

**PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO Nº 12/2024, DE 31 DE OUTUBRO DE 2024.**

***“DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS PARA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FORMAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito da zona rural do Município de Parapuã, em áreas a serem enquadradas como áreas de urbanização específica ou de expansão urbana.

**Art. 2º** - As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I – ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II – compatibilizar do uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

III – viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;

IV – integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

V – preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

**Art. 3º** - A implantação de chácaras de recreio no Município de Parapuã será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chácaras de recreio em condomínio.

**Art. 4º** - Para efeitos desta Lei, a expressão chácara de recreio se refere ao parcelamento especial do solo, em zona rural ou urbana, com destinação residencial e/ou de lazer, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

**§ 1º** - Chácaras de recreio na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio.

**§ 2º** - Os imóveis rurais objetos de loteamento nos termos na presente Lei, preenchidos os requisitos nela especificados e após a aprovação pela Municipalidade, serão considerados urbanos para todos os fins, independentemente de atendimento dos requisitos estabelecidos no art. 32, § 1º, do Código Tributário Nacional, consoante autorização expressa no § 2º, do aludido dispositivo legal.

**§ 3º** - Aprovado o projeto de loteamento, será expedido certidão ou documento relativo à sua incorporação ao perímetro urbano ou área de expansão urbana, devendo

o interessado providenciar e comprovar perante o Município, antes da conclusão do empreendimento, o cancelamento dos cadastros do imóvel perante o INCRA e a Receita Federal.

§ 4º - As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), podendo ser alterada mediante lei específica.

## **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 5º** - O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chácaras de recreio na forma de condomínio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais de números 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, e suas posteriores alterações, correspondendo cada chacara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao loteamento de chácaras de recreio.

§ 1º - No loteamento de chácaras de recreio, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

§ 2º - Em caso de expansão de área urbana ou inclusão da região das chácaras de recreio no perímetro urbano, a alteração deverá ser feita através de Lei, que deverá determinar as zonas e os usos que passarão a reger estas áreas.

**Art. 6º** - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico, de infraestrutura e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de loteamento de chácaras de recreio, bem como a constituição do loteamento é de total responsabilidade do empreendedor/proprietário da gleba.

**Art. 7º** - Nos termos do art. 3.º da Lei n.º 6.766/79, não será permitida instalação de chácaras de recreio:

- 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 declividade 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.

**Art. 8º** - Os loteamentos de chácaras de recreio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – as ruas deverão possuir, pelo menos, 8,00m (oito metros) de faixa de rolamento;

II – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) **não edificável** de cada lateral das faixas de domínio público das vias locais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

III – as saídas individuais de cada chacara de recreio não poderão ter acesso direto às rodovias e vias de acessos municipais, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

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

V – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

VI – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VII – 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;

VIII – colocação de meio-fio;

IX – garantir acesso à água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chacara de recreio (unidade), constituindo sistema cuja administração será de responsabilidade exclusiva dos proprietários;

X – estrutura coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo órgão de gestão competente, ficando o proprietário obrigado a assumir a gestão desses sistemas;

XI – arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

XII – implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;

XIII – a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados estabelecidos pelo órgão municipal responsável pela coleta. Se não houver sistema público de coleta de lixo nas áreas adjacentes, o loteador/empreendedor deverá propor, no projeto, sistema alternativo de coleta e destino dos resíduos sólidos produzidos nos lotes.

**Art. 9º** - 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 e as estabelecidas em legislação própria.

**Art. 10** - Para os efeitos da presente lei, o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU obedecerá ao disposto no Código Tributário Municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS**

**Art. 12** - As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácara regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002) em seu Capítulo VI - Seção I, “Do Condomínio Voluntário” - art. 1.314 ao art. 1.323.

**Art. 13** - Para a implantação de condomínios de chácara na deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

I – as ruas que compõem os Condomínios de Chácara deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros) asfaltadas ou cascalhadas, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

II – garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III – o perímetro do condomínio de chácara deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim os muros, alambrados ou assemelhados que impeçam a passagem;

IV – serão destinados 20% (vinte por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais áreas de APP – Área de Preservação Permanente;

V – da área total do condomínio rural serão destinados 5% (cinco por cento) para área institucional.

**Art. 14** - A implantação do condomínio de chácara não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

**Art. 15** - O Condomínio de Chácara deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

**Art. 16** - O responsável pelo condomínio de chácara fica obrigado a apresentar no Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura cópia da Convenção de Condomínio devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo:

I – a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II – especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III – todas as obrigações legais e contratuais das chácaras, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara de recreio;

IV – dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial anual, devidamente comprovada.

## **CAPÍTULO IV**

### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO**

**Art. 17** - O projeto de implantação de loteamento de chácaras de recreio previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pelo Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura, que deverão ser requeridas pelo proprietário/empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

**Parágrafo único** - Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, no Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura, os seguintes documentos:

I – requerimento em 02 (duas) vias devidamente assinado pelo proprietário/empreendedor;

II – certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do loteamento fechado e a área de expansão urbana mais próxima;

IV – levantamento planialtimétrico, em 02 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

- a) as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;
- b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

**Art. 18** - O Município de Parapuã, por meio do Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura, definirá as diretrizes no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

**Art. 19** - O Projeto de Implantação de loteamento de chácaras de recreio deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado ao Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura para análise, contendo:

I – certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;

II – projeto urbanístico conforme diretrizes, em 03 (três) 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, contendo ainda:

- a) a subdivisão das quadras em chácaras de recreio, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;

- c) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.
- III – memorial descritivo e cronograma de execução das obras;
- IV – ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- V – comprovante de pagamento de eventuais taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo e diretrizes, tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;
- VI – projeto de abastecimento de água e respectiva ART;
- VII – projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART;
- 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.

