



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	032
PROC.	289/2018
C.M.	fland

OFÍCIO/SJC Nº 0355/2018

Em 29 de novembro de 2018

Ao
Excelentíssimo Senhor
JÉFERSON YASHUDA FARMACÊUTICO
Presidente da Câmara Municipal
Rua São Bento, 887 - Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso **substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 13/2018**, que dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

Importante salientar que esta propositura é fruto de reexame pontual da matéria, que não altera substancialmente a propositura original.

Por fim, valho-me do presente para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA

- Prefeito Municipal -



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	033
PROC.	284/2018
C.M.	<i>[Handwritten Signature]</i>

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2018

Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A utilização do solo rural para fins urbanos no Município de Araraquara será feita mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio.

Parágrafo único. Para a implantação dos condomínios de chácaras de recreio deverão ser observadas: a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a Instrução Normativa 17-B do INCRA e a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º Cada chácara de recreio se constituirá em unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes, dentre outras, áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3º Caberá ao empreendedor instituidor arcar exclusivamente com os ônus decorrentes da implantação e da execução dos projetos urbanístico e ambiental do condomínio de chácaras de recreio, incluindo a construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, incluindo as aras.

§1º Caso seja necessária a construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, elas deverão seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, piso interno ou externo ecológico, drenagem pluvial ecológica, cercamento, pontes e mata-burros de



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	034
PROC.	289/2018
C.M.	Jamir

acordo com as necessidades e após análise e aprovação dos órgãos técnicos competentes.

§2º Após o registro da Convenção de Condomínio no órgão competente, os condôminos/adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio e das vias de acesso principais e secundárias ao condomínio, incluindo as aras, respondendo cada um proporcionalmente à área de sua chácara de recreio.

Art. 4º A forma de apresentação dos projetos de condomínio e de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta lei e em posterior regulamentação.

Art. 5º Não será permitido o condomínio de chácaras de recreio:

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 atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos.

V – em áreas de preservação ecológica;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII – em áreas ocupadas por assentamentos rurais.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 6º Os condomínios rurais de chácaras de recreio deverão atender, pelo



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	035
PROC.	289/2018
C.M.	<i>[Handwritten Signature]</i>

menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde, de Área de Preservação Permanente (APP) e Corredor de Integração Ecológica (CIECO), conforme legislações específicas, sendo as mesmas de livre acesso à população;

II – destinação de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio para áreas verdes, não computadas eventuais Área de Preservação Permanente;

III – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei e em local a ser definido pelo Município;

IV – observância de área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com no mínimo 20 m (vinte metros) de frente, para cada chácara de recreio;

V – reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral;

VI – reserva das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

VII – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16m (dezesseis metros) do seu eixo;

VIII – garantia de articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local, conforme estabelecer a Prefeitura Municipal;

IX – abertura de vias com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

X – implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, com no mínimo 12 (doze) metros de largura com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros e calçadas de 2.5 (dois e meio) metros;

XI – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos;

XII – se necessário for, contenção de encostas, instaladas mediante projeto



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	036
PROC.	289/2018
C.M.	J. J. J.

específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

XIII – implantação de obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidade dos condôminos;

XIV – implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, respeitado o limite de um poço artesiano por condomínio;

XV – implantação de esgoto, nos moldes a serem aprovados pelas autoridades competentes;

XVI – implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público e autoridades competentes;

XVII – manutenção das vias internas, externas e de acesso ao condomínio, incluindo as aras, às expensas exclusivas do condomínio;

XVIII – retirada e depósito de lixo doméstico pelos condôminos nos postos indicados onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Caso haja proposta por parte do empreendedor instituidor de implantação de sistema de reaproveitamento dos resíduos orgânicos de forma a não comprometer a qualidade ambiental e nem as condições de salubridade, essa poderá ser utilizada desde que analisada e aprovada pelos órgãos responsáveis.

Art. 7º O Município terá a prerrogativa de decidir sobre as áreas estipuladas nos incisos I e III do art. 7º desta Lei a partir de três formas:

I – doação de 10% (dez por cento) da gleba rural para área institucional, nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;

II – em imóvel equivalente a 10% (dez por cento) da gleba urbanizada em área inserida em perímetro urbano, dotado de toda infraestrutura para compor seu bem dominical;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	037
PROC.	289/2010
C.M.	<i>[Handwritten Signature]</i>

III – em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU), cujo valor será oriundo de avaliação oficial a ser realizado por técnico municipal, para aplicação em obras de interesse público.

Art. 8º Para cada empreendimento condominial, o empreendedor reservará 1 (uma) chácara de recreio que será destinada para a área de uso comum de todos os condomínios, sendo uma área contígua e de localização em local do imóvel de qualidade intermediária, nem pior nem melhor do que a média, observadas as características de todo o condomínio.

Art. 9º As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir os seguintes parâmetros:

I – taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) e índice de aproveitamento 0,3;

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 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação;

b) recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída:

a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.

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

[Handwritten Signature]



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	038
PROC.	289/2015
C.M.	<i>[Handwritten Signature]</i>

VII – observância à convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 10 O pedido de aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

Parágrafo único. Antes de elaborar os projetos do condomínio de chácaras de recreio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para esse tipo de empreendimento.

Art. 11 As etapas de análise para aprovação de projetos de constituição de condomínio de chácaras de recreio serão aquelas determinadas pelo art. 28 da Lei Complementar nº 851/2014.

Art. 12 Os documentos a serem apresentados pelo empreendedor em cada etapa são aqueles definidos pelo art. 29 da Lei Complementar nº 851/2014.

Art. 13 Os prazos de validade das certidões expedidas durante o procedimento de aprovação são os seguintes:

I – Certidão de Viabilidade: 90 (noventa) dias;

II – Certidão de Diretrizes: 180 (cento e oitenta) dias;

III – Certidão de Aprovação Prévia: 180 (cento e oitenta) dias;

IV – Certidão de Aprovação Provisória: prazo de execução das obras de infraestrutura.

V – Certidão Definitiva: 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Em caso de necessidade da expedição de comunicados para



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	039
PROC.	189/18
C.M.	Manuel

correção, acréscimo ou alteração de documentos, terá o interessado o prazo de 30 (trinta) dias para cumpri-los, contados após o conhecimento. Expirado tal prazo, perderão validade todos os atos anteriormente praticados.

Art. 14 O requerimento, acompanhado dos itens abaixo relacionados, assinado pelo proprietário, deverá ser apresentado em 3 (três) vias, sendo 2 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e 1 (uma) servindo de comprovante ao empreendedor:

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 condomínio de chácaras de recreio e a área de expansão urbana;

II – divisas da gleba;

III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba;

V – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15 No prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com as plantas apresentadas pelo interessado quando do requerimento, tais como:

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 viário;

II – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	040
PROC.	289/2017
C.M.	David

§1º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos e Diretrizes Urbanísticas (GRAPROARA), que emitirá seu parecer no prazo máximo de (60) sessenta dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

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

§3º Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo sem o saneamento, o requerimento será arquivado.

§4º Para aprovação projeto de condomínio de chácaras de recreio, exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA) ou Plano de Controle Ambiental – PCA ou Relatório de Controle Ambiental (RIMA) ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 16 O empreendedor, para aprovação definitiva do projeto de condomínio de chácaras de recreio, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, nos termos do art. 15, contendo os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

- I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;
- II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;
- III – dimensões das chácaras e quadras;
- IV – informação de que cada proprietário será responsável pelo esgoto;
- V – certidão atualizada do imóvel;
- VI – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VII – memorial descritivo;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	041
PROC.	289/4018
C.M.	<i>[Handwritten Signature]</i>

VIII – projeto urbanístico, em 5 (cinco) 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;

IX – cópia da ART/RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

X – cronograma de execução das obras;

XI – subdivisão das quadras em chácaras de recreio com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

XIV – 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;

XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XVI – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA), contendo:

a) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	045
PROC.	289/2018
C.M.	David

b) 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.

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

d) termo de compromisso de que o empreendedor ficará responsável pela manutenção das áreas verdes e arborização por 5 (cinco) anos, atendendo a legislação municipal;

XIX – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 17 Apresentados os itens descritos no artigo 17 desta Lei, o Município terá 90 (noventa) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas no capítulo anterior.

§1º Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento ou inércia.

