



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

Estado de São Paulo



LEI Nº 2.353

(Projeto de Lei nº 20/2020, de autoria do Executivo Municipal)

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL E O RECONHECIMENTO DESTES COMO ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA EFEITO DE IMPLANTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Santa Cruz das Palmeiras aprova e o Prefeito Municipal sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. A presente Lei dispõe sobre o parcelamento do solo estabelecendo critérios e métodos para a implantação e regularização de chácaras de recreio existentes na zona rural do município de Santa Cruz das Palmeiras, reconhecendo tais áreas como zonas de urbanização específica.

Art. 2º. As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I - ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II - adequar a situação de famílias que habitam a zona rural nas condições nela especificadas, possibilitando a regularização da propriedade de modo a evitar o êxodo rural e o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;

III - compatibilizar do uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

IV - viabilizar meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço adequado e funcional;

V - integrar as políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

VI - preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

Art. 3º. Para efeito da presente Lei considera-se:

I - **ÁREA PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO** - Aquela que esteja situada dentro dos limites do município, na zona rural, e cuja existência de condomínio se encontre consolidada no título dominial que regula o imóvel ou pelo exercício da posse direta por seus ocupantes com a delimitação e isolamento do espaço físico de cada condômino, há mais de 01(um) ano, a contar da data da promulgação da presente Lei;



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

Estado de São Paulo



II - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA – É aquela contígua ao perímetro urbano do município, numa distância de 300 metros, deste limite, destinada como reserva para a expansão urbana;

III - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É aquela situada na zona rural do município, assim declarada por Lei específica, após parecer favorável do CMPU – Conselho Municipal de Política Urbana, observado o disposto no art. 116-A da Lei Municipal nº 1.766 de 28 de julho de 2007, sendo assim considerada para fins de implantação de loteamentos de chácaras de recreio e outros planos de urbanização específica;

IV - CHÁCARAS DE RECREIO - Fração de terra com no mínimo 1000,00 m² (mil metros quadrados) inserida na área passível de regularização, declarada como área de expansão urbana ou zona de urbanização específica, onde será permitido o exercício de atividades tipicamente urbanas, tais como habitação e recreação, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

Art. 4º. A Comissão de Análise de Projetos de Loteamento e Desmembramento, com o auxílio da equipe técnica especializada do município, procederá avaliação dos processos relativos à implantação e regularização das áreas objeto da presente lei, emitindo parecer fundamentado quanto a viabilidade ou não da declaração como zonas de urbanização específica.

§ 1º Uma vez emitido parecer favorável pela aludida Comissão, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data do parecer, será encaminhada Lei específica à Câmara Municipal, declarando referida área como Zona de Urbanização Específica, viabilizando o imediato desmembramento da área junto à matrícula que regula o imóvel.

I - uma vez desmembrada a área, o imóvel deverá permanecer indisponível ou caucionado em favor do Município até que se cumpram as obrigações estabelecidas na presente lei.

§ 2º. No caso de emissão de parecer pela inviabilidade da regularização este deverá apresentar-se de forma fundamentada, especificando, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Comissão de Análise de Projetos de Loteamento e Desmembramento facultará ao interessado prazo não superior a 30 (trinta) dias para a apresentação e correção da irregularidade.

I - uma vez apresentado o documento a Comissão de Análise de Projetos de Loteamento e Desmembramento terá devolvido o prazo de que trata o parágrafo único do artigo 7º para a emissão de parecer.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

Estado de São Paulo



§ 4º. No caso de conclusão do processo de regularização da forma como prevista no parágrafo anterior, o mesmo será arquivado, de sorte que a implantação ou regularização da área objeto daquele somente será possível mediante novo processo/requerimento, cumpridas as exigências apontadas no parecer emitido no processo anterior, podendo, contudo, as autoridades municipais aproveitarem atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

Art. 5º. Fica desde já estabelecido, nos termos do art. 3º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que não será permitido o parcelamento do solo para implantação ou regularização de chácaras de recreio:

I - em terrenos alagadiços e 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;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas de Reserva Legal registradas;

VII - em áreas de Preservação Permanente;

Parágrafo único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a implantação ou regularização e que tenham se sujeitado às correções que as tornem próprias ao chaceamento, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos na presente Lei.

