PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2/2020

Dispõe sobre o parcelamento do solo para o chacreamento de sítios de recreio no Município de Agudo e dá outras providências.

Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no Município de Agudo será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se como áreas para atividades turísticas e para chácaras de recreio os lotes destinados a fins recreacionais e de apoio, não podendo ter área inferior a 800 m²(oitocentos metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros).

Art. 3º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar, observando-se as disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/64, Lei Federal nº 6.766/79, Lei Federal nº 6.513/77, Decreto nº 59.428/66 e nas demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 4º São objetivos desta Lei Complementar:

I - garantir a função social da propriedade;

II - orientar a ocupação ordenada do solo rural;

III - estabelecer as condições de aproveitamento do uso do solo rural do Município de Agudo, considerando a preservação ambiental e qualidade dos ecossistemas naturais.

Art. 5º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental, o qual terá seu trâmite e diretrizes definidos pelo Órgão Ambiental Municipal.

Art. 7º O chacreamento depende de prévia anuência e concordância do INCRA, bem como depende de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 8º Poderá ser autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento em zona de expansão urbana e em zona rural.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento de solo rural:

I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - em terrenos com mais de 50% da área parcelada possua declive igual ou superior a 30% (trinta 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;

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

VIII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada;

IX - áreas que sejam cobertos totalmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, as quais não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 2º No caso do disposto nos incisos VI, VIII e IX deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo Município.

§ 3º A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

Capítulo II
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10. Os condomínios rurais (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

I - chácara com área mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados);

II - o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados à praça pública, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;

III - reservar uma faixa de 10 m (dez metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

IV - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

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

VI - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

VII - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, fontes drenadas, com redes de água abaixo de 100 mm (cem milímetros), executadas nas vias de circulação;

X - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, com projetos elaborados, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada ou sistema de tratamento de esgoto com fossa séptica e sumidouro nos padrões técnicos e confirme exigido em área urbana;

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

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

XIII - cerca divisória/fechamento em todo o perímetro do condomínio;

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

XV - implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

§ 1º O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo.

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

§ 3º Em caso de parcelamento do solo para fins de constituição de condomínio rural privado, está dispensada a reserva de percentual de área destinada a equipamentos público a que aludem o incisos II e III deste artigo.

Art. 11. Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 12. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

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

I - taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);

II - 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, para o alinhamento frontal; e

b) recuo mínimo de 3,00 m (três metros) em relação às divisas laterais.

III - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

IV - garantia de área de permeabilidade do solo de 100% (cem por cento) da área construída.

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

VI - observância da convenção do condomínio.

Capítulo III
O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 14. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Executivo Municipal.

Parágrafo único. O Executivo Municipal tem o prazo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto.

Art. 15. Os projetos e requisitos previstos nesta Lei Complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Poder Público Municipal.

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

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em 03 (três) vias, sendo 02 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços e de Trânsito e 01 (uma) via será o comprovante do empreendedor.

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

I - cópia dos documentos pessoais do requerente e título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II - certidão negativa de débitos municipais;

III - 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;

IV - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

a) 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;

b) curvas de nível a cada 10,00 m (dez metros) e bacia de contenção;

c) 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 - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

VI - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 16. O Município definirá as diretrizes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema vigentes;

II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras, quando houver;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

V - a localização do depósito para coleta de lixo seletivo que deverá ser separado conforme a política de recolhimento urbano;

VI - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d`água, e dormentes dos mananciais;

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

§ 1º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

Art. 17. 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 pelo Município de Agudo, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala adequada 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 da área 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) 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 - cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;

VI - espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;

VII - 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;

VIII - minuta da convenção de condomínio.

Parágrafo único. 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 – ART's.

Capítulo IV
APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 18. O Município 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 A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, será concedido prazo de 30 (trinta) dias ao empreendedor para corrigir a irregularidade.

§ 3º 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. 19. 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 Complementar.

Capítulo V
ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 20 Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas na legislação municipal, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 21 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 pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, 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 compra 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 o registro do projeto nos termos do art. 16 desta Lei Complementar;

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

VI - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 22. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor, previstos nos artigos 20 e 21, ambos desta Lei Complementar.

Capítulo VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
SEÇÃO I
DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 23. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 24. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, artigo 21, inciso I, desta Lei Complementar.

Art. 25. 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.

Art. 26. 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. 27. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura;

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 sua 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; e

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.

Parágrafo único. 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.

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

Art. 28. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, importará na reversão da área para Chacreamento em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 29. A execução de parcelamento sem aprovação do Município ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 30. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 31. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação na forma dos artigos anteriores; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, sofrerão as seguintes sanções:

I – multa no valor equivalente a 1.000 (um mil) URMs;

II - interdição do empreendimento;

III - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento/chacreamento ao cancelamento de todas as autorizações e alvarás expedidos.

Paragrafo único. A fiscalização e aplicação das sanções competem ao Setor de Fiscalização do Município.

Art. 32. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 33. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 03 (três) anos.

Art. 34. 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.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Município, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 31 desta Lei Complementar.

Art. 35. Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 03 (três) anos.

Art. 36. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Capítulo VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art.38. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 39. O Município, através de seus setores e departamentos, resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 40. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto.

Art. 41. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta Lei Complementar, 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 atendendo-se às exigências desta Lei Complementar.

Art. 42. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Agudo, 22 de maio de 2020.

VALÉRIO VILÍ TREBIEN
Prefeito

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhores Vereadores:

Apresentamos à tramitação o Projeto de Lei que "*dispõe sobre o parcelamento do solo para o chacreamento de sítios de recreio no Município de Agudo e dá outras providências*".

A constituição desses projetos, chamados de chacreamento de sítios de recreio, deverá ser regrada por Lei Municipal, especificamente acerca do parcelamento do solo e das diretrizes para recepção e formalização dos projetos turísticos.

Assim, necessário se faz a regulamentação do parcelamento do solo em zonas turísticas rurais do Município de Agudo para fins de chacreamento de sítios de recreio, conforme previsão expressa no presente Projeto de Lei.

Importante destacar que a legislação que pretendemos aprovar, poderá ser aplicada, também, àqueles empreendimentos atualmente ditos como "clandestinos" ou "irregulares", situados em diversas localidades do interior do Município de Agudo.

Visa-se, em última instância, possibilitar a implementação de novos empreendimentos, a regularização daqueles já existentes e, além disso tudo, o fomento do emprego, da renda e do turismo.

Desta forma, evidenciado o relevante interesse público de que se reveste a iniciativa, submeto-a à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

Valério Vilí Trebien
Prefeito de Agudo