



MUNICÍPIO DE TARABAI

CNPJ (MF) 44.873.396/0001-57

Avenida Prefeito Waldemar Calvo, 2.305 - Centro - CEP 19210-000

Tarabai - SP. - Fone: (18) 3289-9090

e-mail: secretaria@tarabai.sp.gov.br / www.tarabai.sp.gov.br

LEI 1603 DE 07 DE JULHO DE 2020.

“DISPÕE SOBRE: Acrescenta e altera dispositivos da Lei nº 1.527, de 06 de setembro de 2017, que dispõe sobre Normas para Parcelamento de Solo no Município de Tarabai-SP, e dá outras providências.”

JOSÉ ROQUE DA SILVA LIRA, Prefeito Municipal de Tarabai, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas por Lei, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal de Tarabai, **APROVOU** e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei Municipal:

Artigo 1º – Fica acrescido à Lei nº 1.527, de 06 de setembro de 2017, o **CAPÍTULO III – IMPLANTAÇÃO E/OU REGULARIZAÇÃO DE CHÁCARAS E/OU SÍTIOS DE RECREIO**, com a seguinte redação:

CAPÍTULO III IMPLANTAÇÃO E/OU REGULARIZAÇÃO DE CHÁCARAS E/OU SÍTIOS DE RECREIO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE TARABAI

SEÇÃO I DOS REQUISITOS GERAIS

Artigo 36 - O parcelamento de imóveis rurais reger-se-á pela presente Lei, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Artigo 37 - Não será objeto de implantação e/ou regularização dos imóveis localizados em:

- I. Em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento de águas;
- II. Em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- III. Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo as atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em áreas onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua devida correção.

Artigo 38 - Para efeitos desta Lei, os empreendimentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Localizar-se em área rural de expansão urbana;



MUNICÍPIO DE TARABAI

CNPJ (MF) 44.873.396/0001-57

Avenida Prefeito Waldemar Calvo, 2.305 - Centro - CEP 19210-000

Tarabai - SP. - Fone: (18) 3289-9090

e-mail: secretaria@tarabai.sp.gov.br / www.tarabai.sp.gov.br

- II. Ter seu acesso por estradas vicinais ou servidões perpétuas que permitam o fluxo normal de veículos e de pedestres;
- III. Lotes ou frações ideais de uso exclusivo com área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), com frente mínima de 15,00m (quinze metros) e área parcelada não superior a 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados);
- IV. Sejam observadas as legislações federais, estaduais e municipais referentes ao meio ambiente.

Parágrafo único. Os lotes ou frações ideais provenientes dessa implantação e/ou regularização, não poderão ser objeto de desmembramento ou desdobro, dando origem a lotes menores que 1.000,00m² (mil metros quadrados).

Artigo 39 - Na aprovação do projeto de implantação e/ou regularização do empreendimento na forma de loteamento com infraestrutura urbana, ficará a cargo do loteador compatibilizar a situação urbanística existente à legislação municipal de parcelamento de solo urbano e ao Plano Diretor do Município, se houver, tendo em vista o desenvolvimento das zonas urbanas e de expansão urbana próximas e sua malha viária.

Artigo 40 - Caso seja constituída associação, a mesma fica responsabilizada junto com os proprietários em cumprir a legislação referente a distribuição de água potável, coleta e tratamento de esgotos e/ou fossa séptica, rede de abastecimento de energia elétrica, pavimentação, guias e sarjetas, quando se der o crescimento da cidade em direção ao empreendimento, podendo, a critério do Município, ser substituída por vias cascalhadas ou Solo Brita.

Artigo 41 - O empreendimento a ser implantado e/ou regularizado poderá ser em forma de condomínio fechado ou não, desde que as áreas verdes, de lazer e institucional fiquem fora do loteamento.

Artigo 42 - Cada lote poderá conter apenas 2 (duas) edificações residenciais unifamiliar, sendo a principal, sem limite de área, e outra secundária, com área máxima de 120m² (cento e vinte metros quadrados).

Artigo 43 - Fica proibida a comercialização de animais, aves e/ou outro espécime que possa causar transtornos de qualquer forma a ordem e organização do local.

SEÇÃO II DA IMPLANTAÇÃO DO PARCELAMENTO

Artigo 44 - O empreendedor deverá requerer a análise prévia do projeto para fins de implantação do empreendimento, juntando o que abaixo segue:

- I. Certidão da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II. CCIR (Cadastro de Contribuinte do Imóvel Rural);
- III. Mapa da situação da gleba, em 03 (três) vias, na escala 1:5.000, indicando:



MUNICÍPIO DE TARABAI

CNPJ (MF) 44.873.396/0001-57

Avenida Prefeito Waldemar Calvo, 2.305 - Centro - CEP 19210-000

Tarabai - SP. - Fone: (18) 3289-9090

e-mail: secretaria@tarabai.sp.gov.br / www.tarabai.sp.gov.br

- a) Referências para a localização da gleba a ser implantada e/ou regularizada;
 - b) Vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários situados na adjacência da gleba, com as respectivas distâncias da mesma;
 - c) As características de uso e ocupação das zonas contíguas.
- IV. Alocação da área sobreposta em fotografia aérea ou imagens de satélites atualizadas (escalas 1:5.000/1:10.000);
- V. Planta da gleba em 03 (três) vias, na escala 1:1.000, indicando:

