

LEI COMPLEMENTAR Nº 32/2025



DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DE IMÓVEIS RURAIS PARA FINS URBANOS NA MODALIDADE DE CHÁCARAS DE RECREIO, NA FORMA DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E LOTEAMENTOS, REGULAMENTANDO A CRIAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA CHÁCARAS DE RECREIO (ZUECR) NO MUNICÍPIO DE SAPEZAL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CLÁUDIO JOSÉ SCARIOTE, Prefeito Municipal de Sapezal, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis rurais para fins urbanos, localizados fora do perímetro urbano do Município de Sapezal/MT, na modalidade de chácaras de Recreio, na forma de Condomínios de Lotes e Loteamentos, instituindo e regulamentando a criação de Zonas de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio (ZUECR).

Art. 2º O parcelamento do solo deverá atender às disposições desta Lei, além das normativas federais, estaduais e municipais aplicáveis, incluindo:

- I - Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano);
- II - Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- III - Código Civil Brasileiro (Art. 1.358-A e seguintes);

IV - Lei Federal nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária e Parcelamento do Solo);

V - Normas da ABNT aplicáveis ao parcelamento do solo e infraestrutura;

VI - Lei Complementar 001/2012 Parcelamento do Solo Urbano de Sapezal;

VII - Lei Nº 984/2012 - Plano Diretor Participativo de Sapezal.

Art. 3º São modalidades de parcelamento do solo contempladas nesta Lei:

I - Loteamentos para Chácaras de Recreio: Parcelamentos com fins de lazer e recreação, localizados em áreas rurais;

II - Condomínios de Lotes para Chácaras de Recreio: Empreendimentos constituídos por frações ideais da gleba, com controle de acesso, regidos por Convenção de Condomínio e que preveem responsabilidade dos condôminos pela infraestrutura e manutenção interna, com fins de lazer e recreação, localizados em áreas rurais.

Art. 4º O parcelamento de solo rural para fins de chácaras de recreio somente será autorizado fora do perímetro urbano, sendo expressamente vedado em áreas urbanas e nas zonas de expansão urbana.

Art. 5º A transformação de área rural em Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio — ZUECR somente será efetivada mediante a aprovação de lei específica pela Câmara Municipal, de iniciativa do Poder Executivo, nos termos do art. 31, inciso III, do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. A proposta de criação da ZUECR deverá ser precedida de:

I - Apresentação e aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo Poder Executivo;

II - Deliberação e aprovação do projeto pelo Conselho da Cidade;

III - Realização de audiência pública para participação da população interessada.

Art. 6º Não será permitido o parcelamento de imóvel rural:

I - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

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

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

VI - Em áreas de preservação permanentes (APP) e áreas de reservas legais registradas;

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

VIII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO

Art. 7º Todo interessado, público ou privado, em realizar empreendimento que envolva o parcelamento do solo nas modalidades descritas no Art. 3º desta Lei, deverá realizar a Consulta Prévia na Prefeitura Municipal, com a finalidade de obter a Licença Urbanística Provisória, que conterá as diretrizes básicas que nortearão a elaboração do projeto definitivo do mesmo.

Art. 8º A consulta prévia deverá ser precedida de avaliação da gleba a ser parcelada pelo órgão ambiental competente a qual determinará se o espaço destinado ao parcelamento possui condições ambientais para a implantação do respectivo empreendimento com a respectiva expedição de Licença Prévia Ambiental.

Art. 9º A consulta prévia, deverá ser requerida junto a Prefeitura Municipal através do protocolo no departamento responsável, onde o interessado apresentará digitalmente ou fisicamente em pasta ou envelope apropriado, devidamente identificado, incluindo cópia digitalizada, os seguintes documentos:

I - Certidão de Inteiro Teor, Ônus Reais e Reipersecutórias atualizada do imóvel a ser parcelado;

II - Licença Prévia Ambiental expedida pelo órgão competente;

III - Planta de situação, em escala apropriada, com representações em desenho dentro das normas da ABNT, contendo de modo perfeitamente legível e compreensível, as seguintes informações:

a) Levantamento planialtimétrico de toda a gleba a ser loteada, com curvas de nível de metro em metro e demarcação fiel do perímetro da mesma, com coordenadas georreferenciadas de cada vértice e as dimensões lineares e angulares de cada segmento que compõem este perímetro, além da indicação do Norte Magnético;

b) Localização das áreas de influência do empreendimento como nascentes e cursos d'água, bem como de florestas nativas, monumentos naturais ou artificiais, acidentes geográficos, locais alagadiços ou sujeitos a inundações, áreas degradadas por escavações,

áreas de aterros e benfeitorias ou construções em geral;

c) Mapa de localização georreferenciado da gleba a ser parcelada onde conste as vias de acesso ao empreendimento da sede do município ao empreendimento;

d) Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e ciclovias no local e adjacências da área a ser loteada;

e) Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada;

f) Memorial de cálculo da área do imóvel.

