



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS
Gabinete do Prefeito



LEI Nº 2.975 de 05 de abril de 1999 .

"QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO RURAL, FORA DA ÁREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA, PARA FORMAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

JOSÉ AFONSO BARBOSA CONDI, Prefeito Municipal de Agudos, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

ARTIGO PRIMEIRO - Esta lei, em consonância com as normas da Instrução Normativa nº 17-B do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com as disposições constantes do Artigo 96 do Decreto nº 59.428 de 27/10/66 e com o enunciado do Artigo 53 da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79, regula o parcelamento de área rural, perfeitamente delimitada por medição, com perímetros cercados natural ou artificialmente, localizada fora da zona urbana ou de expansão urbana, com destinação para implantação de chácaras de recreio no Município de Agudos, tendo por objetivos:

I - Manter a característica originária da cidade de Agudos, orientando seu desenvolvimento imobiliário como cidade de caráter urbano-ecológico;

II - Orientar o projeto e a execução de parcelamentos de solo rural com destinação para Chácaras de Recreio.;

III - Assegurar a observância de padrões urbanísticos para o interesse do Município.

Parágrafo Único – Independentemente do cumprimento das disposições constantes desta Lei, os empreendimentos dessa espécie que forem realizados no município ficam também sujeitos ao cumprimento de exigências específicas decorrentes de legislação ambiental e florestal de âmbito federal e estadual.

ARTIGO SEGUNDO - Nos termos desta Lei, as chácaras de recreio, decorrentes desses fracionamentos de imóvel rural, deverão possuir as seguintes características:

I - Cada chacara terá área mínima de 2.000 (dois mil) metros quadrados.

II - As áreas de cada chacara não poderão sofrer qualquer tipo de fracionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

Gabinete do Prefeito



III - Taxa de ocupação máxima com edificações de 25% (vinte e cinco por cento), atendendo, no que couber, às normas e posturas municipais aplicadas às edificações localizadas no perímetro urbano; sendo admitidas no máximo 03 (três) construções (residência, casa de caseiro e garagem ou galpão).

IV - Nenhuma construção, demolição, reconstrução, reforma ou ampliação de edificações poderá ser iniciada no empreendimento sem prévia aprovação da Prefeitura Municipal, que somente expedirá o respectivo alvará de licença quando o mesmo já estiver dotado de, pelo menos, rede de energia elétrica e abastecimento de água potável.

V- Manter rigorosamente atualizada a C.N.D. (Certidão Negativa de Débitos), garantindo-se, assim, a qualquer tempo, lavratura de escrituras definitivas a adquirentes que quitarem totalmente suas aquisições.

Parágrafo Único - As vias de circulação, decorrentes desses fracionamentos de imóvel rural, não poderão ter denominações já utilizadas em ruas e avenidas existentes no Município.

ARTIGO TERCEIRO - Será exigida a realização das seguintes obras de infra-estrutura, dentro dos prazos estipulados, contados da aprovação do projeto definitivo, a serem executados pelo empreendedor, e previamente aprovadas pelas concessionárias públicas respectivas:

I - Abertura das vias de circulação com largura mínima de 12 (doze) metros, sendo 08 (oito) metros para o leito carroçável e 02 (dois) metros de passeio para cada lateral, dentro do prazo de 6 (seis) meses;

II - Sistema de captação, recalque, tratamento, armazenamento e distribuição de água potável, com respectivas derivações prediais; coleta e destinação de esgoto domiciliar ou fossas assépticas nos padrões técnicos vigentes; a critério da concessionária do serviço, no prazo de 12 (doze) meses;

III - Sistema de instalação, distribuição de energia elétrica e iluminação pública das ruas do referido loteamento; de acordo com o cronograma previsto pela concessionária local, não excedente o prazo de 24 (vinte e quatro) meses;

IV - Arborização nas vias internas e plantio de grama nas calçadas ou seu calçamento, dentro do prazo de 6 (seis) meses;

V - Destinação de 35 % (trinta e cinco por cento) da área total, objeto do projeto do parcelamento de solo, para localização dos espaços livres e áreas verdes; incluindo-se para cômputo deste percentual, o total das áreas destinadas para as vias de circulação.

Parágrafo Primeiro - Para garantia da perfeita execução das obras de infra-estrutura, o empreendedor deverá, alternativamente:

- a) Efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária fornecida por banco oficial, no valor a ser estipulado pela Municipalidade por ato do Executivo.
- b) Vincular à Prefeitura Municipal 20% (vinte por cento) da área total dos lotes, mediante instrumento público.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos administrativos para efetuação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo e uma vez executadas, vistoriadas e aceitas as obras



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

Gabinete do Prefeito



de infra-estrutura, a Municipalidade expedirá documento de liberação da modalidade da garantia prestada.

Parágrafo Terceiro - O prazo de validade das garantias mencionadas será de dois anos, contados da data de efetiva constituição e aprovação.