§2º Após a análise, sendo o projeto aprovado definitivamente, a Prefeitura Municipal emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos.

Art. 18 Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§1º Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão aproveitar



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	043
PROC.	289/2017
C.M.	<i>Carina</i>

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 do projeto.

CAPÍTULO V

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

SEÇÃO I

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 19 Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica (ZUES), por Decreto do Poder Executivo após aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio.

Art. 20 Criada a Zona de Urbanização Específica, será ela considerada urbana para todos os fins legais e administrativos.

§1º A transformação da área em Zona de Urbanização Específica é reversível nos termos desta Lei.

§2º A publicação do Decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

SEÇÃO II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21 Publicado o Decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	044
PROC.	289/2018
C.M.	<i>[Handwritten Signature]</i>

empreendedor deverá requerer no prazo de 24 (meses) meses para obter a anuência do INCRA ao projeto de condomínio de chácaras de recreio, nos termos da Instrução INCRA nº 17-B.

CAPÍTULO V

DA GARANTIA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DA GARANTIA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 22 A alienação das chácaras de recreio, por meio de contrato, deverá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das chácaras, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

I – a garantia das obras de infraestrutura será nos mesmos termos da Lei Municipal vigente de parcelamento do solo urbano;

II – o compromisso de compra e venda ou documento equivalente informará ao promitente comprador que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é exclusiva do empreendedor;

III – ao compromisso de compra e venda ou documento equivalente o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento;

IV – do compromisso de compra e venda constará que o adquirente é responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua chácara ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.

[Handwritten Signature]



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	045
PROC.	289/2018
C.M.	Carvalho

§1º A garantia das obras de infraestrutura será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 24 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta Lei e do Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a estes no ato da compra e venda.

§1º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do condomínio de chácaras de recreio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

§2º Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

CAPÍTULO VII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 25 A não conclusão da infraestrutura do condomínio de chácaras de recreio no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário ao pagamento de multa de 500 UFM por mês ou fração.

§1º Caso não haja o cumprimento da execução das obras do condomínio dentro do prazo do cronograma de obras aprovado, o Município poderá acionar sua



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	046
PROC.	289/2018
C.M.	Jamir

garantia, nas formas previstas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano vigente.

§2º O Município não prorrogará o prazo para a execução das obras de infraestrutura sem a participação na análise do pedido e anuência do Ministério Público.

Art. 26 Serão aplicáveis as sanções previstas nas normais legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas Leis nº 10.406/02, 4.591/64 e 6.766/79.

CAPÍTULO VIII

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 27 A outorga onerosa de alteração de uso do solo, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, será aplicado devido à transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural para fins urbanos, como é o caso do condomínio de chácaras de recreio.

§ 1º O valor da outorga onerosa de alteração do uso do solo será correspondente a:

I - 30% (trinta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na ZORUR, conforme indicado no Anexo I desta Lei Complementar;

II - 35% (trinta e cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 30% (trinta por cento), conforme indicado no Anexo I desta Lei Complementar;

III - 40% (quarenta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 40% (quarenta por cento), conforme indicado no Anexo I desta Lei Complementar;

IV - 45% (quarenta e cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 50% (cinquenta por cento),



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	047
PROC.	289/2018
C.M.	Daniel

conforme indicado no Anexo I desta Lei Complementar;

V - 50% (cinquenta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 60% (sessenta por cento), conforme indicado no Anexo I desta Lei Complementar;

§ 2º O valor da valorização mencionada no parágrafo anterior será apurado por técnico do quadro de servidores do Município através de laudo especificando a metodologia adotada.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 O condomínio de chácaras de recreio aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 29 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas.

Art. 30 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 31 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

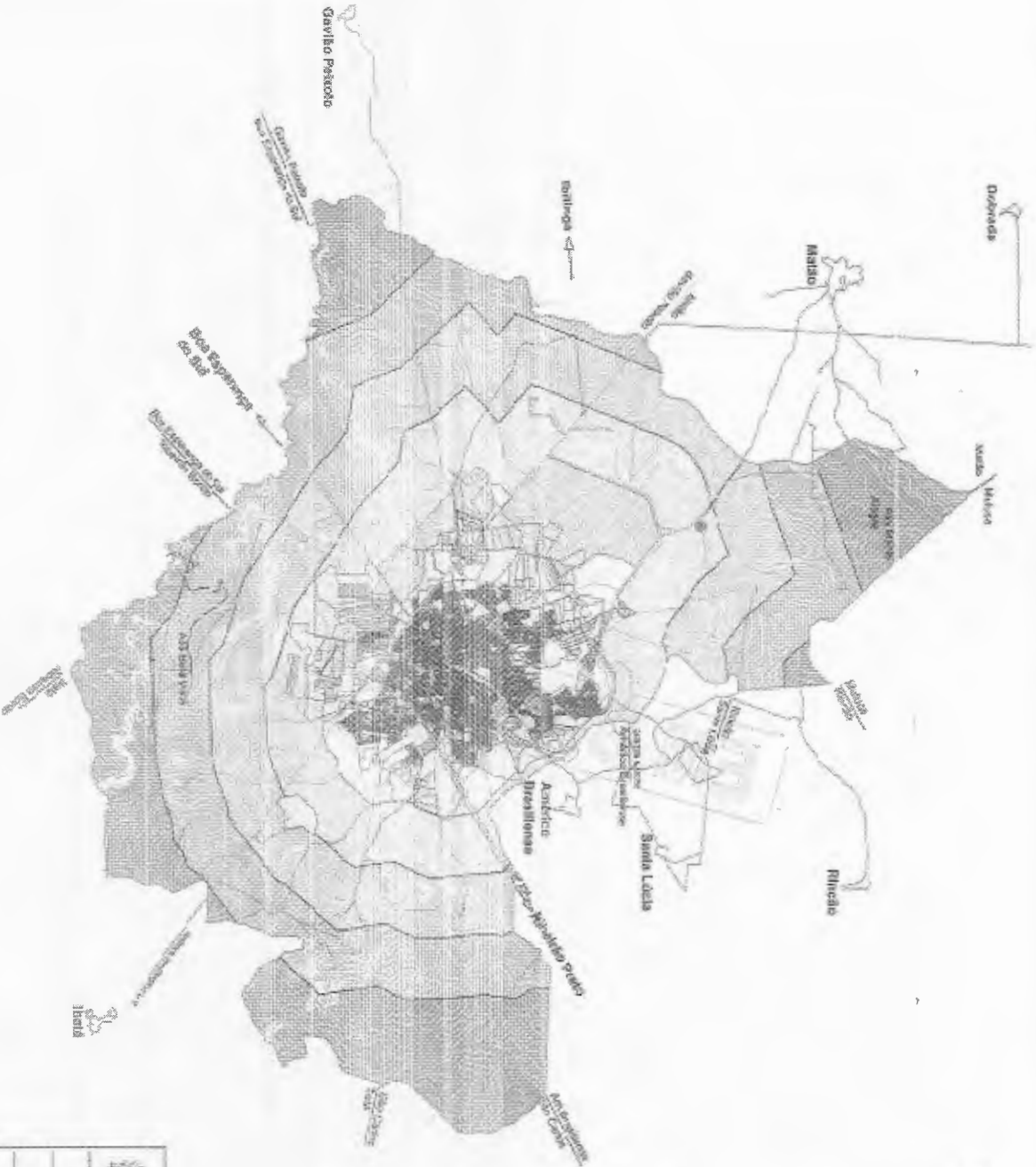
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de novembro do ano de 2018 (dois mil e dezoito).

