
ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA SOARES

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
LEI Nº 2.021, DE 09 DE AGOSTO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A UTILIZAÇÃO DO SOLO RURAL PARA FINS URBANOS, MEDIANTE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TEIXEIRA SOARES, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Parágrafo único. Para a implantação dos condomínios de chácaras de recreio deverão ser observadas: a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e a Instrução Normativa INCRA nº 82, de 27 de março de 2015.

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

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

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

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

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

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

- I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos;
- V – em áreas de preservação ecológica;
- VI – em áreas de preservação biológica;
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII – em áreas ocupadas por assentamentos rurais;
- IX – outras definidas em regulamento.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

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

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

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

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

IV – observância de área mínima de 1.600m² (um mil e seiscentos metros quadrados), com no mínimo 20m (vinte metros) de frente, para cada chácara de recreio;

V – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) sem edificação de cada lateral;

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

VII – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 15m (quinze metros) do seu eixo;

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

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

X – implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros para via de mão dupla ou de 5 (cinco) metros para via de mão simples e calçadas de 2.5 (dois e meio) metros, podendo as calçadas serem de grama, desde que possível o tráfego de pessoas;

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

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

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

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

XV – implantação de esgoto ou fossa com biodigestor, nos moldes a serem aprovados pelas autoridades competentes;

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

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

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

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

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

I – doação de 9% (nove por cento) da gleba rural para área institucional, nos moldes da Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente; ou

II – em imóvel equivalente a 9% (nove por cento) da gleba urbanizada em área inserida em perímetro urbano, dotado de toda infraestrutura para compor seu bem dominical; ou

III – em recurso financeiro depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU), cujo valor será oriundo de avaliação oficial a ser realizado por técnico municipal, observado o valor da terra rural na data do pedido de incorporação, para aplicação em obras de interesse público.

Art. 8º Para cada empreendimento condominial, o empreendedor/instituidor reservará 1 (uma) chácara de recreio que será destinada para a área de uso comum de todos os condôminos, sendo uma área contígua e de localização em posição do imóvel de qualidade intermediária, nem pior nem melhor do que a média, observadas as características de todo o condomínio, salvo se no empreendimento já houver área específica destinada ao lazer dos condôminos com tamanho igual ou superior a uma chácara.

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

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

II – edificações com gabarito máximo igual a 11,00m (onze metros);

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

- a) recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação;
 - b) recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) quando a chácara dividir com outra chácara.
- IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;
- V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída:
- a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e
 - b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.
- VI – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;
- VII – observância à convenção do condomínio.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

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

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

Art. 11. As etapas de análise para aprovação de projetos de constituição de condomínio de chácaras de recreio serão aquelas determinadas pelo art. 27 da Lei Municipal nº 1.867, de 26 de agosto de 2019.

Art. 12. Os documentos a serem apresentados pelo empreendedor/instituidor em cada etapa são aqueles definidos pelo Capítulo VII da Lei Municipal nº 1.867, de 26 de agosto de 2019.

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

- I – Certidão de Viabilidade: 30 (trinta) dias;
- II – Certidão de Diretrizes: 90 (noventa) dias;
- III – Certidão de Aprovação Prévia: 90 (noventa) dias;
- IV – Certidão de Aprovação Provisória: prazo de execução das obras de infraestrutura;
- V – Certidão Definitiva (após emissão de Termo de Compromisso EIV): 60 (sessenta) dias;
- VI – Certidão expedida por Órgão Ambiental de que a área não se encontra inscrita em unidade de conservação: 60 (sessenta) dias.

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

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

- I – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do condomínio de chácaras de recreio e a área de expansão urbana;
- II – divisas da gleba;
- III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba;
- V – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis lavrado em termo assinado pelo empreendedor/instituidor.

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

- I – a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;
- II – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
- III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia; e
- IV – a localização da área comum prevista no art. 8º desta Lei.

§ 1º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, que emitirá seu parecer no prazo máximo de (60) sessenta dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

§ 2º No caso de parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento, este deverá ser fundamentado, contendo a

especificação, item a item, das irregularidades ou requisitos desatendidos.

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

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

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

- I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;
- II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;
- III – dimensões das chácaras e quadras;
- IV – informação de que cada proprietário será responsável pelo esgoto;
- V – certidão de inteiro teor da matrícula atualizada do imóvel;
- VI – certidão de ônus do imóvel, atualizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VII – memorial descritivo elaborado por georreferenciamento;
- VIII – projeto urbanístico, em 5 (cinco) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo PDF (memorial e cronogramas) e DWG (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos;
- IX – cópia da ART/RRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- X – cronograma de execução das obras;
- XI – subdivisão das quadras em chácaras de recreio com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- XIV – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
- XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- XVI – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, contendo:
 - a) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;
 - b) comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;
 - c) outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica;
 - d) termo de compromisso de que o empreendedor/instituidor ficará responsável pela manutenção das áreas verdes e arborização por 5 (cinco) anos, atendendo a legislação municipal.
- XIX – termo de obrigações do empreendedor/instituidor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 17. Apresentados os itens descritos no artigo 14 desta Lei, o Município terá 90 (noventa) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas no capítulo anterior.

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

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

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

§ 1º Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade do projeto.

CAPÍTULO V

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

Seção I

Da Zona de Urbanização Específica

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

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

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

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

Seção II

Da Anuência do Incra

Art. 21. Publicado o Decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor/instituidor deverá requerer no prazo de 24 (meses) meses para obter a anuência do INCRA ao projeto de condomínio de chácaras de recreio, nos termos da Instrução Normativa INCRA nº 82/2015.

CAPÍTULO V

DA GARANTIA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I

Da Garantia das Obras de Infraestrutura

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. A garantia das obras de infraestrutura constante do inciso I, será dispensada caso o empreendedor/instituidor só inicie as vendas após a conclusão da infraestrutura.

Seção II

Da Convenção de Condomínio

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

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

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

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

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

§ 1º Caso não haja o cumprimento da execução das obras do condomínio dentro do prazo do cronograma de obras aprovado, o Município poderá acionar sua garantia, nas formas previstas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, Lei Municipal nº 1.867, de 26 de agosto de 2019, Capítulo VIII – Das Penalidades.

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

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

CAPÍTULO VIII DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 27. A outorga onerosa de alteração da capacidade construtiva, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, será aplicado quando houver utilização da área ou capacidade construtiva superior aos determinados nesta lei.

§ 1º O valor da outorga onerosa de alteração da capacidade construtiva será correspondente a:

I – 30% (trinta por cento) da valorização gerada, quando localizado na ZORUR;

II – 35% (trinta e cinco por cento) da valorização gerada, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 30% (trinta por cento);

III – 40% (quarenta por cento) da valorização gerada, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 40% (quarenta por cento);

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

V – 50% (cinquenta por cento) da valorização gerada, quando localizado na Zona Rural – Faixa radial de 60% (sessenta por cento).

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

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

Art. 30. No que couber, o Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da sua publicação.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

DADO E PASSADO no Gabinete do Prefeito do Município de Teixeira Soares, Estado do Paraná, em 09 de agosto de 2022, 105º da Emancipação Política.

LUCINEI CARLOS THOMAZ
Prefeito Municipal

Publicado por:
Darcisio Urnau
Código Identificador:11CBD5C8

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 10/08/2022. Edição 2580

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>