Parágrafo único. Os projetos técnicos a que se refere o inciso II deste artigo deverão ser elaborados e assinados por profissionais devidamente habilitados e registrados nos seus respectivos conselhos de classe CREA/CAU ou outros devendo ainda ser apresentadas os respectivos comprovantes de responsabilidade técnica ART/RRT da elaboração dos projetos.

Art. 10. A Licença Prévia só poderá ser concedida após o processo de análise ser submetido a conferência do Conselho Municipal de Cidades - ConCidades, o qual expedirá em Ata conclusão sobre o atendimento da legislação pertinente ao empreendimento, conforme disposto no Plano Diretor Municipal, Lei nº 984, de 09 de março de 2012, em seu Art. 31.

Art. 11. A Licença Definitiva deverá ser requerida junto a Prefeitura Municipal através do protocolo no departamento responsável, onde o interessado apresentará digitalmente ou fisicamente em pasta ou envelope apropriado, devidamente identificado, incluindo cópia digitalizada, os seguintes documentos além dos já exigidos para a concessão da Licença Prévia:

I - Licença Prévia expedida pelo Município de Sapezal/MT com data não superior a 2 (dois) anos;

II - Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado (Matrícula da Área);

III - Estudo de Impacto de Vizinhança Aprovado ou dispensa do mesmo conforme Lei Complementar 004/2013;

IV - Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

V - Planta de situação da área com a localização dos acessos por vias oficiais do Município demonstrando as distâncias entre a cidade de Sapezal/MT e o empreendimento;

VI - Memorial descritivo do empreendimento em que conste as especificações técnicas do parcelamento e seus limites e confrontações;

VII - Projeto Urbanístico (conforme análise prévia);

VIII - Projeto paisagístico de arborização (Densidade mínima: 1 árvore/lote);

IX - Projeto de Sinalização Viária;

X - Declaração de Viabilidade para Fornecimento de Energia Elétrica;

XI - Declaração sobre o Tratamento, Armazenamento e Abastecimento de Água Potável;

XII - Declaração sobre o armazenamento do Lixo Domiciliar, sua Coleta e Destinação;

XIII - Projeto da Rede de Abastecimento de Água Potável;

XIV - Projeto de drenagem de águas pluviais e pavimentação;

XV - Projeto de rede de esgotamento sanitário;

XVI - Projeto de rede de energia elétrica devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

XVII - Cronograma físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura (de cada serviço e geral);

XVIII - Avaliação prévia de todos os lotes;

XIX - Modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes onde faça constar a obrigatoriedade da finalização das obras de infraestruturas para liberação de construções;

XX - Licenciamento Ambiental Junto ao órgão competente;

XXI - Estudo de Sondagem do Solo;

XXII - Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD da Área Verde, quando ocorrer;

XXIII - Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD da Área de Preservação Permanente, quando ocorrer.

Art. 12. Poderão ser solicitadas documentações complementares caso os pré-requisitos do licenciamento ambiental exijam intervenções que dependam de análises não especificadas nos projetos destacados no Art. 11 desta lei.

CAPÍTULO III

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I

Da Transformação da Zona

Art. 13. Aprovado o projeto de parcelamento, o Poder Executivo deverá promover, no prazo de até 30 (trinta) dias, a realização de audiência pública e a submissão do projeto ao Conselho da Cidade para análise e deliberação.

§ 1º Após deliberação pelo Conselho da Cidade, o Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o Projeto de Lei para aprovação do empreendimento com a devida transformação da área correspondente em Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio — ZUECR, conforme determina o art. 31, III do Plano Diretor do Município de Sapezal.

§ 2º A transformação da zona é reversível, nos termos desta Lei, caso não sejam cumpridas as obrigações assumidas ou se ocorrer a caducidade da aprovação.

Art. 14. Publicada a Lei de aprovação e criação da Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio — ZUECR, o empreendedor terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o projeto de parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e apresentar a respectiva certidão ao Município.

Parágrafo único. O não cumprimento do prazo estabelecido neste artigo implicará na caducidade da aprovação e na reversão automática da área à condição de zoneamento anterior.