EDINHO SILVA

- Prefeito Municipal -

FLS.	048
PROC.	287/2018
C.M.	<i>Amir</i>

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



- ZONE MUNICIPAL DE ARARAQUARA**
- Zona Rural - Faltas de 30%
- Faltas Federais de 9 Km
- Zona Rural - Faltas de 45%
- Faltas Federais de 0 Km
- Zona Rural - Faltas de 60%
- Faltas Federais de 0 Km
- Zona Rural - Faltas de 60%
- Faltas Federais de 12 Km

ZORUR
Participação Urbana e ZPE

LEGENDA

- Símbolo de Referência**
- Estação Rodoviária
- Calçada Documática
- Hidrogênios
- Estimulação Urbana
- Linhas de Interseção
- Linhas de Vizinhança

Prefeitura Municipal

Sistema de Planejamento Urbano

Plano para Regimes de Ocorrência Mensal de Abastecimento de Água e Saneamento Básico de Araraquara SP

Zoneamento de Uso do Solo: ZONAS RURAIS

Estudo de Utilização para Abastecimento em PE, LAJEOL

OUTROS

Scale 1:50,000



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

FLS. 049
ARCA 289/2018
C.M. *[Signature]*

DESPACHOS

Processo nº 289/2018

Substitutivo recebido. Cumpridas as formalidades de praxe, remeta-se às Comissões Permanentes pertinentes.
Araraquara, 07 FEV. 2019
[Signature]
Presidente

Aprovado em 1ª discussão, com a(s) emenda(s) nº(s) 01 A 06.
Retorna à Comissão de Justiça, Legislação e Redação, para elaboração de nova redação, a fim de ser submetido ao 2º turno de debates.
Araraquara, 19 FEV. 2019
[Signature]
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	050
PROC.	289/2018
C.M.	Pam

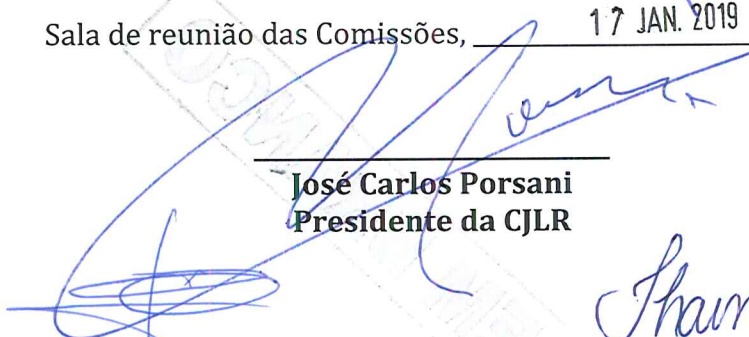
EMENDA Nº **001**

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

Dê-se ao "caput" do artigo 27 do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 a seguinte redação:

"Art. 27. A outorga onerosa de alteração de uso do solo, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, será aplicada devido à transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural para fins urbanos, como é o caso do condomínio de chácaras de recreio. (NR)"

Sala de reunião das Comissões, 17 JAN. 2019


José Carlos Porsani
Presidente da CJLR


Cabo Magal Verri


Thainara Faria



17:05 17/01/2019 00:05:55 PROTOCOLO-CÂMARA MUNICIPAL ARARAQUARA



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	051
PROC.	289/2018
C.M.	Jani

EMENDA Nº **002**

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

Acrescente-se ao "caput" do artigo 15 do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 o inciso IV, com a seguinte redação:

"Art. 15. ...

I a III ...

IV - a localização da área comum prevista no artigo 8º desta Lei Complementar. (NR)"

Sala de reunião das Comissões, 17 JAN. 2019



José Carlos Porsani
Presidente da CJLR



Cabo Magal Verri



Thainara Faria



17:05 17/01/2019 09:0594 PROTOCOLO-CÂMARA MUNICIPAL ARARAQUARA



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	052
PROC.	289/2018
C.M.	Pami

003

EMENDA Nº

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

Dê-se ao artigo 8º do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 a seguinte redação:

“Art. 8º Para cada empreendimento condominial, o empreendedor reservará 1 (uma) chácara de recreio, que será destinada para a área de uso comum de todos os condôminos, sendo uma área contígua e cuja localização permita, dentro do razoável, o aproveitamento e utilização de forma isonômica por todos os condôminos. (NR)”

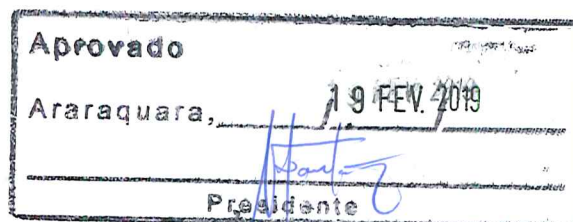
Parágrafo único. A área comum prevista no “caput” deste artigo deverá ter, no mínimo, qualidade intermediária, observadas as características de todo o condomínio, a ser aferida na análise do projeto mencionado no artigo 10 desta Lei Complementar. (NR)”

Sala de reunião das Comissões, 17 JAN 2019


José Carlos Porsani
Presidente da CJLR


Cabo Magal Verri


Thainara Faria



17:05 17/01/2019 00:05:55 PROTOCOLO-CÂMARA MUNICIPAL ARARAQUARA



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	053
PROC.	289/2018
C.M.	Janil

004

EMENDA Nº

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

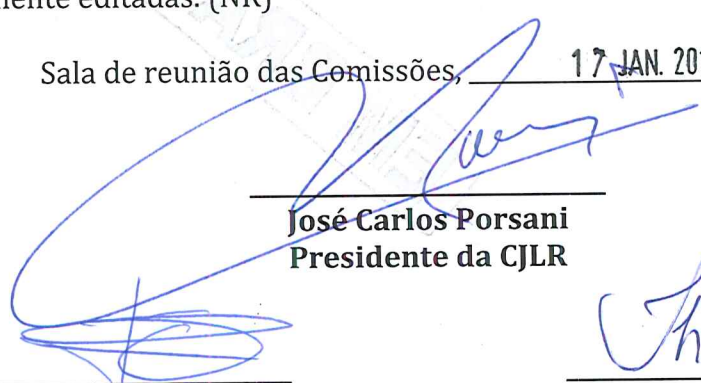
Dê-se o inciso XV do artigo 6º do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 a seguinte redação:

“Art. 6º ...

I a XIV ...

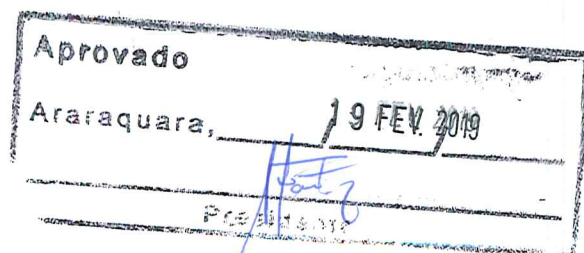
XV - implantação de esgoto, mediante observância de normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante observância de normas municipais previamente editadas. (NR)”

Sala de reunião das Comissões, 17 JAN. 2019


José Carlos Porsani
Presidente da CJLR


Cabo Magal Verri


Thainara Faria



17:06 17/01/2019 000596 PROTOCOLO-CÂMARA MUNICIPAL ARARAQUARA



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	054
PROC.	209/2018
C.M.	<i>[Signature]</i>

005

EMENDA Nº

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

Fica incluído o parágrafo único ao artigo 5º do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018, com a seguinte redação:

“Art. 5º ...

I a VII ...

Parágrafo único. A verificação das vedações enumeradas nesse artigo será realizada mediante confrontação com normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante confrontação de normas municipais previamente editadas. (NR)”

Sala de reunião das Comissões, 17 JAN. 2019

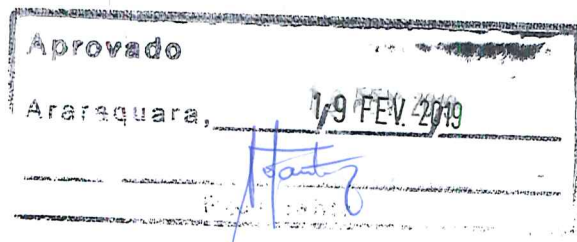
[Signature]

José Carlos Porsani
Presidente da CJLR

[Signature]
Cabo Magal Verri

[Signature]

Thainara Faria



17:06 17/01/2019 000597 PROTOCOLO-CÂMARA MUNICIPAL ARARAQUARA



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	055
PROC.	289/2018
C.M.	[Signature]

EMENDA Nº

006

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

Dê-se aos parágrafos 1º e 2º do artigo 3º do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 a seguinte redação, acrescentando-se a tal dispositivo o parágrafo terceiro:

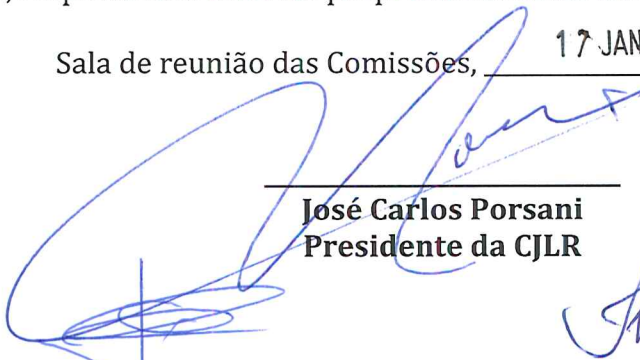
“Art. 3º ...

