



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

LEI Nº 1.239 DE 09 DE FEVEREIRO DE 2023

PUBLICADO

Em: 20 / 02 / 2023

Edição: 2708

Jornal: Diário Oficial

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE PALMITAL - PR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Palmital, Estado do Paraná aprovou e eu, **VALDENEI DE SOUZA**, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural, no Município de Palmital, para a criação de chácaras de recreio de uso familiar ou empresarial, será feito mediante implantação de condomínios fechados.

Art. 2º O parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido por esta lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada chacara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3º Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

Art. 4º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura urbana serão os exigidos nas normas existentes, para a apresentação de projetos para o parcelamento de solo urbano.

Art. 5º Ao empreendedor somente será permitido instituir condomínio na parte da sua gleba rural que seja localizada em vias públicas de fácil acesso a gleba de terreno a ser parcelada.

Art. 6º Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a via pública existente, nos termos do previsto no



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

caput, será de responsabilidade única e exclusiva do empreendedor a sua abertura, urbanização, pavimentação, drenagem pluvial, iluminação pública e cercamento, de acordo com as normas municipais exigidas para cada situação.

Art. 7º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 22 desta Lei.

§1º O projeto será submetido à apreciação do Departamento de Engenharia Municipal, que emitirá parecer favorável ou não a sua aprovação, com as devidas justificativas, para posterior aprovação pelo Prefeito Municipal.

§2º O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas.

§ 3º Não será permitido o parcelamento do solo rural:

- 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 técnicas específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;
- V. em áreas de reservas legais registradas;
- VI. em áreas de preservação permanente;
- VII. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§4º As áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização da Secretaria de Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

§5º Em imóveis nos quais exista cobertura vegetal e florestal não averbada, deverá ser respeitada a preservação de mata ciliar, cada unidade individual poderá suprimir vegetação da sua área privativa para fins de edificação dos espaços de uso privado, autorizado pelo órgão ambiental, municipal e estadual.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

Art. 8º Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área total inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de terras;
- II. destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;
- III. cada unidade deverá ter área mínima de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);
- IV. reservar uma faixa de 7,5m (sete metros e meio) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos e ou nos limites exigidos pela legislação estadual e ou federal, observadas as regras e restrições previstas no Plano Diretor;
- V. vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local;
- VI. vias abertas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VII. implantação de vias de circulação do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, pavimentadas em CBUQ ou Calçamento Polidédrico, conforme o previsto no respectivo projeto aprovado;
- VIII. demarcação dos logradouros com meio fio e das quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- IX. contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- X. sistema 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;
- XI. implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, poço artesiano ou rede de abastecimento público ou outra alternativa aprovada pelo Município;
- XII. previsão de exigência de correta destinação dos resíduos de esgoto, ao menos em sistemas individuais de tratamento (caixas sépticas) para posterior destinação final em fossa sumidouro ou, quando possível, ligação ao sistema de esgoto público;
- XIII. arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer, caso não exista cobertura vegetal preexistente;
- XIV. implantação de rede de energia elétrica e domiciliar conforme projeto aprovado pela COPEL — Companhia de Energia Elétrica do Paraná;
- XV. cercas divisórias em todo o perímetro do condomínio;



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

XVI. a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVII. implantar serviço de coleta de lixo doméstico, com local apropriado para disposição na área interna do condomínio;

Parágrafo Único. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural.

Art. 9º Por se tratar de condomínio rural, fica dispensada a instituição de áreas institucionais, mas autorizado o acesso do Município a todo e qualquer momento para vistorias e fiscalizações;

Art. 10. As vias de circulação deverão ter no máximo 200 m (duzentos metros) de extensão, sendo obrigatório à partir dessa medida, a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

§ 1º As vias públicas terão, no mínimo, 7 (sete) metros de largura.

§ 2º A área de passeio de no mínimo 2,50 m (dois metros e meio) para cada lado da via com no mínimo 2,00 m (dois metros) de pavimentação, destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área mínima de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do artigo 8º desta Lei.