Parágrafo Quarto - Decorrido esse prazo e não concluídas as obras necessárias, o empreendedor perderá o direito à garantia prestada; podendo, entretanto, por comum acordo, ser prorrogado por igual período.

ARTIGO QUARTO - O processo de aprovação de parcelamento do solo rural, localizado fora da área urbana ou de expansão urbana, para fins de implantação de chácaras de recreio, será desenvolvido conforme as seguintes etapas:

I - Apreciação Preliminar;

II - Aprovação Definitiva.

ARTIGO QUINTO - Inicialmente o empreendedor deverá informar à Municipalidade de seu interesse na realização do empreendimento através de requerimento, submetendo para APRECIÇÃO PRELIMINAR os seguintes documentos:

I - Matrícula imobiliária atualizada do imóvel;

II - Comprovante de quitação do Imposto Territorial Rural;

III - Laudo circunstanciado, assinado por técnico habilitado, comprovando a viabilidade de execução do empreendimento, nos termos do item 33 da instrução nº 17-B do Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

IV - Planta do imóvel, na escala 1:1000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, caracterizando:

a) as divisas e medidas do imóvel, perfeitamente definidas, bem como quadras e respectivos lotes, devidamente delineados;

b) a localização dos cursos de água e locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

c) os bosques, matas naturais ou plantadas, árvores frondosas, com perfeita localização e cotas;

d) as construções já existentes, sua locação e cotas;

e) as estradas vizinhas de todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, bem como, as cotas de largura e distâncias;

f) os serviços no local e adjacências, as redes de energia elétrica, telefone, água e esgoto domiciliar;

g) a definição do arruamento interno, com curvas de nível de metro em metro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS
Gabinete do Prefeito



h) outras indicações que possam interessar ou que sejam solicitadas pelos órgãos municipais.

Parágrafo Único - O município, através de seus órgãos competentes, analisará preliminarmente o projeto, e dentro de 30 (trinta) dias se manifestará, solicitando as providências que entender cabíveis ou informando o empreendedor para requerer a aprovação definitiva do empreendimento.

ARTIGO SEXTO - Vencida a etapa prevista no artigo anterior, para requerer a APROVAÇÃO DEFINITIVA do empreendimento, o interessado deverá apresentar:

I - 5 (cinco) vias da planta geral do empreendimento, com a topografia indicada por curva de nível de metro em metro, na escala 1:1000, com indicação de:

- a) orientação magnética verdadeira;
- b) parcelamento das chácaras de recreio, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias de acesso e cotas do projeto;
- d) sistema de vias de acesso às chácaras, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na presente lei;
- e) servidões, faixas de domínio e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
- f) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

II - projetos, devidamente aprovados pelas concessionárias respectivas, das obras de infraestrutura a serem realizadas no empreendimento, com seus respectivos cronogramas físicos de execução;

III- certidões negativas de ônus expedidas pelas circunscrição imobiliária competente, órgãos municipais, estaduais e federais, relativas ao imóvel rural objeto do empreendimento;

IV - prévia anuência do INCRA à aprovação do empreendimento, de conformidade com o estabelecido nos itens 32 e 33 da Instrução 17-B, de 22 de Dezembro de 1.980; e ,comprovação de atendimento de exigências específicas decorrentes de legislação ambiental ou florestal de âmbito federal e estadual;

V - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculadas pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

VI - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das chácaras de recreio.

Parágrafo Primeiro - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissionais legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS
Gabinete do Prefeito



Parágrafo Segundo - De posse de toda documentação exigida, a Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto, relacionadas à legislação pertinente.

Parágrafo Terceiro - Após a análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura baixará decreto aprovando o empreendimento, expedindo o respectivo alvará de licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o mesmo; devendo ser providenciado o necessário registro imobiliário, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de sua expedição, sob pena de caducidade da licença concedida.

ARTIGO SÉTIMO - Qualquer modificação no projeto ou na execução do empreendimento deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal, com apresentação dos seguintes documentos:

- a) Requerimento solicitando a modificação;
- b) Memorial descritivo das modificações;
- c) 04 (quatro) vias de cópias dos projetos referentes às modificações;
- d) 01 (uma) via da cópia do projeto aprovado.

ARTIGO OITAVO - Os pedidos de modificações em loteamentos já registrados, além dos documentos referidos no parágrafo anterior, deverão ser instruídos por documentos que comprovem a anuência de todos os adquirentes de lotes ou chácaras, a menos que exista regra explícita no título de aquisição com respeito a essa anuência específica.

ARTIGO NONO - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e suas eventuais despesas correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Prefeitura Municipal de Agudos, 05 de abril de 1999.


JOSÉ AFONSO BARBOSA CONDI
Prefeito Municipal

Publicado e registrado na forma da Lei.


ARISTEU ALVES
Diretor Depto. Administrativo