§ 1º Constatando-se a necessidade de construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, elas deverão seguir as normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo de demais regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, piso interno ou externo ecológico, drenagem pluvial ecológica, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades e após análise e aprovação dos órgãos técnicos competentes. (NR)

§ 2º A construção de vias de acesso ao condomínio deverá constituir parte integrante do projeto previsto no artigo 10 desta Lei Complementar; caso a necessidade de suas construções seja apontada pelo Poder Público, quando da análise do projeto, deverá ser reaberto prazo ao empreendedor, a fim de que providencie a sua inclusão no projeto previsto no artigo 10 desta Lei Complementar. (NR)

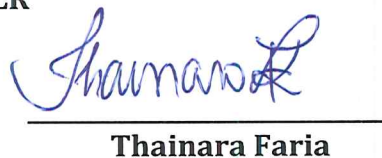
§ 3º Após o registro da Convenção de Condomínio no órgão competente, os condôminos/adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio e das vias de acesso principais e secundárias ao condomínio, incluindo as aras, respondendo cada um proporcionalmente à área de sua chácara de recreio.”

Sala de reunião das Comissões, 17 JAN. 2019



José Carlos Porsani
Presidente da CJLR

Cabo Magal Verri



Thainara Faria

Aprovado
Araraquara, 19 FEV. 2019

Presidente

17:06 17/01/2019 09:55:38 PROTOCOLO-CÂMARA MUNICIPAL ARARAQUARA



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	056
PROC.	289/2018
CM	19

PARECER Nº

062

/2019

Substitutivo nº 1 ao Projeto de Lei Complementar nº 13/2018

Processo nº 289/2018

Iniciativa: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assunto: Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

Cabe à Câmara Municipal, com sanção do Prefeito, nos termos da Lei Orgânica do Município, legislar sobre ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (art. 21, XV, Lei Orgânica do Município de Araraquara), sob a forma de Lei Complementar (art. 75, IV, Lei Orgânica do Município de Araraquara).

A elaboração da propositura atendeu as normas regimentais vigentes.

Por força do Requerimento nº 1037/2018, de iniciativa do Vereador e Primeiro Secretário Edio Lopes, esta Casa de Leis convocou audiência pública para tratar da propositura ora analisada, tendo esta transcorrido em 02 de agosto de 2018, conforme ata constante dos presentes Autos (fls.027-028).

Convém destacar, nesse sentido, que referida audiência pública contou com a participação de (i) diversos representantes do ramo imobiliário do Município, (ii) da Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Diretor de Gestão Ambiental do DAAE-Araraquara e (iii) de Edis desta Casa de Leis.

No ponto, a análise dos debates travados em referida audiência pública demonstra claramente que as diretrizes ora fixadas na propositura não geram qualquer inclinação, por partes dos potenciais empreendedores, em iniciar quaisquer empreendimentos de condomínios de chácaras de recreio.

Em continuidade, não resultou de referida audiência pública qualquer encaminhamento significativo à presente análise – meros pedidos verbais de Edis presentes aos representantes do Poder Executivo, tendo estes se comprometido, verbalmente, a apresentar respostas a tais solicitações.

A composição anterior desta Comissão apresentou 06 (seis) emendas à presente propositura, as quais, resumidamente, objetivam:

- Emenda 01: corrigir a grafia concordância da expressão “aplicado” constante do art. 27, “caput”, do Substitutivo ora analisado;
- Emenda 02: inclui, no rol de diretrizes do projeto de empreendimento a serem fixadas pela Prefeitura do Município de Araraquara, a localização da área comum do empreendimento;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

FLS.	057
PROC.	282/2018
C.M.	7/1

- Emenda 03: estipula, para fins de alocação da área comum do empreendimento, que esta deverá ser localizada de forma a permitir o aproveitamento e utilização de forma isonômica por todos os condôminos;
- Emenda 04: estipula que a implantação do esgoto, um requisito para todo e qualquer projeto de empreendimento, deverá seguir normas técnicas expedidas por órgãos competentes, bem como normas municipais previamente editadas;
- Emenda 05: estipula que as vedações à instalação do empreendimento deverão ser verificadas, no caso concreto, conforme normas técnicas expedidas por órgãos competentes, bem como normas municipais previamente editadas;
- Emenda 06: dispõe que as vias de acesso ao empreendimento deverão compor o projeto do próprio empreendimento.

Por entender a pertinência das emendas apresentadas, a atual composição da Comissão de Justiça, Legislação e Redação entende salutar a sua manutenção, incentivando a sua aprovação e incorporação ao texto normativo ora analisado.

Verifica-se que a presente propositura se movimenta nos espaços da discricionariedade legislativa conferida ao Poder Executivo – em que pese, contudo, a imposição de consideráveis ônus aos empreendedores do Município, como se verifica no art. 7º, III e no art. 27, § 1º do presente substitutivo (ônus estes que, destaque-se, foram abrandados face ao projeto original – porém, não se sabe dizer se em grau relevante ou não).

Feitas estas considerações, esta Comissão manifesta-se pela legalidade da presente propositura – haja vista, como já exposto, esta direcionar-se ao preenchimento de espaço de discricionariedade legislativa.

As comissões abaixo designadas deverão, na respectiva ordem, manifestar-se sobre o presente substitutivo:

- 1) Comissão de Tributação, Finanças e Orçamento;
- 2) Comissão de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Urbano Ambiental;
- 3) Comissão de Obras, Segurança, Serviços e Bens Públicos.

Sala de reuniões das comissões, 08 FEV. 2019


Paulo Landim
Presidente da CJLR


José Carlos Porsani


Lucas Grecco



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Tributação, Finanças e Orçamento

ELS.	058
PROC.	289/2019
C.M.	<i>[Signature]</i>

PARECER N° 038 /2019

Processo nº 289/2018

Substitutivo nº 1 ao Projeto de Lei Complementar nº 13/2018

Iniciativa: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assunto: Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

Ao apreciar a matéria, a douta Comissão de Justiça, Legislação e Redação concluiu pela sua legalidade.

No que diz respeito a sua competência, esta Comissão nada tem a objetar.

Cabe ao plenário decidir.

É o parecer.

Sala de reuniões das comissões, 12 FEV. 2019

Zé Luiz (Zé Macaco)
Presidente da CTFO

Elias Chediek

Juliana Damus



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Desenvolvimento Econômico, Ciência,
Tecnologia e Urbano Ambiental

FLS.	059
PROC.	289/2018
C.M.	<i>[Signature]</i>

PARECER Nº

006

/2019

Substitutivo nº 1 ao Projeto de Lei Complementar nº 13/2018

Processo nº 289/2018

Iniciativa: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assunto: Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

Ao apreciar a matéria, a douta Comissão de Justiça, Legislação e Redação concluiu pela sua legalidade.

No que diz respeito a sua competência, esta Comissão nada tem a objetar.

Cabe ao plenário decidir.

É o parecer.

Sala de reuniões das comissões, _____ 12 FEV. 2019

[Signature]

Edio Lopes
Presidente da CDEC'TUA

[Signature]

Edson Hel

[Signature]

Toninho do Mel



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Obras, Segurança, Serviços
e Bens Públicos

FLS.	060
PROC.	289/2018
C.M.	Paulo

PARECER Nº

017

/2019

Substitutivo nº 1 ao Projeto de Lei Complementar nº 13/2018

Processo nº 289/2018

Iniciativa: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assunto: Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.


Ao apreciar a matéria, a douta Comissão de Justiça, Legislação e Redação concluiu pela sua legalidade.

No que diz respeito a sua competência, esta Comissão nada tem a objetar.

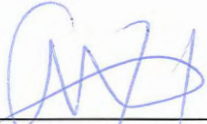
Cabe ao plenário decidir.

É o parecer.