Art. 6º. Para efeitos desta lei será considerada área passível de implantação ou regularização qualquer área que esteja situada na zona rural do município com adensamentos com usos e características urbanas, bem como em imóveis destinados predominantemente à moradia ou lazer de seus ocupantes, ainda que em copropriedade ou comunhão com ente privado, obedecidos os critérios da presente Lei.

Art. 7º. Uma vez editada a Lei caberá ao interessado, proprietário/possuidor de chácaras de recreio existentes no município, a apresentação, no prazo máximo e impreterível de 06 (seis) meses a contar da data de promulgação da presente Lei, de requerimento junto a Comissão de Análise de Projetos de Loteamento e Desmembramento, o qual deverá estar acompanhado do devido projeto de implantação ou regularização, obedecidos os critérios estabelecidos na presente Lei.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

Estado de São Paulo



Parágrafo único. Protocolizado o requerimento a Comissão de Análise de Projetos de Loteamento e Desmembramento terá o prazo de 45 (quarenta e cinco dias) para a emissão de parecer.

Art. 8º. Para efeitos de implantação ou regularização da chácaras de recreio far-se-á necessário que o requerimento que alude o artigo anterior esteja instruído com projeto de implantação ou regularização o qual compreenderá, obrigatoriamente, os seguintes requisitos e obrigações a serem apresentados:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel com data de expedição inferior a 30 dias, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma;

II - apresentação do memorial descritivo do imóvel, o qual não poderá ter área inferior a 1.000 metros quadrados e onde deverá estar demarcada a área não inferior a 30% (trinta por cento) da área do imóvel a ser destinada a área permeável, sendo no mínimo 10% (dez por cento) da área do imóvel a ser destinada à cobertura vegetal arbórea frutíferas ou nativas, podendo estar incluso na área permeável ou não.

III - apresentação de termo de anuência assinado pelo proprietário de direito do bem não se opondo ao projeto de regularização e ao desmembramento da área, caso o interessado não possua o título de domínio do imóvel;

IV - apresentação de termo de anuência dos confrontantes quanto à descrição e divisa do imóvel objeto da regularização;

V - indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de Preservação Permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área;

VI - cronograma de execução das obras e obrigações;

VII - certificado de atualização cadastral junto ao INCRA, tipo "cancelamento" ou "retificação", conforme o caso;

VIII - manifestação da CETESB relativa à dispensa de licenciamento ambiental ou aprovação;

IX - outros documentos que a Comissão de Análise de Projetos de Loteamento e Desmembramento entender necessários, dependendo de cada caso específico.

Art. 9º. Uma vez aprovado o projeto o interessado terá o prazo de 02 (dois) anos para a execução das obrigações ali assumidas, devendo a área objeto de implantação ou regularização ser dotada das seguintes infraestruturas:

I - escoamento de águas pluviais;



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

Estado de São Paulo



II - sistema de captação de água aprovado pelo(s) órgão(s) competente(s) ou termo de dispensa emitido pelo mesmo;

III - escoamento sanitário sendo proibido seu lançamento "in natura" em rios, cursos d'água, lagos, represas naturais ou artificiais ou ainda no solo, devendo, necessariamente, ocorrer a instalação e/ou regularização de fossa séptica ou outro sistema de tratamento, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

IV - energia elétrica e iluminação;

V - vias de acesso à propriedade de terra batida, desde que cascalhada, ou pavimentação impermeabilizada ou semi-impermeabilizada, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, bem como devidamente sinalizadas;

VI - cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização;

VII - isolamento da Área de Preservação Permanente caso haja, com aceiro de, no mínimo, 10 m, além de cercamento com 4 fios de arame farpado.

§ 1º. O município expedirá termo de autorização para apresentação junto à Concessionária de Energia Elétrica, para solicitação de instalação de energia elétrica caso seja este exigido pela mesma.

§ 2º. Findo o prazo a que se refere o caput deste artigo, ou, a requerimento do interessado, o município procederá a vistoria no imóvel de modo a constatar a execução das obrigações estabelecidas no projeto, emitindo a competente Autorização para cancelamento da indisponibilidade ou caução junto à Serventia Registral de Imóveis.

