LEI COMPLEMENTAR Nº 043/2018, **DE 09 DE MARÇO DE 2018**

"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Rural para Chácaras de Recreio no Município de São Miguel do Passa Quatro (GO) e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO PASSA QUATRO, Estado de Goiás, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou e, ele, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no Município de São Miguel do Passa Quatro(GO) será feito mediante implantação de Loteamento de Chácaras ou Condomínios de Chácaras, fechados ou abertos.

Art. 2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas, como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar e, no que couber, nas Leis Federais nº 13.465/2017, nº 10.406/02, nº 6.766/79 e nº 4.591/64, 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. 3º. 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. 4º. A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida de licenciamento ambiental deferido pelos órgãos competentes.

Art. 5º. Todo projeto de chacreamento dependerá de aprovação por ato da Administração do Município de São Miguel do Passa Quatro (GO).

Parágrafo Único – O empreendedor deverá proceder com a baixa no cadastro Rural do imóvel rural a ser chacreado, junto ao Instituto Nacional De Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 6°. Não será permitido o parcelamento de solo rural:
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;
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.

CAPÍTULO II - REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7°. Os chacreamento sou condomínios, abertos ou fechados, serão compostos por chácaras que deverão atender aos seguintes requisitos:
I – Chácara com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
II – O empreendimento deverá ter percentual de 10% (dez por cento) destinados à área verde.
III – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei Complementar, cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
IV – Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em madeira;
V – Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
VI – Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, com carta de viabilidade técnica comprovada e, posteriormente, com projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica que atende à cidade de São Miguel do Passa Quatro (GO);

VII – Cerca divisória ou fechamento em todo o perímetro do Chacreamento, em caso de condomínio fechado de chácaras;

Art. 8°. 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 seguintes disposições desta lei:
I – Arruamento, no mínimo, de 08m (oito metros) de largura;
II- Calçadas no mínimo com 2,5m (dois metros e meio) de largura;

Art. 9°. As edificações, em cada chácara, deverão seguir 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 de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e
b) Recuo mínimo de 2,00 m (dois 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 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:
a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e
b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.
IV- Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio ou loteamento de Chácaras; e
V - observância da convenção do condomínio e demais normas aplicáveis a espécie, em caso de condomínio fechado.

Do Procedimento para Aprovação

Art. 10. O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo para chácaras de recreio será único, podendo ser fracionado em quantos volumes forem necessários, e seguirá o procedimento previsto nesta Lei, dividido nas seguintes fases sequenciadas:
I - Plano Urbanístico Definitivo;
II - Aprovação do Empreendimento;
III - Licenciamento Ambiental;
IV - Ordem de Serviço;
V - Registro.

Art. 11. Para o processamento relativo ao chacreamento rural, o interessado deverá fornecer à Prefeitura Municipal os elementos solicitados em cada fase.
Parágrafo único. Compete à Prefeitura Municipal, por meio de sua equipe técnica, a abertura do processo para aprovação e a fiscalização da implantação das obras de infraestrutura, na medida em que forem sendo executadas, e a consequente emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

Do Plano Urbanístico

Art. 12. O Poder Público avaliará os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada, remetendo os autos à Procuradoria Geral do Município para avaliação da documentação cartorária e tributária, e demais aspectos legais.
Parágrafo Único. A Procuradoria Geral do Município emitirá parecer pelo prosseguimento do processo de chacreamento urbanístico,ou não prosseguimento, com decisão fundamentada e devolverá os autos.

Art. 13. O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Definitivo ao Poder Público e solicitará que este seja juntado aos autos de aprovação.
Parágrafo único. Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.