Sala de reuniões das comissões, 12 FEV. 2019



Elias Chediek
Presidente da COSSBP



Pastor Raimundo Bezerra



Toninho do Mel



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 65
Prot. 2892018
Resp. Caro

FOLHA DE VOTAÇÃO

PROPOSIÇÃO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Prefeitura do Município de Araraquara
ASSUNTO:	Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

PRIMEIRA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	S	—
02	EDIO LOPES	S	—
03	EDSON HEL	S	—
04	ELIAS CHEDIEK	S	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	S	—
06	CABO MAGAL VERRI	S	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	S	—
08	JÉFERSON YASHUDA	S	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	S	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	S	—
11	JULIANA DAMUS	S	—
12	LUCAS GRECCO	S	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	S	—
15	RAFAEL DE ANGELI	S	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	S	—
17	ROGER MENDES	S	—
18	THAINARA FARIA	S	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19 FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 02
Proc. 289/2018
Resp. CSB

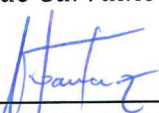
FOLHA DE VOTAÇÃO


PROPOSIÇÃO:	Emenda nº 01 ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 – Prefeitura do Município de Araraquara – Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	S	—
02	EDIO LOPES	S	—
03	EDSON HEL	S	—
04	ELIAS CHEDIEK	S	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	S	—
06	CABO MAGAL VERRI	S	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	S	—
08	JÉFERSON YASHUDA	S	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	S	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	S	—
11	JULIANA DAMUS	S	—
12	LUCAS GRECCO	S	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	S	—
15	RAFAEL DE ANGELI	S	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	S	—
17	ROGER MENDES	S	—
18	THAINARA FARIA	S	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19 FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 63
Proc. 289/2018
Resp. Ord

FOLHA DE VOTAÇÃO

PROPOSIÇÃO:	Emenda nº 02 ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 - Prefeitura do Município de Araraquara - Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	✓	—
02	EDIO LOPES	✓	—
03	EDSON HEL	✓	—
04	ELIAS CHEDIEK	✓	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	✓	—
06	CABO MAGAL VERRI	✓	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	✓	—
08	JÉFERSON YASHUDA	✓	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	✓	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	✓	—
11	JULIANA DAMUS	✓	—
12	LUCAS GRECCO	✓	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	✓	—
15	RAFAEL DE ANGELI	✓	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	✓	—
17	ROGER MENDES	✓	—
18	THAINARA FARIA	✓	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19 FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 64
Proc. 239/2018
Resp. 607

FOLHA DE VOTAÇÃO

PROPOSIÇÃO:	Emenda nº 03 ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 - Prefeitura do Município de Araraquara - Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	✓	—
02	EDIO LOPES	✓	—
03	EDSON HEL	✓	—
04	ELIAS CHEDIEK	✓	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	✓	—
06	CABO MAGAL VERRI	✓	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	✓	—
08	JÉFERSON YASHUDA	✓	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	✓	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	✓	—
11	JULIANA DAMUS	✓	—
12	LUCAS GRECCO	✓	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	✓	—
15	RAFAEL DE ANGELI	✓	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	✓	—
17	ROGER MENDES	✓	—
18	THAINARA FARIA	✓	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19 FEV. 2019



LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário



TENENTE SANTANA
Presidente



CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 65
Proc. 229/2018
Resp. CPD

FOLHA DE VOTAÇÃO

PROPOSIÇÃO:	Emenda nº 04 ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 - Prefeitura do Município de Araraquara - Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	✓	—
02	EDIO LOPES	✓	—
03	EDSON HEL	✓	—
04	ELIAS CHEDIEK	✓	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	✓	—
06	CABO MAGAL VERRI	✓	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	✓	—
08	JÉFERSON YASHUDA	✓	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	✓	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	✓	—
11	JULIANA DAMUS	✓	—
12	LUCAS GRECCO	✓	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	✓	—
15	RAFAEL DE ANGELI	✓	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	✓	—
17	ROGER MENDES	✓	—
18	THAINARA FARIA	✓	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19 FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 66
Proc. 289/2018
Resp. CD

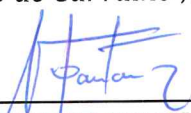
FOLHA DE VOTAÇÃO

PROPOSIÇÃO:	Emenda nº 05 ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 - Prefeitura do Município de Araraquara - Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	✓	—
02	EDIO LOPES	✓	—
03	EDSON HEL	✓	—
04	ELIAS CHEDIEK	✓	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	✓	—
06	CABO MAGAL VERRI	✓	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	✓	—
08	JÉFERSON YASHUDA	✓	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	✓	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	✓	—
11	JULIANA DAMUS	✓	—
12	LUCAS GRECCO	✓	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	✓	—
15	RAFAEL DE ANGELI	✓	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	✓	—
17	ROGER MENDES	✓	—
18	THAINARA FARIA	✓	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19 FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 67
Proc. 289/2018
Resp. CD

FOLHA DE VOTAÇÃO

PROPOSIÇÃO:	Emenda nº 06 ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 - Prefeitura do Município de Araraquara - Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

ÚNICA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	✓	—
02	EDIO LOPES	✓	—
03	EDSON HEL	✓	—
04	ELIAS CHEDIEK	✓	—
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	✓	—
06	CABO MAGAL VERRI	✓	—
07	GERSON DA FARMÁCIA	✓	—
08	JÉFERSON YASHUDA	✓	—
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	✓	—
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	✓	—
11	JULIANA DAMUS	✓	—
12	LUCAS GRECCO	✓	—
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	✓	—
15	RAFAEL DE ANGELI	✓	—
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	✓	—
17	ROGER MENDES	✓	—
18	THAINARA FARIA	✓	—

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 19/FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



A Comissão de Justiça, Legislação e Redação, de conformidade com o que deliberou o plenário em sessão ordinária de 19 de fevereiro de 2019, aprovando, em primeira discussão e votação, o Projeto de Lei Complementar nº 013/2018 e as correspondentes emendas, apresenta a inclusa

NOVA REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2018

Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A utilização do solo rural para fins urbanos no Município de Araraquara será feita mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio.

Parágrafo único. Para a implantação dos condomínios de chácaras de recreio deverão ser observadas as Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e a Instrução Normativa nº 17-B do Incra.

Art. 2º Cada chácara de recreio constituir-se-á em unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes, dentre outras, áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3º Caberá ao empreendedor instituidor arcar exclusivamente com os ônus decorrentes da implantação e da execução dos projetos urbanístico e ambiental do condomínio de chácaras de recreio, incluindo a construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, inclusive as ARAs.

§ 1º Constatando-se a necessidade de construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, elas deverão seguir as normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo das demais regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, piso interno ou externo ecológico, drenagem pluvial ecológica, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades e após análise e aprovação dos órgãos técnicos competentes.

§ 2º A construção de vias de acesso ao condomínio deverá constituir parte integrante do projeto previsto no artigo 10 desta lei complementar; caso a necessidade de suas construções seja apontada pelo poder público, quando da análise do projeto, deverá ser reaberto prazo ao empreendedor, a fim de que providencie a sua inclusão no projeto previsto no artigo 10 desta lei complementar.



Comissão de Justiça, Legislação e Redação

§ 3º Após o registro da convenção de condomínio no órgão competente, os condôminos/adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio e das vias de acesso principais e secundárias ao condomínio, incluindo as ARAs, respondendo cada um proporcionalmente à área de sua chácara de recreio.

Art. 4º A forma de apresentação dos projetos de condomínio e de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta lei e em posterior regulamentação.

Art. 5º Não será permitido o condomínio de chácaras de recreio:

- 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 atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento ou afundamentos;
- V – em áreas de preservação ecológica;
- VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; ou
- VII – em áreas ocupadas por assentamentos rurais.