§ 3º. Apresentado o projeto e em não sendo atendidas as exigências no prazo estabelecido no caput deste artigo, haverá a incidência de multa no valor correspondente a 03 (três) UFESPs, a ser paga em favor do Município, sem prejuízo das demais sanções previstas na presente Lei.

§ 4º. A partir do exercício imediatamente posterior à data da expedição da autorização de cancelamento da indisponibilidade ou da caução de que trata o parágrafo segundo sobre o imóvel passará a incidir o Imposto Territorial e Predial Urbano nos termos e condições estabelecidos na legislação específica que rege a matéria.

Art. 10. Uma vez emitida a Certidão de Regularização de Imóvel pelo município, procedido o desmembramento da área junto à matrícula que regula o mesmo e cancelada a indisponibilidade ou caução, conforme o caso, a chácara de recreio a que o mesmo se refira será considerada unidade isolada podendo ser alienada, sendo vedado seu desmembramento.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

Estado de São Paulo



Parágrafo Único. A partir do momento que a área alcançar 10 (dez) proprietários ou mais, incluindo o loteador, deverão estes formalizarem-se em Associação Civil, que será responsável pela eventual execução e manutenção das obrigações contidas no art. 9.º da presente Lei.

Art. 11. Fica estabelecido que o Município de Santa Cruz das Palmeiras-SP está isento de quaisquer responsabilidades quanto as áreas passíveis de implantação ou regularização e as chácaras de recreio regularizadas no que se refere à infraestrutura das mesmas, bem como à instalação de creches ou unidades escolares, postos de atendimento à saúde, hospitais, postos de atendimento de qualquer natureza ou qualquer outro serviço público, limitando sua atuação no fornecimento de transporte público para alunos e serviço de coleta de lixo, mediante a colocação de caçambas comunitárias na via de acesso para o depósito de lixo.

Art. 12. Nas áreas passíveis de implantação ou regularização não será exigida a existência de áreas institucionais, assim como fica expressamente dispensada a exigência de pavimentação asfáltica, ressalvado a obrigatoriedade do cascalhamento, guias, calçadas e iluminação pública nas vias de acesso, sendo contudo, proibida vias de acesso com largura inferior a 8,00 metros.

Parágrafo Único: Permanece obrigatório a instalação de sarjetas laterais nas vias e ao menos, uma fonte de iluminação na via defronte cada lote.

Art. 13. Em não havendo a execução das obrigações no prazo estabelecido no art. 9º, o Município procederá a alienação do bem dado em caução para, com o fruto da venda, realizar as benfeitorias necessárias à regularização do imóvel e receber a multa estabelecida no § 3º do art. 9º, restituindo ao proprietário/possuidor o saldo remanescente obtido, ou, no caso de bem indisponível, procederá a execução do valor da multa, bem como das despesas necessárias à regularização do imóvel, permanecendo a indisponibilidade até o final do processo necessário para tanto.

Art. 14. Para os efeitos previstos nesta Lei, ficam desde logo declaradas como Zonas de Urbanização Específica, as glebas de terras que foram objeto de parcelamento para fins de implantação de Chácaras de Recreio, situadas nos seguintes imóveis rurais:

I – Sítio Sebastião, localizado na zona rural deste Município, nas proximidades do acesso à Rodovia Padre Donizetti;

II – Sítio São João, localizado na zona rural deste Município, nas proximidades do acesso ao Centro de Educação Ambiental Pessegueiro;

III – Sítio Santa Adelaide, localizado na zona rural deste Município, nas proximidades do prolongamento da Rua Jovino Martins da Silva;

IV – Sítio Santa Izabel, localizado na zona rural deste Município, nas proximidades do prolongamento da Rua Santa Cruz;



Prefeitura Municipal de Santa Cruz das Palmeiras

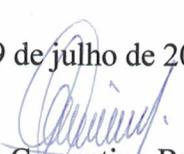
Estado de São Paulo



Art. 15. As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 16 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis n.º 2.037, de 17 de novembro de 2011 e n.º 2.108, de 14 de dezembro de 2013.

Santa Cruz das Palmeiras, 09 de julho de 2020.


José Crecentino Bussaglia
Prefeito Municipal

Publicada no quadro de editais da Prefeitura na data supra e no jornal "Gazeta Palmeirense" em: 17/07/2020.


Célia Maria Bezezi Floria - Chefe de Gabinete