Art. 14. Do Projeto Urbanístico Definitivo deverá conter:
I - Planta Geral de Quadras com as chácaras de recreio;
II - Memoriais Descritivos;
III - ART/CREA do autor do projeto urbanístico;
IV - Projetos Complementares de Infraestrutura com ART/CREA/GO;
V - Licença Ambiental de Instalação.
Parágrafo único. O empreendedor deverá apresentar, juntamente com o Projeto Urbanístico Definitivo, o Projeto Técnico Arquitetônico das Edificações que compõem a área comum, com a respectiva anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Projeto para a emissão do Alvará de Construção.

Art. 15. A Planta Geral de Chácaras, com as chácaras de recreio, deverá especificar:
I – todo o sistema viário devidamente nomeado, mas sem seus eixos, angulações e curvas de nível;

II - cotas das larguras de todas as vias internas de circulação, sem as linhas decotas;
III - cotas e áreas de todas as chácaras e áreas de uso comum dos moradores;
IV - numeração de todos os lotes e suas quadras;
V - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento;
VI - quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto;

Art. 16. Os Projetos Complementares de infraestrutura compreendem:
I - Rede de distribuição de energia elétrica,com Anotação de Responsabilidade Técnica, e aprovação da Concessionária de Energia Elétrica;

Art. 17. A Administração Pública terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o plano urbanístico definitivo.

Sub-Seção III
Da Ordem de Serviço

Art. 18. Deferido o Projeto Urbanístico Definitivo a Prefeitura Municipal, por meio de seu Órgão competente, emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura, e consequente implantação do parcelamento do solo rural para chácaras de recreio, de acordo com as determinações contidas na presente Lei Complementar.

Art. 19. A ordem de serviço para execução das obras terá validade de 02 (dois) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 20. A validade da ordem de serviço poderá ser prorrogada por mais 01 (um) ano, caso não sejam executadas as obras por motivo de força maior, a pedido do empreendedor.

Da Aprovação de Chácaras de Recreio
e da Licença Ambiental

Art. 21. O Projeto Urbanístico Definitivo será tecnicamente aprovado, e após, será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para emissão de Parecer Final, e, posterior emissão do Decreto, pelo Prefeito, de aprovação do chacreamento.

§ 1°. Após a publicação do Decreto de aprovação, os autos referentes ao projeto de chácaras de recreio serão remetidos ao Cadastro Técnico Municipal, para as providências pertinentes ao cadastro de cada unidade de chácaras.
§ 2°. A tributação individual de cada chácara obedecerá a legislação vigente pertinente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 22. A implantação da infraestrutura e áreas comuns do chacreamento são de exclusiva responsabilidade do empreendedor ou condôminos, sem quaisquer ônus para os cofres públicos.

Art. 23. O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental e/ou Relatório de Impacto Ambiental, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pela Comissão de Avaliação e Aprovação de Chacreamento, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 24. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 5 (cinco) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Art. 25. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - nas áreas em que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas.
Parágrafo único. Compete ao Poder Público, por seus órgãos competentes, analisar e dirimir os casos omissos a esta Lei Complementar.

Art. 26. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar empreendimentos irregulares através Decreto de aceite, em conformidade com esta Lei, obedecendo suas diretrizes.

Seção II
Do Registro Chácaras de Recreio

Art. 27. Aprovado o projeto de chacreamento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

§ 1º. 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. 28. O registro das chácaras de recreio só poderá ser cancelado:
I - por decisão judicial;
II - a requerimento do empreendedor, com anuência do Município, enquanto nenhuma chácara de recreio tenha sido objeto de contrato;
III - a requerimento conjunto do empreendedor e de todos os adquirentes das chácaras de recreio, com anuência do Município.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de São Miguel do Passa Quatro, Estado de Goiás, aos 09 dias do mês de Março do ano de 2018.

MÁRCIO CECÍLIO CECILIANO
Prefeito Municipal

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente Lei foi publicada no quadro oficial de avisos desta Prefeitura Municipal, na forma da Lei.

Em 09/03/2018.

MAURO BRASILEIRO
Secretário Municipal de Administração,
Planejamento e Finanças