**Art. 20** - O projeto de implantação de loteamento de chácaras de recreio será analisado pelo Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura dentro do prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

§ 1º - Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao requerente, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pelo Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura.

§ 2º - A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

**Art. 21** - Caberá ao Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura remeter ao órgão competente, os documentos exigidos na presente lei, para análises e pareceres técnicos, que deverão retornar no prazo de 40 (quarenta) dias úteis.

## **CAPÍTULO V DAS PENALIDADES**

**Art. 22** - Caso as obras de implantação do condomínio de chácaras não cumprirem as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela municipalidade, serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

**Art. 23** - Os condomínios de chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a adequação aos termos desta Lei e após a quitação das multas e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pelo Município.

**Art. 24** - Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente à época.

**Art. 25** - Em caso de condomínios de chácaras irregulares, o empreendedor/proprietário será multado, na seguinte forma:

I – multa no valor de 10.000 (dez mil) UFESPs pelo descumprimento das obrigações contidas nesta lei;

II – interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III – multa diária no valor de 100 (cem) UFESPs em caso de descumprimento da interdição sem a devida regularização.

**Parágrafo único** - A regularização do empreendimento não exime o empreendedor/proprietário da obrigação de quitar as multas.

**Art. 26** - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

## **CAPÍTULO VI DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 27** - Os proprietários dos condomínios de chácaras deverão obedecer aos termos dispostos nesta lei, bem como apresentar toda documentação exigida junto ao Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura de modo a possibilitar a implantação do empreendimento.

§ 1º - Os parcelamentos de solo para fins de chácaras de recreio deverão ser aprovados mediante Lei, e poderão sofrer ampliações, caso seja apresentado projeto nos termos desta Lei.

§ 2º - Nos casos de empreendimentos às margens de rodovias, o proprietário/empreendedor deverá apresentar o projeto aprovado pelo Departamento de Estradas de Rodagem – D.E.R.

**Art. 28** - O Município poderá celebrar Termo de Cooperação ou Convênio com os órgãos competentes, tendo como objeto, ações destinadas a reprimir loteamentos de chácaras de recreio fora da área urbana, bem como encontrar soluções para os casos existentes.

## **CAPÍTULO VII DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES**

**Art. 29** - Fica determinado nesta Lei que a unidade parcelada destinada à chacara de recreio não poderá ser desdobrada ou fracionada sob nenhum aspecto, ficando vedada a alteração do tipo de uso, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 30** - O Departamento Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura resolverá as questões técnicas omissas a esta lei.

**Art. 31** - O proprietário/empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA na ocasião do recebimento das obras.

**Art. 32** - O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente Lei por Decreto no que for necessário ou em casos que ensejarem dúvidas, para melhor eficácia de sua aplicabilidade.

**Art. 33** - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões “Raul Cassebe”, aos 31 de outubro de 2024.

**Aparecido Molina  
Vereador**

**Rick Anderson Marques  
Vereador**

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Nobres Edis.

O incluso projeto de lei tem o intuito de regulamentar loteamentos de chácaras de recreio na área rural do município de Parapuã, sendo uma medida que pode trazer diversos benefícios, tanto para a administração pública quanto para a população.

A regulamentação dos loteamentos contribui para um planejamento urbano e rural mais eficaz. Sem regras claras, os loteamentos podem ocorrer de forma desordenada, resultando em problemas como falta de infraestrutura, serviços públicos insuficientes e degradação ambiental.

A criação de uma legislação específica pode garantir a preservação de áreas naturais e a gestão sustentável dos recursos naturais. Com regras definidas, é possível limitar a construção em áreas de preservação permanente e promover práticas que respeitem o meio ambiente.

A regulamentação pode incentivar o turismo rural e o lazer, atraindo visitantes para a região. Com um bom planejamento, loteamentos de chácaras de recreio podem gerar emprego e renda, além de impulsionar o comércio local.

Uma lei que regula o uso da terra oferece segurança jurídica tanto para os investidores quanto para os compradores. Isso reduz a incidência de litígios promovendo também o mercado imobiliário local.

O presente projeto pode estabelecer exigências mínimas para infraestrutura, como acesso a estradas, abastecimento de água, eletricidade e saneamento básico. Isso assegura que os loteamentos ofereçam condições adequadas de habitabilidade e qualidade de vida contemplando a coexistência de chácaras de recreio com a atividade agrícola, fortalecendo a agricultura familiar e promovendo o desenvolvimento rural sustentável.

A regulamentação pode contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, ao assegurar que os loteamentos respeitem normas de saúde, segurança e conforto.

Portanto, a criação de um projeto de lei para regulamentação de loteamentos de chácaras de recreio na área rural de Parapuã é uma medida necessária e benéfica. Ela promove o desenvolvimento sustentável, a proteção ambiental, a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida da população.

Isto posto, apresentamos aos nobres colegas Vereadores o presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões “Raul Cassebe”, aos 31 de outubro de 2024.

**Aparecido Molina**  
Vereador

**Rick Anderson Marques**  
Vereador