Art. 11. Exigir-se-á licenciamento ambiental, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 12. As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I. taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);
- II. edificações com gabarito máximo igual a 8,00m (oito metros) acima do nível da via pública;
- III. obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a) Recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento predial;
 - b) Recuo mínimo de 03,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara;
- IV. garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, sendo deste percentual:
 - a) 30% (trinta por cento) no mínimo com cobertura vegetal;
 - b) 20% (vinte por cento) no máximo com piso permeável;



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

V. obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

VI. observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 13. O anteprojeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação das Secretarias Municipais de Obras e Urbanismo, Meio Ambiente e Turismo e do Departamento de Engenharia do Município;

Parágrafo Único. Os órgãos responsáveis terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1972;

Art. 14. Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, através de seu Departamento de Engenharia;

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

§2º O requerimento deverá ser apresentado em duas vias, sendo uma protocolada junto ao Departamento de Engenharia, o qual após análise, dará ciência a Secretaria do Meio Ambiente e uma via será comprovante do empreendedor.

§3º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I. justificativa de viabilidade de instalação;

II. localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o perímetro do chacreamento, bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida;

III. as divisas da gleba a ser chacreada, 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;

IV. curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

V. 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;



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

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

VII. compromisso de que as chácaras não serão postas à venda nem haverá início de obras, antes da expedição de anuência pelo Município e do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena das sanções previstas no Capítulo IX da Lei 6.766/79.

Art. 15. O Município de Palmital definirá as diretrizes, no prazo máximo de trinta (30) 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 de sistema viário;

II. as dimensões mínimas de chácaras e quadras;

III. o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do artigo 8º desta Lei;

IV. localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do artigo 8º desta Lei;

V. os interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso;

VI. as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água e dormentes dos mananciais, estabelecidos nas Leis e Decretos Municipais, Estaduais e Federais, bem como demais regulamentos e atos normativos;

VII. as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do artigo 8º desta Lei.

§1º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

Art. 16. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I. Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 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. Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo Departamento de Engenharia, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 (memorial e cronogramas) e



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

—DWGII (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, devidamente recolhida;

- c) cronograma de execução das obras;
 - d) subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
 - f) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
 - g) 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;
 - h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - i) indicação em planta na escala de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
 - j) detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
 - k) projetos das obras de infraestrutura urbana exigidas no artigo 8º desta Lei de acordo com as exigências contidas na legislação de parcelamento urbano.
- V. licenciamento ambiental.
- a) estabelecido no artigo 11 desta lei;
 - b) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
 - c) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção.
 - d) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
 - e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.
- VI. 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.
- VII. modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.
- VIII. Minuta da convenção de condomínio.



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

§1º 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 - ARTs.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 17. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo terá o prazo de sessenta dias contados a partir da apresentação do Projeto de Parcelamento do Solo Rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo Anterior.

§1º A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas pelo técnico de engenharia, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei.

§2º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§3º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, será concedido ao empreendedor prazo não superior a trinta dias para corrigir a irregularidade.

§4º A abertura de prazo para complementação de documentos, acarretará a reabertura do prazo previsto no artigo 17 da presente Lei, para a autoridade decidir sobre a aprovação do projeto, contados à partir do protocolo das complementações pelo empreendedor.

Art. 18. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para 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

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

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

Art. 19. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de dez dias, o Decreto transformando a área correspondente em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Parágrafo Único. A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 20. No prazo máximo de trinta dias após a aprovação, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21. O empreendedor terá o prazo de até doze meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no artigo 20 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

SEÇÃO III

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22. Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência pelo Município, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias exigidas desde que observadas as restrições apresentadas e atendidas as exigências contidas na Legislação vigente.

Art. 23. 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:

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 somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III. fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade do empreendedor para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído;



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

IV. Iniciar a venda das chácaras somente após a aprovação do projeto e o seu registro nos termos do art. 21 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

Art. 24. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 25. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, conforme artigo 27, inciso I, desta lei.

Art. 26. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com serviços do condomínio, conforme artigo 27, inciso III, desta lei.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

I. Instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

II. Constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica 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 nos termos do artigo 26;

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



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

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

§1º A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo rural.

§2º A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§3º 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.

Art. 28. Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de disciplinar, no mínimo:

- a) quórum para as deliberações;
- b) nomeação e destituição de síndico;
- c) conselho fiscal e diretoria;
- d) fração ideal das chácaras em relação às áreas comuns;
- e) regras e limites para utilização das áreas de uso comum;
- f) regras e limites para construção;
- g) proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;
- h) limites e formas de utilização das unidades autônomas;
- i) responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;
- j) equipamentos e prestação de serviço coletivo;
- k) normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Art. 29. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras.

§1º Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de trinta dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§2º Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

CAPÍTULO VII

**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE
PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL**

Art. 30. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do artigo 20 desta lei importará na reversão da área transformada em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – em gleba rural, perdendo efeito todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 31. O empreendedor será multado em:

- I. 02 UFM por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto na aprovação do empreendimento;
- II. 10 UFM, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto;
- III. 15 UFM, caso não registre o projeto;
- IV. 20 UFM, caso não cumpra o disposto nos artigos 20 e 21;
- V. 25 UFM, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nesta lei.
- VI. 30 UFM, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, previstas nesta lei.

