chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 70% (setenta 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 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) Recuo mínimo de 1,50 m (um e meio metro) 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 30% (trinta por cento) da área construída, deste percentual:

a) 20% (vinte por cento) com cobertura vegetal; e
b) 10% (dez por cento) com piso permeável.

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VII - observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA LOTEAMENTO/CHACREAMENTO

Art. 13. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - será previamente submetida à apreciação da Secretaria Municipal de

Obras e Serviços Urbanos pelo seu Departamento de Projetos e Custos.

§ 1º O órgão acima tem o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação da minuta do projeto, e emitir parecer motivado e conclusivo sobre sua viabilidade ou não.

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal e uma via será comprovante do empreendedor.

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

I - 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 Loteamento/Condomínio - Chacreamento - e a área de expansão urbana;

II - as divisas da gleba a ser loteada, 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;

III - curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

IV - 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;

V - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

VI - as dimensões mínimas de lotes e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia;

VIII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia;

§ 1º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - que emitirá seu parecer no prazo máximo de (30) trinta dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

§ 2º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá se fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Art. 14. O projeto e a análise serão apresentados à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, especificamente pelo seu Departamento de Engenharia, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 15. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I - Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 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 Obras e Serviços Urbanos pelo seu Departamento de Engenharia e Conselho Municipal de Defesa e Conservação do 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 registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

d) a subdivisão das quadras em lotes/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) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

g) 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;

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

i) 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;

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

V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelos Conselhos, contendo:

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

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

c) 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.

§ 1º 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 – ARTs.

§ 2º O empreendedor terá o prazo de cinco (05) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO RURAL

Art. 16. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e o Departamento de Engenharia, terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º Na ausência de documentos, a Secretaria de Obras, Habitação e Serviços Urbanos facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

§ 2º A abertura de prazo para complementação de documentos interromperá o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 17. 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 TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I
Da Transformação Da Zona

Art. 18. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10(dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente e integrando-a na Zona Preferencial de Urbanização – com a finalidade específica de implantação de loteamento/condomínio/chacreamento.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 19. No prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da aprovação pelo Município, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município para arquivamento.

Seção II
Da Ciência do INCRA

Art. 20. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 18 desta Lei, para obter a ciência do INCRA ao projeto aprovado.

Seção III
Do Alvará De Licença Para Execução Das Obras

Art. 21 Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor e/ou proprietário dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades, observadas as restrições apresentadas na legislação federal:

a) em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura;
b) fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade da cobertura de pelo menos 12 (doze) meses após o término do prazo previsto no cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação; e
c) hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município, podendo ser o próprio imóvel objeto do projeto, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura.

Art. 22. 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 e aprovado, nos termos do artigo 15, inciso IV, letra c, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, e ainda:

a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc;

b) abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
d) demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
e) obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;
f) construção do sistema público de esgoto sanitário, através de fossa séptica e/ou biodigestor;
g) construção do sistema de abastecimento de água potável, através de poço artesiano; e
h) colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública;

II - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do Chacreamento a ser instituído, na proporção das áreas de seus lotes/chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

Art. 23. O alvará de execução das obras poderá ser expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente desde que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previstos nos arts. 21 e 22 acima.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO

Seção I
Da Alienação Dos Lotes/Chácaras

Art. 24. A alienação dos lotes/chácaras, deverá ser feita por meio de contrato de compra e venda cuja cópia do modelo será levada à ciência do Cartório de Registro de Imóveis, quando do pedido de registro nos termos do art. 19 desta Lei.

Art. 25. O contrato de compra e venda autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 26. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade subsidiária do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de seu lote/chácara, pelas despesas com obras e serviços do Chacreamento.

Art. 27. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

Seção II
Da Convenção De Condomínio

Art. 28. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o Condomínio e 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 seu lote/chácara, para a manutenção das despesas do Condomínio;

IV - Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de 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 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 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 70% (setenta por cento) dos lotes/chácaras do 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 loteamento/Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote/chácara.

Art. 29. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não vendidos mais de 70% (setenta por cento) dos lotes/chácaras.

§ 1º Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do Condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro 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. 30. O projeto de parcelamento do solo rural para loteamento/Condomínio - Chacreamento - não executado nos prazos estabelecidos na aprovação e/ou desta lei

importará na reversão da área transformada em Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - em gleba rural.

Art. 31. O empreendedor será multado:

I - Em R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de vinte e quatro (24) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 20 desta lei.