Parágrafo único. A verificação das vedações enumeradas nesse artigo será realizada mediante confrontação com normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante confrontação de normas municipais previamente editadas.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 6º Os condomínios rurais de chácaras de recreio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I – constituição e formação de área verde, de Área de Preservação Permanente (APP) e Corredor de Integração Ecológica (CIECO), conforme legislações específicas, sendo as mesmas de livre acesso à população;
- II – destinação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio para áreas verdes, não computadas eventuais áreas de preservação permanente;
- III – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei e em local a ser definido pelo Município;
- IV – observância de área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com, no mínimo, 20 (vinte) metros de frente, para cada chácara de recreio;
- V – reserva de faixa mínima de 15,00 (quinze) metros sem edificação de cada lateral;



Comissão de Justiça, Legislação e Redação

- VI – reserva das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- VII – reserva de faixa mínima de 5,00 (cinco) metros da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16 (dezesesseis) metros do seu eixo;
- VIII – garantia de articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local, conforme estabelecer a Prefeitura Municipal;
- IX – abertura de vias com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- X – implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, com, no mínimo, 12 (doze) metros de largura com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros e calçadas de 2,5 (dois e meio) metros;
- XI – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos;
- XII – se necessário for, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- XIII – implantação de obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidade dos condôminos;
- XIV – implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, respeitado o limite de um poço artesiano por condomínio;
- XV – implantação de esgoto, mediante observância de normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante observância de normas municipais previamente editadas;
- XVI – implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público e autoridades competentes;
- XVII – manutenção das vias internas, externas e de acesso ao condomínio, incluindo as ARAs, às expensas exclusivas do condomínio; e
- XVIII – retirada e depósito de lixo doméstico pelos condôminos nos postos indicados onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Caso haja proposta por parte do empreendedor instituidor de implantação de sistema de reaproveitamento dos resíduos orgânicos de forma a não comprometer a qualidade ambiental e nem as condições de salubridade, esta poderá ser utilizada desde que analisada e aprovada pelos órgãos responsáveis.

Art. 7º O Município terá a prerrogativa de decidir sobre as áreas estipuladas nos incisos I e III do art. 6º desta lei complementar a partir de três formas:

- I – doação de 10% (dez por cento) da gleba rural para área institucional, nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;
- II – em imóvel equivalente a 10% (dez por cento) da gleba urbanizada em área inserida em perímetro urbano, dotado de toda infraestrutura para compor seu bem dominical; ou
- III – em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fumdu), cujo valor será oriundo de avaliação oficial a ser realizado por técnico municipal, para aplicação em obras de interesse público.



Art. 8º Para cada empreendimento condominial, o empreendedor reservará 1 (uma) chácara de recreio, que será destinada para a área de uso comum de todos os condôminos, sendo uma área contígua e cuja localização permita, dentro do razoável, o aproveitamento e utilização de forma isonômica por todos os condôminos.

Parágrafo único. A área comum prevista no “caput” deste artigo deverá ter, no mínimo, qualidade intermediária, observadas as características de todo o condomínio, a ser aferida na análise do projeto mencionado no artigo 10 desta lei complementar.

Art. 9º As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir os seguintes parâmetros:

I – taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) e índice de aproveitamento 0,3;

II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00 (nove) metros;

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 5,00 (cinco) metros, medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação;

b) recuo mínimo de 3,00 (três) metros quando a chácara divisar com outra chácara.

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída:

a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) 20% (vinte 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 à convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 10. O pedido de aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

Parágrafo único. Antes de elaborar os projetos do condomínio de chácaras de recreio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para esse tipo de empreendimento.

Art. 11. As etapas de análise para aprovação de projetos de constituição de condomínio de chácaras de recreio serão aquelas determinadas pelo art. 28 da Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

Folha	42
Proc.	289/2018
Resp.	COE

Art. 12. Os documentos a serem apresentados pelo empreendedor em cada etapa são aqueles definidos pelo art. 29 da Lei Complementar nº 851, de 2014.

Art. 13. Os prazos de validade das certidões expedidas durante o procedimento de aprovação são os seguintes:

- I – certidão de viabilidade: 90 (noventa) dias;
- II – certidão de diretrizes: 180 (cento e oitenta) dias;
- III – certidão de aprovação prévia: 180 (cento e oitenta) dias;
- IV – certidão de aprovação provisória: prazo de execução das obras de infraestrutura; e
- V – certidão definitiva: 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Em caso de necessidade da expedição de comunicados para correção, acréscimo ou alteração de documentos, terá o interessado o prazo de 30 (trinta) dias para cumpri-los, contados após o conhecimento. Expirado tal prazo, perderão validade todos os atos anteriormente praticados.

Art. 14. O requerimento, acompanhado dos itens abaixo relacionados, assinado pelo proprietário, deverá ser apresentado em 3 (três) vias, sendo 2 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e 1 (uma) servindo de comprovante ao empreendedor:

- 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 Inbra, com indicação da proximidade entre o perímetro do condomínio de chácaras de recreio e a área de expansão urbana;
- II – divisas da gleba;
- III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba; e
- V – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15. No prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com as plantas apresentadas pelo interessado quando do requerimento, tais como:

- 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 viário;
- II – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
- III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia; e
- IV – a localização da área comum prevista no artigo 8º desta lei complementar.

§ 1º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos e Diretrizes Urbanísticas (Graproara), que emitirá



Comissão de Justiça, Legislação e Redação

seu parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

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

§ 3º Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo sem o saneamento, o requerimento será arquivado.

§ 4º Para aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio, exigir-se-á laudo ambiental, Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Plano de Controle Ambiental (PCA), Relatório de Controle Ambiental (Rima) ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 16. O empreendedor, para aprovação definitiva do projeto de condomínio de chácaras de recreio, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, nos termos do art. 15 desta lei complementar, contendo os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

- I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;
- II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;
- III – dimensões das chácaras e quadras;
- IV – informação de que cada proprietário será responsável pelo esgoto;
- V – certidão atualizada do imóvel;
- VI – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VII – memorial descritivo;
- VIII – projeto urbanístico, em 5 (cinco) 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;
- IX – cópia da ART/RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- X – cronograma de execução das obras;
- XI – subdivisão das quadras em chácaras de recreio com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;
- XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- XIV – 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;
- XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- XVI – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;



XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Condema), contendo:

a) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;

b) 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;

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

d) termo de compromisso de que o empreendedor ficará responsável pela manutenção das áreas verdes e arborização por 5 (cinco) anos, atendendo a legislação municipal.

XIX – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 17. Apresentados os itens descritos no art. 16 desta lei complementar, o Município terá 90 (noventa) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas no Capítulo III desta lei complementar.

§ 1º Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento ou inércia.

§ 2º Após a análise, sendo o projeto aprovado definitivamente, a Prefeitura Municipal emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos.

Art. 18. Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão 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 do projeto.

CAPÍTULO V

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



Comissão de Justiça, Legislação e Redação

Seção I Da Zona de Urbanização Específica

Art. 19. Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica (Zues), por decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio.

Art. 20. Criada a Zona de Urbanização Específica, será ela considerada urbana para todos os fins legais e administrativos.

§ 1º A transformação da área em Zona de Urbanização Específica é reversível nos termos desta lei complementar.

§ 2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Seção II Da anuência do Incra

Art. 21. Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer no prazo de 24 (meses) meses para obter a anuência do Incra ao projeto de condomínio de chácaras de recreio, nos termos da Instrução Normativa nº 17-B do Incra.

CAPÍTULO V DA GARANTIA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I Da garantia das obras de infraestrutura

Art. 22. A alienação das chácaras de recreio, por meio de contrato, deverá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23. Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das chácaras, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

I – a garantia das obras de infraestrutura será nos mesmos termos da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;

II – o compromisso de compra e venda ou documento equivalente informará ao promitente comprador que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é exclusiva do empreendedor;

III – ao compromisso de compra e venda ou documento equivalente, o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento;

IV – do compromisso de compra e venda constará que o adquirente é responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua chácara ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 76
Proc. 289/2012
Resp. Pad

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

Parágrafo único. A garantia das obras de infraestrutura será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

Seção II Da convenção de condomínio

Art. 24. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta lei complementar e do Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a estes no ato da compra e venda.

§ 1º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do condomínio de chácaras de recreio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

§ 2º Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 25. A não conclusão da infraestrutura do condomínio de chácaras de recreio no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário ao pagamento de multa de 500 (quinhentas) UFMs por mês ou fração.

§ 1º Caso não haja o cumprimento da execução das obras do condomínio dentro do prazo do cronograma de obras aprovado, o Município poderá acionar sua garantia, nas formas previstas na Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente.

§ 2º O Município não prorrogará o prazo para a execução das obras de infraestrutura sem a participação na análise do pedido e anuência do Ministério Público.

Art. 26. Serão aplicáveis as sanções previstas nas normais legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas Leis Federais nº 4.591, de 1964, nº 6.766, de 1979, e nº 10.406, de 2002.

CAPÍTULO VIII DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 27. A outorga onerosa de alteração de uso do solo, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, será aplicada devido à transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural para fins urbanos, como é o caso do condomínio de chácaras de recreio.