- a) Divisas e confrontações da área a ser regularizada;
- b) Curvas de nível de metro em metro, bem como a respectiva referência de nível - RN;
- c) Localização dos cursos d'água, bosques e vegetação nativa ou protegida pela legislação ambiental;
- d) A subdivisão das quadras em lotes, vias e acessos com as respectivas dimensões, localização das áreas disponíveis que passarão ao domínio público e projeto de contenção para a drenagem de águas pluviais;
- e) A localização das edificações e outros elementos construídos (muros, reservatórios, fossas, etc.);
- f) Localização das árvores de porte isoladas ou agrupadas;
- g) Localização da rede de distribuição de energia elétrica;
- h) Tabela indicativa contendo área do terreno e as áreas que passarão ao domínio público do Município de Tarabai, com as respectivas porcentagens e os números de quadras e lotes;
- i) Memorial Descritivo e Justificativo, acompanhado de documentação fotográfica, da situação da gleba quanto as condições de atendimento à função social que se propõe, descrevendo a infraestrutura disponível (rede de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, sistema de escoamento de águas pluviais, coleta e destino final do lixo, a tipologia das construções, a forma de ocupação do terreno, as características das vias de circulação, o grau de dificuldade de acesso a equipamentos urbanos, as condições de preservação do meio ambiente e outras necessárias e de importância para o processo de análise;
- j) ART - Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais envolvidos.

Artigo 45 - Atendendo ao requerimento do interessado, a Divisão Municipal de Obras, para cumprimento das legislações constantes na presente Lei Complementar, expedirá Certidão indicando:

- I. A localização das áreas verde e de uso institucional;
- II. O traçado aproximado da adequação da malha viária existente às exigências contidas na legislação vigente;
- III. Os usos e formas de ocupação dos terrenos;
- IV. O rol das obras, quando necessário para a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres;
- V. O rol das obras, quando necessário para o bom funcionamento de toda a infraestrutura disponível ou a construir.

§ 1º - Para o projeto de implantação deverão ser atendidas as seguintes exigências:

- I. Todo loteamento de chácaras e/ou sítios de recreio deverá ter área de reserva legal de no mínimo 20% (vinte por cento) do total da gleba, conforme Lei Federal 12.651/2012 (Conhecida como Novo Código Florestal), permitida a



MUNICÍPIO DE TARABAI

CNPJ (MF) 44.873.396/0001-57

Avenida Prefeito Waldemar Calvo, 2.305 - Centro - CEP 19210-000
Tarabai - SP. - Fone: (18) 3289-9090

e-mail: secretaria@tarabai.sp.gov.br / www.tarabai.sp.gov.br

- permuta e/ou aquisição de área complementar, desde que localizada no território do Município de Tarabai;
- II. Será considerada área de reserva legal a somatória das áreas do sistema de lazer, áreas verdes e de preservação e áreas de reflorestamento. O inciso III do artigo 3º da Lei 12.651/12 (novo Código Florestal) define Reserva Legal como a "área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do artigo 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação do solo;
- III. Poderão ser consideradas como área de reflorestamento, as áreas livres permeáveis internas dos lotes desde que:
- Seja, delimitadas em planta;
 - O proprietário assuma a responsabilidade do reflorestamento e manutenção;
 - Tudo seja devidamente registrado em Cartório.
- IV. As áreas públicas doadas para a municipalidade serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, sendo que, depois de descontadas as áreas de preservação ambiental, estas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total, dividindo este percentual da seguinte forma:
- Área de uso institucional – 3 a 5% (três a cinco por cento), definido pelo Poder Público Municipal;
 - Áreas verdes e de lazer – 20% (vinte por cento);
 - Sistema viário – de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento).
- Parágrafo único** - A área de lazer corresponderá a 1/3 (um terço) do total previsto na alínea "b", do item IV.
- V. As áreas institucionais, de lazer e áreas verdes, deverão localizar-se de modo a atender satisfatoriamente toda a população residente na área loteada e adjacências e sua determinação será feita de modo criterioso pela Divisão Municipal de Obras, sempre levando em consideração a adequada inserção do parcelamento.
- VI. As ruas terão no mínimo 08 (oito) metros de largura e no caso de avenidas no mínimo 16 (dezesesseis) metros, com 02 (dois) metros laterais de calçada.
- VII. Serão exigidas faixas não edificantes numa extensão de 15,00m (quinze metros) de cada lado quando existirem na gleba ferrovias, rodovias, águas correntes e dormentes e dutos, salvo maiores exigências de legislação específica.
- VIII. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, de maneira que o mesmo não venha a provocar impactos ambientais de caráter relevante.
- IX. O desenho do loteamento deverá levar em conta a topografia da gleba, sob pena de não ser aprovado pela Prefeitura Municipal.
- X. As chácaras e/ou sítios de recreio deverão ter acesso independente e direto à via pública, em metragem definida nos índices urbanísticos, estando vedada a implementação de lotes internos, bem como o desdobro que resulte em lotes encravados.
- XI. As quadras terão comprimento máximo de 300,00m (Trezentos metros) lineares e no mínimo 50,00m (cinquenta metros) lineares, a critério do Poder Público, que deverá definir o desenho e a metragem adequadas para a gleba quando da expedição das diretrizes. Admite-se acordo com o loteador de modo a determinar a melhor concepção do projeto.