II - Em R$ 3.000,00 (três mil reais), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto na forma do art. 19 desta lei, mais as consequências legais decorrentes do ato.

III - Em R$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso não cumpra o disposto nos arts. 28 e 29 desta lei.

IV - Em R$ 10.000,00 (dez mil reais), caso deixe de cumprir qualquer das obrigações de empreendedor, nos termos do art. 22, incisos I a VI, desta lei.

V - Em R$ 10.000,00 (dez mil reais), caso ocorra a hipótese do art. 32 desta lei.

VI - Em R$ 10.000,00 (dez mil reais), caso o empreendedor ou adquirente dos Lotes/Chácaras não observem o mandamento do art. 35 desta lei.

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

§ 2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

Art. 32. 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 Chacreamentos rurais, quanto às aprovações subsequentes, sem prejuízo de multa.

Art. 33. 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 nesta lei.

Art. 34. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções pelo índice INPC, ou qualquer outro que porventura vier a substituí-lo, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. Os parcelamentos do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão dos lotes, a alterar o tamanho definido no art. 8, inciso III desta lei.

Art. 36. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de lotes/chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, suas assessorias e departamentos, resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 38. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do

empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo, salvo quando dispensado por lei.

Art. 39. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para Chacreamento rural pelo Município.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 40. Caso haja alteração do perímetro urbano, atingindo a área de Chacreamento, essas não ficarão sujeitas as exigências legais de adequação por estarem enquadradas em áreas urbanas.

§ 1º Serão responsáveis pelos custos e adequação dos Loteamentos/Condomínios - Chacreamento - às exigências legais:

I - O empreendedor do Loteamento/Condomínio - Chacreamento, nos empreendimentos que até a data de publicação desta lei não foram entregues aos adquirentes, conforme estipulado no art. 29 desta lei.

II - Os Condomínios e Adquirentes, proporcionalmente à cota parte de cada um, após a entrega do empreendimento conforme estipulado no art. 29 desta lei.

§ 2ºCaso proposto e aprovado pelos condôminos, projeto de alteração de Chacreamento para loteamento, ficara os imóveis sujeitos a cumprimento das normas de área urbana, sendo que os custos com as benfeitorias, correrão por conta dos proprietários e ou empreendedor.

Art. 41. Para os empreendimentos e aglomerações urbanas existentes dentro dos limites

do raio de 02 (dois) Km, definidos no art. 6ºdesta lei, aplica-se o regulamento do art. 40 e art. 43 desta lei.

Art. 42. Poderá a administração realizar as adequações necessárias, e instituir a contribuição de melhoria como forma de ressarcimento dos gastos realizados.

Parágrafo único. O valor da contribuição de melhoria deve englobar, no mínimo, os custos do empreendimento público e mais a valorização dos imóveis beneficiados, parceladas, no máximo, até 24 meses.

Art. 43. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de Loteamento/Condomínio/Chacreamento - preexistentes a esta lei, terão o prazo de doze (12) meses, contados a partir da regulamentação na forma do artigo 45, para iniciar a regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1º Os empreendimentos já existentes, os quais, nessa data, já se encontram mapeados, conforme anexos a esta lei, não estarão sujeitos as normas estabelecidas nos artigos 6º, art. 8º e seus incisos, art. 9º, art. 10º, art. 12, Inciso 3º, letra a, b, art. 13, § 3º, Inciso V, VI, artigo 15, Inciso V, letras B e C, artigo 21, artigo 22, Inciso II, IV e V, artigo 23, artigo 24, artigo 25, art. 27, artigo 28, Inciso VI, art. 30, artigo 31, Inciso V:

§ 2º Nos Chacreamentos preexistentes que possuírem chácaras já alienadas, na data de aprovação dessa lei, ficam os respectivos proprietários, responsáveis pelo ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambiental, na proporção de cada unidade.

§ 3º No caso de Chacreamento os proprietários, empreendedores, poderão optar por, construir fossa séptica ou estação própria de coleta e tratamento de esgoto.

§ 4º No que se refere a área verde, essa será de no mínimo 10% (dez) por cento, da área total dos Chacreamento preexistentes, sendo possível a compensação de áreas entre os empreendedores. O percentual de 10% (dez) por cento, levará em conta, a área de APP -

Área de preservação permanente, a qual, se existente, será diminuída proporcionalmente na área verde.

a) Denomina-se área total de Chacreamento o conjunto dos empreendimentos preexistentes identificados no anexo dessa lei.
b) Somente poderão fazer jus a compensação disposta no §4º, do artigo 43, os empreendimentos originários da mesma matricula.