§ 1º O valor da outorga onerosa de alteração do uso do solo será correspondente a:

I - 30% (trinta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na ZORUR, conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar;

II - 35% (trinta e cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 30% (trinta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar;

III - 40% (quarenta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 40% (quarenta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar;

IV - 45% (quarenta e cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 50% (cinquenta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar; ou

V - 50% (cinquenta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 60% (sessenta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar.

§ 2º O valor da valorização mencionada no § 1º será apurado por técnico do quadro de servidores do Município através de laudo especificando a metodologia adotada.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. O condomínio de chácaras de recreio aprovado com base nesta lei complementar deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 29. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas.

Art. 30. O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 31. Esta lei complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Sala de reuniões das comissões, 22 FEV. 2019



Paulo Landim
Presidente da CJLR



José Carlos Porsani



Lucas Grecco



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Folha 78
Proc. 989/2018
Resp. CaD

FOLHA DE VOTAÇÃO


PROPOSIÇÃO:	Nova Redação ao Projeto de Lei Complementar nº 013/2019, de iniciativa da Prefeitura do Município de Araraquara
AUTOR:	Comissão de Justiça, Legislação e Redação
ASSUNTO:	Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

SEGUNDA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO Maioria absoluta - Votação nominal

Nº	VEREADOR	SIM	NÃO
01	TONINHO DO MEL	S	-
02	EDIO LOPES	S	-
03	EDSON HEL	S	-
04	ELIAS CHEDIEK	S	-
05	DELEGADO ELTON NEGRINI	S	-
06	CABO MAGAL VERRI	S	-
07	GERSON DA FARMÁCIA	S	-
08	JÉFERSON YASHUDA	S	-
09	JOSÉ CARLOS PORSANI	S	-
10	ZÉ LUIZ (ZÉ MACACO)	S	-
11	JULIANA DAMUS	S	-
12	LUCAS GRECCO	S	-
13	TENENTE SANTANA	NÃO	VOTA
14	PAULO LANDIM	S	
15	RAFAEL DE ANGELI	S	
16	PASTOR RAIMUNDO BEZERRA	AUSE	NTE
17	ROGER MENDES	S	
18	THAINARA FARIA	AUSE	NTE

Sala de sessões Plínio de Carvalho, 26 FEV. 2019


TENENTE SANTANA
Presidente


LUCAS GRECCO
Primeiro Secretário


CABO MAGAL VERRI
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Bolha	79
Proc.	289/2018
Resp.	P.D

DESPACHOS

Processo nº 289 / 2018

Aprovado em 5ª Discussão.
Araraquara, 26 FEV. 2019

Presidente

Dispensado o parecer sobre a redação final, a
requerimento do vereador PAULO LANDIM
.....
Nos termos do artigo 200, do Regimento Interno
Araraquara, 26 FEV. 2019

Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
AUTÓGRAFO NÚMERO 045/2019
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR NÚMERO 013/2018

Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A utilização do solo rural para fins urbanos no Município de Araraquara será feita mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio.

Parágrafo único. Para a implantação dos condomínios de chácaras de recreio deverão ser observadas as Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e a Instrução Normativa nº 17-B do Incra.

Art. 2º Cada chácara de recreio constituir-se-á em unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes, dentre outras, áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3º Caberá ao empreendedor instituidor arcar exclusivamente com os ônus decorrentes da implantação e da execução dos projetos urbanístico e ambiental do condomínio de chácaras de recreio, incluindo a construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, inclusive as ARAs.

§ 1º Constatando-se a necessidade de construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até o condomínio, elas deverão seguir as normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo das demais regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, piso interno ou externo ecológico, drenagem pluvial ecológica, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades e após análise e aprovação dos órgãos técnicos competentes.

§ 2º A construção de vias de acesso ao condomínio deverá constituir parte integrante do projeto previsto no artigo 10 desta lei complementar; caso a necessidade de suas construções seja apontada pelo poder público, quando da análise do projeto, deverá ser reaberto prazo ao empreendedor, a fim de que providencie a sua inclusão no projeto previsto no artigo 10 desta lei complementar.

§ 3º Após o registro da convenção de condomínio no órgão competente, os condôminos/adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio e das vias de acesso principais e secundárias ao condomínio, incluindo as ARAs, respondendo cada um proporcionalmente à área de sua chácara de recreio.

CAMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Presidente

Art. 4º A forma de apresentação dos projetos de condomínio e de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta lei e em posterior regulamentação.

Art. 5º Não será permitido o condomínio de chácaras de recreio:

- 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 atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento ou afundamentos;
- V – em áreas de preservação ecológica;
- VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; ou
- VII – em áreas ocupadas por assentamentos rurais.


Parágrafo único. A verificação das vedações enumeradas nesse artigo será realizada mediante confrontação com normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante confrontação de normas municipais previamente editadas.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 6º Os condomínios rurais de chácaras de recreio deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I – constituição e formação de área verde, de Área de Preservação Permanente (APP) e Corredor de Integração Ecológica (CIECO), conforme legislações específicas, sendo as mesmas de livre acesso à população;
- II – destinação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio para áreas verdes, não computadas eventuais áreas de preservação permanente;
- III – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei e em local a ser definido pelo Município;
- IV – observância de área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com, no mínimo, 20 (vinte) metros de frente, para cada chácara de recreio;
- V – reserva de faixa mínima de 15,00 (quinze) metros sem edificação de cada lateral;
- VI – reserva das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- VII – reserva de faixa mínima de 5,00 (cinco) metros da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16 (dezesseis) metros do seu eixo;
- VIII – garantia de articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local, conforme estabelecer a Prefeitura Municipal;
- IX – abertura de vias com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- X – implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, com, no mínimo, 12 (doze) metros de largura com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros e calçadas de 2,5 (dois e meio) metros;
- XI – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos;

CAMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA



Presidente

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

XIII – implantação de obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidade dos condôminos;

XIV – implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, respeitado o limite de um poço artesiano por condomínio;

XV – implantação de esgoto, mediante observância de normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante observância de normas municipais previamente editadas;

XVI – implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público e autoridades competentes;

XVII – manutenção das vias internas, externas e de acesso ao condomínio, incluindo as ARAs, às expensas exclusivas do condomínio; e

XVIII – retirada e depósito de lixo doméstico pelos condôminos nos postos indicados onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Caso haja proposta por parte do empreendedor instituidor de implantação de sistema de reaproveitamento dos resíduos orgânicos de forma a não comprometer a qualidade ambiental e nem as condições de salubridade, esta poderá ser utilizada desde que analisada e aprovada pelos órgãos responsáveis.

Art. 7º O Município terá a prerrogativa de decidir sobre as áreas estipuladas nos incisos I e III do art. 6º desta lei complementar a partir de três formas:

I – doação de 10% (dez por cento) da gleba rural para área institucional, nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;

II – em imóvel equivalente a 10% (dez por cento) da gleba urbanizada em área inserida em perímetro urbano, dotado de toda infraestrutura para compor seu bem dominical; ou

III – em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fumdu), cujo valor será oriundo de avaliação oficial a ser realizado por técnico municipal, para aplicação em obras de interesse público.

Art. 8º Para cada empreendimento condominial, o empreendedor reservará 1 (uma) chácara de recreio, que será destinada para a área de uso comum de todos os condôminos, sendo uma área contígua e cuja localização permita, dentro do razoável, o aproveitamento e utilização de forma isonômica por todos os condôminos.

Parágrafo único. A área comum prevista no “caput” deste artigo deverá ter, no mínimo, qualidade intermediária, observadas as características de todo o condomínio, a ser aferida na análise do projeto mencionado no artigo 10 desta lei complementar.

Art. 9º As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir os seguintes parâmetros:

I – taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) e índice de aproveitamento 0,3;

II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00 (nove) metros;

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 5,00 (cinco) metros, medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação;

- b) recuo mínimo de 3,00 (três) metros quando a chácara divisar com outra chácara.
- IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;
- V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída:
 - a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e
 - b) 20% (vinte 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 à convenção do condomínio.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 10. O pedido de aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

Parágrafo único. Antes de elaborar os projetos do condomínio de chácaras de recreio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para esse tipo de empreendimento.

Art. 11. As etapas de análise para aprovação de projetos de constituição de condomínio de chácaras de recreio serão aquelas determinadas pelo art. 28 da Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014.

