



**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 2.000m<sup>2</sup> (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