§ 5º Colocação de rede de energia elétrica e de iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento, sendo que tal decisão caberá aos condôminos.

§ 6º Deverá ser instituída a convenção de condomínio no prazo de até 06 (seis) meses, após o devido registro do Chacreamento no cartório de registro de imóvel.

§ 7º Nos empreendimentos preexistentes, constante de mapa anexo a esta Lei, os tamanhos mínimos das chácaras serão de 500 m², podendo haver modificação do projeto original e anexo a está lei, no que se refere a divisão de área, mas não em referência ao tamanho mínimo de cada lote, podendo inclusive ser modificado o traçado das ruas.

§ 8º O disposto no artigo 43, parte final, não se aplica, caso algum documento exigido para aprovação /regularização do empreendimento dependa de órgãos públicos, e estes não o emita dentro do prazo, sem a contribuição para tanto do empreendedor.

§ 9º A colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública, caberá a decisão ao empreendedor ou aos condôminos, que em votação decidira sobre a colocação ou não de iluminação pública, e se aprovada deverá ser em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento.

§ 10. Os empreendedores dos Chacreamentos preexistentes, cujas matrículas, e mapas, foram juntados e integrantes desse projeto de lei, deverão protocolar junto a Prefeitura

Municipal, no prazo de 60 (sessenta), no setor de Cadastro Municipal, dias, intenção de regularização, nos termos do artigo 43, e parágrafos, sob pena de decair do direito.

§ 11. 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. 44. Sobre as unidades autônomas criadas através do empreendimento Loteamentos/Condomínio - Chacreamento, serão devidos todos os tributos municipais.

Art. 45. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua publicação.

Art. 46. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DE MONTE MOR, 01 DE DEZEMBRO DE 2023.

EDIVALDO ANTONIO BRISCHI:10507104870

Assinado de forma digital por EDIVALDO ANTONIO BRISCHI:10507104870
Dados: 2023.12.01 17:00:21 -03'00'

EDIVALDO ANTONIO BRISCHI

PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Monte Mor, 01 de dezembro de 2023.

SENHOR PRESIDENTE,

Senhores Vereadores,

Submetemos a apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei que ***"Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para loteamento/ condomínio – Chacreamento, no Município de Monte Mor e dá outras providências."***

Sabe-se que a Lei Federal nº 4504/1966 – Estatuto da Terra, em seu art. 61, parágrafo 2º, bem como o Decreto Federal nº 59428/1966, permitem o fracionamento da terra rural, contudo, a legislação municipal é omissa quanto ao tema, de modo que se inviabiliza esse tipo de empreendimento no território do Município de Monte Mor.

Deve-se dessa forma, haver a regulamentação do parcelamento do solo rural no âmbito do Município, a fim de que os critérios de preservação ambiental, de uso e ocupação do solo sejam devidamente respeitados e que haja o instrumento normativo que permita a atuação do Poder Público nos casos de parcelamentos irregulares do solo rural.

O referido projeto de lei, uma vez sendo aprovado pelo Poder Legislativo, fará parte integrante do Plano Diretor Municipal, e estabelecerá as Zonas para Implantação de Chacreamento, com observância dos requisitos aqui previstos e necessária prévia autorização do Poder Público para a instalação dos referidos empreendimentos.

Acredita-se que será de grande utilidade para o interesse público que se fixe os critérios legais e requisitos básicos para a implantação de empreendimentos dessa natureza no Município.

Essas são as razões que nos levam a apresentar o presente Projeto de Lei Complementar.

Em face da relevância da medida proposta, de justo, real e legítimo interesse público e pelos motivos expostos, solicito que a sua apreciação se faça em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma das disposições constantes do artigo 29, da Lei Orgânica do Município de Monte Mor, plenamente justificada, de modo a possibilitar o desenvolvimento da Administração Pública.

Na certeza que o Senhor Presidente fará o devido encaminhamento e que os Nobres Vereadores, integrantes dessa Nobre Casa de Leis, aprovarão o presente Projeto de Lei.

EDIVALDO ANTONIO BRISCHI:10507104870

Assinado de forma digital por EDIVALDO ANTONIO BRISCHI:10507104870
Dados: 2023.12.01 17:00:35 -03'00'

Edivaldo Antonio Brischi
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador Altran José Farias Lima
M.D. Presidente da Câmara de Vereadores
Monte Mor – Estado de São Paulo