§1º As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas nas Leis Federais nº 10.406/2002 (Código Civil), nº 4.591/1964 e nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

Art. 32. 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 consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente a decretação de zona Especial de urbanização para Chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo Único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, respondendo o empreendedor pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 31 desta lei.



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

Art. 33. Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de (05) cinco anos.

Art. 34. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação e persistindo a mora por prazo superior a trinta dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 31 desta lei.

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

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta lei, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso e da divisão das chácaras.

Art. 37. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras irregulares responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas.

Art. 38. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 39. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de devidamente expedida anuência Municipal em Projeto específico pela Secretaria de Obras e Urbanismo e a decretação de zona especial de urbanização para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 40. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, para fins de regularização, a instituir como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural iniciados, em até cinco anos, antes da aprovação da presente Lei, desde que apresente a documentação necessária e cumpra as obrigações exigidas, bem como execute as obras de infraestrutura exigidas.



MUNICÍPIO DE

PALMITAL

GESTÃO 2021/2024

CNPJ-75.680.025/0001-82

Parágrafo Único. Decorrido o prazo previsto no artigo 40 desta Lei, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário na regularização da área chacreada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular sujeitando-se às sanções legais.

Art. 41. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta lei, terão o prazo de quarenta e oito 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.

§1º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural e as edificações nele existentes, será feita sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

§2º A não regularização no prazo previsto no caput acarretará em multa diária de duas UFM.

§3º A regularização dos empreendimentos irregulares poderá ser aprovada, levando em consideração a situação atual consolidada, quanto ao tamanho das chácaras e quanto ao sistema viário existente, sendo possibilitada a execução das obras de infraestrutura mediante cronograma a ser aprovado pelo Município, com fornecimento de garantia no valor das obras a serem edificadas após a aprovação.

§4º As chácaras já existentes no município, deverão se adequar nos termos desta Lei, para sua regularização e aprovação.

Art. 42. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 43. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Palmital, aos nove dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e vinte e três.

VALDENEI DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL
LEI 1.239/2023

LEI Nº 1.239 DE 09 DE FEVEREIRO DE 2023

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO
RURAL PARA CHACREAMENTO DE RECREIO
NO MUNICÍPIO DE PALMITAL - PR E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Palmital, Estado do Paraná aprovou e eu, **VALDENEI DE SOUZA**, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural, no Município de Palmital, para a criação de chácaras de recreio de uso familiar ou empresarial, será feito mediante implantação de condomínios fechados.

Art. 2º O parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido por esta lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada chacara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3º Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

Art. 4º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura urbana serão os exigidos nas normas existentes, para a apresentação de projetos para o parcelamento de solo urbano.

Art. 5º Ao empreendedor somente será permitido instituir condomínio na parte da sua gleba rural que seja localizada em vias públicas de fácil acesso a gleba de terreno a ser parcelada.

Art. 6º Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a via pública existente, nos termos do previsto no caput, será de responsabilidade única e exclusiva do empreendedor a sua abertura, urbanização, pavimentação, drenagem pluvial, iluminação pública e cercamento, de acordo com as normas municipais exigidas para cada situação.

Art. 7º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 22 desta Lei.

§1º O projeto será submetido à apreciação do Departamento de Engenharia Municipal, que emitirá parecer favorável ou não a sua aprovação, com as devidas justificativas, para posterior aprovação pelo Prefeito Municipal.

§2º O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas.

§3º Não será permitido o parcelamento do solo rural:

- 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 técnicas específicas das

autoridades competentes;

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

V. em áreas de reservas legais registradas;

VI. em áreas de preservação permanente;

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

§4º As áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chaceamento, deverão apresentar prévia autorização da Secretaria de Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

§5º Em imóveis nos quais exista cobertura vegetal e florestal não averbada, deverá ser respeitada a preservação de mata ciliar, cada unidade individual poderá suprimir vegetação da sua área privativa para fins de edificação dos espaços de uso privado, autorizado pelo órgão ambiental, municipal e estadual.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 8º Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área total inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de terras;

II. destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;

III. cada unidade deverá ter área mínima de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

IV. reservar uma faixa de 7,5m (sete metros e meio) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos e ou nos limites exigidos pela legislação estadual e ou federal, observadas as regras e restrições previstas no Plano Diretor;

V. vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local;

VI. vias abertas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VII. implantação de vias de circulação do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, pavimentadas em CBUQ ou Calçamento Polidétrico, conforme o previsto no respectivo projeto aprovado;

VIII. demarcação dos logradouros com meio fio e das quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

IX. contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

X. sistema 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;

XI. implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, poço artesiano ou rede de abastecimento público ou outra alternativa aprovada pelo Município;

XII. previsão de exigência de correta destinação dos resíduos de esgoto, ao menos em sistemas individuais de tratamento (caixas sépticas) para posterior destinação final em fossa sumidouro ou, quando possível, ligação ao sistema de esgoto público;

XIII. arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer, caso não exista cobertura vegetal preexistente;

XIV. implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado pela COPEL — Companhia de Energia Elétrica do Paraná;

XV. cercas divisórias em todo o perímetro do condomínio;

XVI. a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVII. implantar serviço de coleta de lixo doméstico, com local apropriado para disposição na área interna do condomínio;

Parágrafo Único. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural.

Art. 9º Por se tratar de condomínio rural, fica dispensada a instituição de áreas institucionais, mas autorizado o acesso do Município a todo e

qualquer momento para vistorias e fiscalizações;

Art. 10. As vias de circulação deverão ter no máximo 200 m (duzentos metros) de extensão, sendo obrigatório à partir dessa medida, a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

§ 1º As vias públicas terão, no mínimo, 7 (sete) metros de largura.

§ 2º A área de passeio de no mínimo 2,50 m (dois metros e meio) para cada lado da via com no mínimo 2,00 m (dois metros) de pavimentação, destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área mínima de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do artigo 8º desta Lei.

Art. 11. Exigir-se-á licenciamento ambiental, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 12. As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I. taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);

II. edificações com gabarito máximo igual a 8,00m (oito metros) acima do nível da via pública;

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

a) Recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento predial;

b) Recuo mínimo de 03,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara;

IV. garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, sendo deste percentual:

a) 30% (trinta por cento) no mínimo com cobertura vegetal;

b) 20% (vinte por cento) no máximo com piso permeável;

V. obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

VI. observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 13. O anteprojeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação das Secretarias Municipais de Obras e Urbanismo, Meio Ambiente e Turismo e do Departamento de Engenharia do Município;

Parágrafo Único. Os órgãos responsáveis terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1972;

Art. 14. Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, através de seu Departamento de Engenharia;

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

§2º O requerimento deverá ser apresentado em duas vias, sendo uma protocolada junto ao Departamento de Engenharia, o qual após análise, dará ciência a Secretaria do Meio Ambiente e uma via será comprovante do empreendedor.

§3º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I. justificativa de viabilidade de instalação;

II. localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o perímetro do chacreamento, bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida;

III. as divisas da gleba a ser chacreada, 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;

IV. curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

- V. 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;
- VI. outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica;
- VII. compromisso de que as chácaras não serão postas à venda nem haverá início de obras, antes da expedição de anuência pelo Município e do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena das sanções previstas no Capítulo IX da Lei 6.766/79.

Art. 15. O Município de Palmital definirá as diretrizes, no prazo máximo de trinta (30) 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 de sistema viário;
- II. as dimensões mínimas de chácaras e quadras;
- III. o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do artigo 8º desta Lei;
- IV. localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do artigo 8º desta Lei;
- V. os interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso;
- VI. as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água e dormentes dos mananciais, estabelecidos nas Leis e Decretos Municipais, Estaduais e Federais, bem como demais regulamentos e atos normativos;
- VII. as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do artigo 8º desta Lei.

§1º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

Art. 16. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

- I. Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 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. Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo Departamento de Engenharia, contendo:
 - a) memorial descritivo;
 - b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 (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, devidamente recolhida;
 - c) cronograma de execução das obras;
 - d) subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
 - f) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
 - g) 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;
 - h) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - i) indicação em planta na escala de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
 - j) detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
 - k) projetos das obras de infraestrutura urbana exigidas no artigo 8º desta Lei de acordo com as exigências contidas na legislação de parcelamento urbano.
- V. licenciamento ambiental.
 - a) estabelecido no artigo 11 desta lei;
 - b) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
 - c) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção.

- d) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
- e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.
- VI. 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.
- VII. modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.
- VIII. Minuta da convenção de condomínio.

§1º 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 - ARTs.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 17. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo terá o prazo de sessenta dias contados a partir da apresentação do Projeto de Parcelamento do Solo Rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo Anterior.