MUNICÍPIO DE TARABAI

CNPJ (MF) 44.873.396/0001-57

Avenida Prefeito Waldemar Calvo, 2.305 - Centro - CEP 19210-000
Tarabai - SP. - Fone: (18) 3289-9090

e-mail: secretaria@tarabai.sp.gov.br / www.tarabai.sp.gov.br

XII. Para todos os projetos de loteamentos que resultem na criação de mais de 50 (cinquenta) chácaras e/ou sítios de recreio será exigido EIV/RIVI.

Artigo 46 - Configura infraestrutura básica exigida do loteador, público ou privado:

- I. Réde de abastecimento de água;
- II. Rede de esgoto;
- III. Rede de drenagem de água pluvial;
- IV. Rede de energia elétrica;
- V. Pavimentação ou cascalhamento de vias e construção de passeios;
- VI. Arborização de vias públicas;
- VII. Placas de identificação das ruas ou avenidas;
- VIII. Cumprimento dos parâmetros no que diz respeito a implantação de acessos para pessoas portadoras de necessidades especiais;

§ 1º - Quando não existir rede pública de abastecimento de água, poderá ser adotada solução individual com captação de água superficial ou subterrânea, com a devida desistência e/ou anuência da concessionária.

§ 2º - Quando não existir rede pública de esgotos, estes só poderão ser lançados em corpos hídricos desde que haja o prévio tratamento dos mesmos. Quando não se fizer o prévio tratamento de esgotos, cada proprietário ou possuidor do imóvel é responsável pelo tratamento e disposição adequada dos dejetos gerados em sua habitação, através de fossas sépticas ecológicas, devidamente aprovadas pelo órgão competente.

§ 3º - Onde não houver rede de esgotos, será permitido sistema individual de tratamento, com disposição final no subsolo, desde que obedecidos os critérios estabelecidos na legislação vigente, quanto ao dimensionamento do sistema, permeabilidade do solo e profundidade do lençol freático.

§ 4º - É proibido o lançamento de esgotos não tratados nas lagoas, rios ou quaisquer outros recursos hídricos.

Artigo 47 - Recebido o "de acordo" no empreendimento pela Divisão Municipal de Obras, o proprietário deverá submetê-lo ao INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, quando se tratar de áreas localizadas na zona rural.

Artigo 48 - Uma vez registrado o empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a Divisão Municipal de Tributos abrirá os cadastros de chácaras e/ou sítios de recreio, para o devido lançamento de tributos municipais específicos.

Artigo 49 - Todas as instalações de infraestrutura necessárias, a cargo do loteador, deverão ser implantadas dentro de um cronograma de no máximo 02 (dois) anos, a contar da data do registro junto ao Cartório competente.

Artigo 50 - Durante o prazo previsto no art. 49 da presente Lei, o empreendedor ou associação deverá deixar caução em lotes ou carta fiança para o Município de Tarabai no valor da infraestrutura, ou outra forma de garantia, a critério do Município.

➔

SEÇÃO III
DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO



MUNICÍPIO DE TARABAI

CNPJ (MF) 44.873.396/0001-57

Avenida Prefeito Waldemar Calvo, 2.305 - Centro - CEP 19210-000

Tarabai - SP. - Fone: (18) 3289-9090

e-mail: secretaria@tarabai.sp.gov.br / www.tarabai.sp.gov.br

Artigo 51 - Os loteamentos e/ou desmembramentos de imóveis rurais já existentes e que não estejam regularizados perante a Prefeitura Municipal, terão o prazo de até 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, a contar da data da publicação desta Lei, para regularizá-los, nos termos da presente Lei, no que couber, sob pena de aplicação das medidas cabíveis.

§ 1º - As áreas que já tenham sido objeto de loteamento ou desmembramento e tenham sido comercializadas deverão, no prazo supra, se adequarem à presente Lei Complementar, no que couber, ressalvadas as questões de fato já constituídas.

§ 2º - Para fins de regularização do parcelamento, aplica-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 44 a 54 da presente Lei Complementar.

Artigo 2º - Fica alterada a SEÇÃO I do CAPÍTULO II para CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS, bem como renumerados os artigos 36, 37, 38, 39, 40 e 41 para 52, 53, 54, 55, 56 e 57, respectivamente, todos da Lei nº 1.527, de 06 de setembro de 2017.

Artigo 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua Publicação, permanecendo inalteradas as demais disposições contidas na Lei nº 1.527, de 06 de setembro de 2017.

Artigo 4º - Ficam revogadas as disposições em contrário.


JOSE ROQUE DA SILVA LIRA
Prefeito Municipal