

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2/2021

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 32, DE
16 DE JULHO DE 2020.

Art. 1.º A ementa da Lei Complementar Municipal 32/2020, de 16 de julho de 2020, passa a ter a seguinte redação:

“Dispõe sobre o parcelamento do solo para o chacreamento de sítios de recreio em Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT) caracterizando uma Zona de Urbanização Especial no Município de Agudo e dá outras providências.”

Art. 2.º O Capítulo VII da Lei Complementar Municipal 32/2020, de 16 de julho de 2020, passa a ter a seguinte redação:

“DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE
PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO DE SÍTIOS DE RECREIO”

Art. 3.º A Lei Complementar Municipal 32/2020, de 16 de julho de 2020, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 1º O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento nas ZEIT's (Zona Especial de Interesse Turístico), caracterizando uma Zona de Urbanização Especial do Município de Agudo, será feito na forma de Sítios de Recreio, conforme previsto no Plano Diretor do Município.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar consideram-se como áreas para atividades turísticas e para sítios de recreio os lotes destinados a fins residenciais, recreacionais, turísticos e de apoio, não podendo ter área inferior a 800 (oitocentos) metros quadrados e frente mínima de 20 (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 nº 6.766/79, Lei nº 6.513/77, Lei 12.651 e, nas demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Cada sítio de recreio, com seus acessórios, constituem uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao condomínio a ser instituído.

[...]

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

Art. 6º A aprovação do projeto de parcelamento deverá ser precedida por licenciamento ambiental, o qual terá seu trâmite e diretrizes definidas pelo órgão ambiental municipal.

[...]

Art. 8º Poderá ser autorizado o parcelamento de solo para fins de chacreamento de sítios de recreio em zonas especiais de interesse turístico (ZEIT) do Município.

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

[...]

Art. 10. Os Condomínios de Sítios de Recreio (chácara) deverão atender aos seguintes requisitos:

[...]

II - o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba chacreada;

[...]

V - implantação de vias de circulação e acesso às chácara do parcelamento do solo, 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 chácara com instalação de marcos em concreto, quando aplicável;

[...]

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

[...]

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

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

[...]

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

I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

[...]

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

[...]

Art. 15.

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

[...]

§ 3º

[...]

III - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro;

[...]

Art. 17. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

[...]

IV -

f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, e demais informações necessárias para o correto entendimento do projeto;

[...]

VII - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

[...]

Art. 21.

I - executar à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura;

[...]

III - fazer constar nos documentos de promessas de compras 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;

[...]

V - averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todos os sítios de recreio (chácaras) criadas;

[...]

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

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

Art. 25. O contrato de promessa 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 promessa de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

[...]

Art. 27.

[...]

III - inserir cláusula no contrato de promessa de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio;

[...]

V - constar no contrato de compra e venda, de forma especificada, todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

[...]

Art. 28. O projeto de parcelamento do solo 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. 37. Os parcelamentos do solo para chacreamento de Sítios 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. 40. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo para fins de chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto.

Art. 41. Todos os parcelamentos do solo 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, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei Complementar.

Art. 4.º Ficam acrescidas as seguintes disposições na Lei Complementar Municipal 32/2020, de 16 de julho de 2020:

Art. 4º

[...]

IV – garantir a construção de empreendimentos que mantenham as características do meio rural;

V – permitir a execução de construções diferenciadas que se integrem à natureza, buscando sempre a preservação e melhoria do meio natural;

VI – primar pela implantação de sistemas de abastecimentos (água, luz, e outros) o mais simples, natural e funcional possíveis, evitando com isso, prejuízos ao entorno natural.

[...]

Art. 10.

[...]

XVI – as vias de circulação deverão, prioritariamente, seguir os traçados originais na propriedade, ou seja, os já existentes e com a largura mínima de 4 m (quatro metros) permitindo o trânsito de veículos e a preservação das características do ambiente natural;

Art. 5.º Revogam-se o art. 7º, o inciso XI do art. 10, as alíneas “g”, “h”, “i” e “j” do inciso IV do art. 17, todos da Lei Complementar Municipal 32/2020, de 16 de julho de 2020.

Art. 6.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Agudo, 19 de novembro de 2021.

LUIS HENRIQUE KITTEL

Prefeito de Agudo

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhores Vereadores:

Apresentamos à tramitação nesta Câmara de Vereadores, o Projeto de Lei Complementar que visa alterar a Lei Complementar 32/2011, de 16 de julho de 2020.

As alterações propostas pelo presente Projeto de Lei são necessárias para adequar a lei já existente às disposições do Plano Diretor, especialmente em razão da criação e inclusão da “*Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT)*”.

Para aprovação dos projetos de parcelamento do solo, quando for o caso, e a implantação de empreendimentos dentro de uma “ZEIT”, deverão ser observadas as exigências previstas em Lei Federal, Estadual e Municipal, especialmente da Lei Complementar 32, de 16 de julho de 2020.

Assim, em última instância, objetiva-se ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e garantir o bem estar de seus habitantes.

Salienta-se que já existem empreendimentos em andamento, aguardando as alterações aqui propostas para a regular tramitação dos projetos técnicos junto ao Município de Agudo para as respectivas aprovações.

Estes são os fundamentos que justificam a presente proposição.

Com efeito, contando com o prestimoso apoio dos nobres Edis para aprovação do presente projeto, em regime de urgência, reiteramos nossos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

LUIS HENRIQUE KITTEL

Prefeito de Agudo