§1º A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas pelo técnico de engenharia, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei.

§2º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§3º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, será concedido ao empreendedor prazo não superior a trinta dias para corrigir a irregularidade.

§4º A abertura de prazo para complementação de documentos, acarretará a reabertura do prazo previsto no artigo 17 da presente Lei, para a autoridade decidir sobre a aprovação do projeto, contados a partir do protocolo das complementações pelo empreendedor.

Art. 18. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para 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

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 19. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de dez dias, o Decreto transformando a área correspondente em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Parágrafo Único. A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 20. No prazo máximo de trinta dias após a aprovação, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21. O empreendedor terá o prazo de até doze meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no artigo 20 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

SEÇÃO III

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22. Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência pelo Município, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias exigidas desde que observadas as restrições apresentadas e atendidas as exigências contidas na Legislação vigente.

Art. 23. 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:

- 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 somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;
- III. fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade do empreendedor para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído;
- IV. Iniciar a venda das chácaras somente após a aprovação do projeto e o seu registro nos termos do art. 21 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

Art. 24. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 25. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, conforme artigo 27, inciso I, desta lei.

Art. 26. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com serviços do condomínio, conforme artigo 27, inciso III, desta lei.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

- I. Instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;
- II. Constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio;
- III. Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chacara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 26;
- IV. Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições, obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, além de 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 chacara;
- VI. Manter os serviços de água e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§1º A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo rural.

§2º A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§3º 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 chacara.

Art. 28. Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de disciplinar, no mínimo:

- quórum para as deliberações;
- nominação e destituição de síndico;
- conselho fiscal e diretoria;
- fração ideal das chácaras em relação às áreas comuns;
- regras e limites para utilização das áreas de uso comum;
- regras e limites para construção;
- proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;
- limites e formas de utilização das unidades autônomas;
- responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;
- equipamentos e prestação de serviço coletivo;
- normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Art. 29. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras.

§1º Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de trinta dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§2º Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 30. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do artigo 20 desta lei importará na reversão da área transformada em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – em gleba rural, perdendo efeito todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 31. O empreendedor será multado em:

- I. 02 UFM por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto na aprovação do empreendimento;
- II. 10 UFM, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto;
- III. 15 UFM, caso não registre o projeto;
- IV. 20 UFM, caso não cumpra o disposto nos artigos 20 e 21;
- V. 25 UFM, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nesta lei.
- VI. 30 UFM, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, previstas nesta lei.

§1º As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas nas Leis Federais nº 10.406/2002 (Código Civil), nº 4.591/1964 e nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

Art. 32. 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 consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente a decretação de zona Especial de urbanização para Chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo Único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, respondendo o empreendedor pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 31 desta lei.

Art. 33. Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de (05) cinco anos.

Art. 34. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação e persistindo a mora por prazo superior a trinta dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 31 desta lei.

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

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta lei, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso e da divisão das chácaras.

Art. 37. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras irregulares responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas.

Art. 38. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 39. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de devidamente expedida anuência Municipal em Projeto específico pela Secretaria de Obras e Urbanismo e a decretação de zona especial de urbanização para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 40. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, para fins de regularização, a instituir como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural iniciados, em até cinco anos, antes da aprovação da presente Lei, desde que apresente a documentação necessária e cumpra as obrigações exigidas, bem como execute as obras de infraestrutura exigidas.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo previsto no artigo 40 desta Lei, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário na regularização da área chacreada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular sujeitando-se às sanções legais.

Art. 41. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta lei, terão o prazo de quarenta e oito 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.

§1º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural e as edificações nele existentes, será feita sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

§2º A não regularização no prazo previsto no caput acarretará em multa diária de duas UFM.

§3º A regularização dos empreendimentos irregulares poderá ser aprovada, levando em consideração a situação atual consolidada, quanto ao tamanho das chácaras e quanto ao sistema viário existente, sendo possibilitada a execução das obras de infraestrutura mediante cronograma a ser aprovado pelo Município, com fornecimento de garantia no valor das obras a serem edificadas após a aprovação.

§4º As chácaras já existentes no município, deverão se adequar nos termos desta Lei, para sua regularização e aprovação.

Art. 42. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 43. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Palmital, aos nove dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e vinte e três.

VALDENEI DE SOUZA

Prefeito Municipal

Publicado por:

Karlla Claser Lorenzetti

Código Identificador:FE60472F

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 10/02/2023. Edição 2708

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>