Art. 12. Os documentos a serem apresentados pelo empreendedor em cada etapa são aqueles definidos pelo art. 29 da Lei Complementar nº 851, de 2014.

Art. 13. Os prazos de validade das certidões expedidas durante o procedimento de aprovação são os seguintes:

- I – certidão de viabilidade: 90 (noventa) dias;
- II – certidão de diretrizes: 180 (cento e oitenta) dias;
- III – certidão de aprovação prévia: 180 (cento e oitenta) dias;
- IV – certidão de aprovação provisória: prazo de execução das obras de infraestrutura; e
- V – certidão definitiva: 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Em caso de necessidade da expedição de comunicados para correção, acréscimo ou alteração de documentos, terá o interessado o prazo de 30 (trinta) dias para cumpri-los, contados após o conhecimento. Expirado tal prazo, perderão validade todos os atos anteriormente praticados.

Art. 14. O requerimento, acompanhado dos itens abaixo relacionados, assinado pelo proprietário, deverá ser apresentado em 3 (três) vias, sendo 2 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e 1 (uma) servindo de comprovante ao empreendedor:

- 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 condomínio de chácaras de recreio e a área de expansão urbana;

CAMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Presidente

- II – divisas da gleba;
- III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba; e
- V – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15. No prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com as plantas apresentadas pelo interessado quando do requerimento, tais como:

- 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 viário;
- II – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
- III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia; e
- IV – a localização da área comum prevista no artigo 8º desta lei complementar.

§ 1º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos e Diretrizes Urbanísticas (Graproara), que emitirá seu parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

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

§ 3º Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo sem o saneamento, o requerimento será arquivado.

§ 4º Para aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio, exigir-se-á laudo ambiental, Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Plano de Controle Ambiental (PCA), Relatório de Controle Ambiental (Rima) ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 16. O empreendedor, para aprovação definitiva do projeto de condomínio de chácaras de recreio, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, nos termos do art. 15 desta lei complementar, contendo os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

- I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;
- II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;
- III – dimensões das chácaras e quadras;
- IV – informação de que cada proprietário será responsável pelo esgoto;
- V – certidão atualizada do imóvel;
- VI – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VII – memorial descritivo;

VIII – projeto urbanístico, em 5 (cinco) 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;

IX – cópia da ART/RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

X – cronograma de execução das obras;

XI – subdivisão das quadras em chácaras de recreio com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;

XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

XIV – 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;

XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XVI – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Condema), contendo:

a) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;

b) 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;

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

d) termo de compromisso de que o empreendedor ficará responsável pela manutenção das áreas verdes e arborização por 5 (cinco) anos, atendendo a legislação municipal.

XIX – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.

CAPÍTULO IV


DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 17. Apresentados os itens descritos no art. 16 desta lei complementar, o Município terá 90 (noventa) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas no Capítulo III desta lei complementar.

§ 1º Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento ou inércia.

§ 2º Após a análise, sendo o projeto aprovado definitivamente, a Prefeitura Municipal emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos.

CAMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA


Presidente

Art. 18. Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão 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 do projeto.

CAPÍTULO V
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I
Da Zona de Urbanização Específica

Art. 19. Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica (Zues), por decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto de condomínio de chácaras de recreio.

Art. 20. Criada a Zona de Urbanização Específica, será ela considerada urbana para todos os fins legais e administrativos.

§ 1º A transformação da área em Zona de Urbanização Específica é reversível nos termos desta lei complementar.

§ 2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Seção II
Da anuência do Incra

Art. 21. Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer no prazo de 24 (meses) meses para obter a anuência do Incra ao projeto de condomínio de chácaras de recreio, nos termos da Instrução Normativa nº 17-B do Incra.

CAPÍTULO V
DA GARANTIA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I
Da garantia das obras de infraestrutura

Art. 22. A alienação das chácaras de recreio, por meio de contrato, deverá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23. Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das chácaras, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

CAMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Presidente

I – a garantia das obras de infraestrutura será nos mesmos termos da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente;

II – o compromisso de compra e venda ou documento equivalente informará ao promitente comprador que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é exclusiva do empreendedor;

III – ao compromisso de compra e venda ou documento equivalente, o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento;

IV – do compromisso de compra e venda constará que o adquirente é responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua chácara ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.

Parágrafo único. A garantia das obras de infraestrutura será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

Seção II Da convenção de condomínio

Art. 24. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta lei complementar e do Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a estes no ato da compra e venda.

§ 1º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do condomínio de chácaras de recreio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

§ 2º Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 25. A não conclusão da infraestrutura do condomínio de chácaras de recreio no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário ao pagamento de multa de 500 (quinhentas) UFM's por mês ou fração.

§ 1º Caso não haja o cumprimento da execução das obras do condomínio dentro do prazo do cronograma de obras aprovado, o Município poderá acionar sua garantia, nas formas previstas na Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente.

§ 2º O Município não prorrogará o prazo para a execução das obras de infraestrutura sem a participação na análise do pedido e anuência do Ministério Público.

Art. 26. Serão aplicáveis as sanções previstas nas normais legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas Leis Federais nº 4.591, de 1964, nº 6.766, de 1979, e nº 10.406, de 2002.

CAMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Presidente

CAPÍTULO VIII
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 27. A outorga onerosa de alteração de uso do solo, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, será aplicada devido à transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural para fins urbanos, como é o caso do condomínio de chácaras de recreio.

§ 1º O valor da outorga onerosa de alteração do uso do solo será correspondente a:

I - 30% (trinta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na ZORUR, conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar;

II - 35% (trinta e cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 30% (trinta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar;

III - 40% (quarenta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 40% (quarenta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar;

IV - 45% (quarenta e cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 50% (cinquenta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar; ou

V - 50% (cinquenta por cento) da valorização gerada pela urbanização do local, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 60% (sessenta por cento), conforme indicado no Anexo Único desta lei complementar.

§ 2º O valor da valorização mencionada no § 1º será apurado por técnico do quadro de servidores do Município através de laudo especificando a metodologia adotada.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. O condomínio de chácaras de recreio aprovado com base nesta lei complementar deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 29. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas.

Art. 30. O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 31. Esta lei complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de fevereiro do ano de 2019 (dois mil e dezenove).


TENENTE SANTANA
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Estado de São Paulo

Palacete Vereador Carlos Alberto Manço

Gabinete da Presidência

Rua São Bento, nº 887 – Centro

CEP 14801-300 – ARARAQUARA /SP

Telefone PABX (16) 3301-0600 - FAX (16) 3301-0647

Folha	89
Proc.	029/2019
Resp.	Car

Ofício nº 026/2019-DL

Araraquara, 27 de fevereiro de 2019

A Sua Excelência o Senhor
Edson Antonio Edinho da Silva
Prefeito do Município de Araraquara

Assunto: **Encaminhamento de autógrafos**

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Em obediência ao artigo 81 da Lei Orgânica do Município, encaminho, anexos, os autógrafos aos projetos de lei aprovados na sessão ordinária realizada no dia 26 de fevereiro de 2019 a seguir relacionados:

Autógrafo	Projeto de Lei	Autoria	Ementa
044/2019	Compl. 001/2019	Prefeitura do Município de Araraquara	Altera a Lei Complementar nº 898, de 18 de dezembro de 2018.
045/2019	Compl. 013/2018	Prefeitura do Município de Araraquara	Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.
046/2019	287/2018	Vereadora Juliana Damus	Dispõe sobre o procedimento de remoção, reforma, remodelação, readequação, descarte, pintura e outras obras envolvendo áreas destinadas ao passeio público (calçadas) revestidas de lajes de arenito da Formação Botucatu.
047/2019	061/2019	Prefeitura do Município de Araraquara	Cria o Centro Municipal de Referência do Autismo e dá outras providências.
048/2019	057/2019	Prefeitura do Município de Araraquara	Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar e dá outras providências.
049/2019	058/2019	Prefeitura do Município de Araraquara	Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar e dá outras providências.
050/2019	059/2019	Prefeitura do Município de Araraquara	Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar e dá outras providências.
051/2019	060/2019	Prefeitura do Município de Araraquara	Denomina “Ademar Velloso de Almeida – Pança” a sede da Ouvidoria Geral do Município de Araraquara.

Atenciosamente,


TENENTE SANTANA
Presidente

e-mail: legislativo@camara-arq.sp.gov.br
www.camara-arq.sp.gov.br

