



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 55, DE 19 de agosto de 2022

"DISPÕE SOBRE O CHACREAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE IVOTI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

MARTIN CESAR KALKMANN, Prefeito Municipal de Ivoti.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A implantação de empreendimentos de chacreamento nas zonas rurais do Município de Ivoti será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei consideram-se como áreas para atividades turísticas e para chácaras de recreio as áreas destinados a fins recreacionais, e de apoio, não podendo ter área inferior a 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados e frente mínima de 20 (vinte) metros.

Art. 3º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, observando-se as disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/64, Lei nº 6.766/79, Lei nº 6.513/77, Decreto nº 59.428/66 e nas demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 4º São objetivos desta Lei:

I - Garantir a função social da propriedade;

II - Orientar a ocupação ordenada do solo rural;

III - estabelecer as condições de aproveitamento do uso do solo rural do Município de Ivoti - RS, considerando a preservação ambiental e qualidade dos ecossistemas naturais.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 5º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental e constituição do chaceamento é de total responsabilidade do empreendedor.

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

Art. 7º O chaceamento depende de prévia anuência e concordância do INCRA, bem como depende de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 8º Poderá ser autorizado o chaceamento em zonas rurais do Município.

Art. 9º O procedimento não será permitido :

I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - em terrenos com mais de 50% da área possua declive igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V - em áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada;

IX - Áreas que sejam cobertos totalmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, as quais não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 2º No caso do disposto nos incisos VI, VIII e IX deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo Município.

§ 3º A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10. Os condomínios rurais (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Chácara com área mínima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

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

III - reservar uma faixa de 10 m (dez metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

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

V - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras, conforme disposto nesta Lei, asphaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VI - Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

VII - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, fontes drenadas, com redes de água abaixo de 100 mm (cem milímetros);

X - Implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada ou sistema de tratamento de esgoto com fossa séptica e sumidouro nos padrões técnicos e conforme exigido em área rural;

XI - implantação de rede de energia elétrica particular e domiciliar;

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

§ 2º Os condôminos arcarão com as despesas referidas no § 1º deste artigo.

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

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

Art. 12. As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

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



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

diretrizes:

I - Taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);

II - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e

b) Recuo mínimo de 2 m (dois metros) em relação às divisas laterais.

III - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

IV - Garantia de área de permeabilidade do solo de 100% (cem por cento) da área construída.

V - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VI - Observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 14. A minuta do projeto de chacreamento será previamente submetido à apreciação do Executivo Municipal.

Parágrafo único. O Executivo Municipal tem o prazo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto.

Art. 15. Os projetos e requisitos previstos nesta Lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo Poder Público Municipal.

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

§ 2º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I - Título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Foro Regional da Comarca;

II - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;

III - 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 chaceamento e a área de expansão urbana;

IV - Outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

a) as divisas da gleba a ser chaceada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) curvas de nível a cada 10 m (dez metros) e bacia de contenção;

c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

V - Outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

VI - Compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

VII - Documentos pessoais do Requerente.

Art. 16. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

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 vigentes;

II - As dimensões mínimas de chácaras e quadras, quando houver;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

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

VI - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

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

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

I - certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 (trinta) dias;

II - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - memorial descritivo;

a) planta impressa do projeto, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala adequada e legível para plotagem, 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, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

b) cronograma de execução das obras;

c) a subdivisão da área em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração;

d) vias de circulação;

V - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados aos procedimentos de parcelamento do solo urbano;

VI - minuta da convenção de condomínio.



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's.

CAPÍTULO IV

APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 18. O Município terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Executivo Municipal facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.

Art. 19. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, tendo, neste caso, trâmite prioritário em relação os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso, poderão as autoridades municipais, 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, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta Lei.

CAPÍTULO V

ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 20. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas na legislação municipal, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 21. O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

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

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV - iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 16 desta Lei;

V - averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas;

VI - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 22. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor, previstos nos artigos 20 e 21, ambos desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

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

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



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 25. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 26. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

Seção II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 27. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura;

II - constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

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

IV - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

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

VI - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

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



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 28. O projeto de chacreamento não executado no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, importará na reversão da área para gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 29. A execução de Projeto sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 30. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 31. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação na forma dos artigos anteriores; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, sofrerão as seguintes sanções:

I - Em 400 (quatrocentas) UFM's;

II - Interdição do empreendimento;

III - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do chacreamento ao cancelamento de todas as autorizações e alvarás expedidos.

Parágrafo único. A fiscalização e aplicação das sanções competem ao Setor de Fiscalização da Prefeitura, através dos Fiscais de Obras e Posturas.

Art. 32. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 33. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 03 (três) anos.

Art. 34. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

consideradas insubsistentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas respondendo o empreendedor, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 33 desta Lei.

Art. 35. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Os projetos para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 37. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 38. Considera-se clandestino todo e qualquer projeto para fins de chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto.

Art. 39. Todos os projetos para fins de chacreamento preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Ivoti,

MARTIN CESAR KALKMANN
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

JUSTIFICATIVA

Justificamos o encaminhamento do Projeto de Lei 55/2022, que **"dispõe sobre o chacreamento de sítios de recreio na zona rural do município de Ivoti e dá outras providências"**, pelo que segue:

As conhecidas chácaras de recreio, mesmo que estejam no perímetro rural, são imóveis que perderam a vocação de produção rural, já que são usados para fins de lazer.

A ausência de regulamentação por parte do Município acaba gerando uma grande insegurança jurídica, pois na ampla maioria das situações tratam-se de áreas rurais fracionadas de fato, abaixo do mínimo legal exigido pelo Incra para a abertura de matrícula individual para cada proprietário.

Na prática, as áreas estão individualizadas em áreas menores, com metragem certa e determinada e com edificações voltadas para o lazer da família e amigos aos finais de semana, ou seja, não são áreas destinadas à exploração agrícola e pecuária.

Assim, ao estabelecer metragem mínima, infraestrutura e doação de áreas públicas, busca-se a correta regulamentação do tema, garantindo a ocupação ordenada do solo rural e estabelecendo as condições de aproveitamento do uso do solo rural do Município de Ivoti, considerando a preservação ambiental e qualidade dos ecossistemas naturais.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas ou esclarecimentos.

Atenciosamente,

Martin Cesar Kalkmann
Prefeito Municipal