Seção II

Do Alvará de Licença Para Execução Das Obras de Infraestrutura

Art. 15. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas nesta lei, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 16. 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 pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto;

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

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

Art. 17. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nesta lei.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Seção I Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 18. O parcelamento do solo em loteamentos e condomínios para ZUECR deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - Testada mínima de 20 metros por unidade;

II - Área mínima de 1.200 m² para cada unidade;

III - Reserva de 35% da área total da gleba para infraestrutura urbana, aos seguintes usos na proporcionalidade seguinte:

a) 5% para serviços comunitários, excluindo-se praças públicas, parques/bosques e canteiros centrais;

b) 10% de sua área para áreas verdes e permeáveis, incluindo praças públicas, parques e bosques, não sendo levada em conta a Área de Preservação Permanente - APP;

c) O índice viário ficará por conta da apresentação do projeto urbanístico a ser proposto conforme a densidade populacional do empreendimento.

Seção II Das Vias e Sistema Viário

Art. 19. Nos loteamentos e condomínios de chácaras de recreio, as vias deverão atender aos padrões mínimos estabelecidos na Lei Complementar Municipal nº 07, de 21 de janeiro de 2013 - Sistema Viário Básico e na Lei Complementar Municipal nº 01, de 31 de julho de 2012 - Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 20. Além do disposto no Art. 19, as vias deverão atender aos seguintes padrões mínimos:

I - reservar uma faixa de 15m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, conforme a Lei Federal nº 6.766/79;

II - implantação de vias de circulação de acesso às chácaras, com calçamento ou cascalhadas e devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto de pavimentação e terraplanagem, podendo ser usado o próprio material natural da via.

Art. 21. No entorno de Áreas de Preservação Permanente (APP) deverão ser constituídas vias perimetrais que circundem a área, determinando sua separação física com o restante do parcelamento.

Seção III Da Infraestrutura Mínima Obrigatória

Art. 22. Nos loteamentos ou condomínios de chácaras de recreio deverão ainda ter como infraestrutura básica:

I - Implantação de drenagem pluvial, sistema de iluminação pública e rede elétrica.

II - Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras conforme manual brasileiro com sinalização viária.

III - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

IV - Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo, curvas de nível, valas de escoamento, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

V - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório, poço tubular, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da SEMA;

VI - Implantação de sistema de tratamento de esgoto doméstico de acordo com as exigências técnicas para cada localidade. Sendo tal implantação a cargo e ônus do adquirente/proprietário do imóvel em caso de tratamento individual, de acordo com projeto estabelecido em contrato de compra e venda ou normas da associação ou condomínio;

VII - Nos casos em que se fizer necessário rede de tratamento de esgoto por motivos ambientais, deverá a loteadora arcar com as infraestruturas necessárias e posterior entrega aos adquirentes, sendo sua manutenção atendida pelos critérios elencados no Art. 30º desta lei.

VIII - Implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário.

§ 1º O parcelamento rural terá a obrigação de manter, por si e seus associados, os requisitos permanentes da constituição da associação rural previstos neste artigo, especialmente no que tange ao serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário, e de implantação e manutenção da rede água e energia elétrica e dos custos de iluminação pública.

§ 2º Para atendimento das obrigações contidas no artigo anterior ficam os proprietários autorizados a reunir-se:

a) em associação de moradores.

b) em convenção de condomínio, quando tratar-se de condomínio fechado, firmando termo com a Secretaria de Administração e Planejamento ou outro órgão que vier a assumir suas atribuições.

Art. 23. A área de preservação permanente e/ou área verde deverá ser cercada em todas as suas divisas.

Art. 24. Nos loteamentos ou condomínios, será de responsabilidade do loteador a conservação e a manutenção das vias de circulação do mesmo por um prazo de 10 (dez) anos, contados da data da lei de aprovação.

§ 1º Decorrido o prazo disposto no caput, as responsabilidades serão inteiramente transmitidas aos proprietários dos lotes, que deverão reunir-se em associação de moradores, ou instituir condomínio nos moldes legais.

§ 2º Havendo a formação da associação anterior ao referido prazo a mesma poderá assumir tais obrigações, caso tenha interesse.

§ 3º Caso os proprietários dos lotes não se reúnam em associação de moradores ou não instituíam condomínio, as responsabilidades pela conservação e manutenção das vias de circulação do loteamento permanecerão com o loteador, sendo vedada a transferência para o Poder Público.

CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 25. Considera-se Condomínio de Lotes (CL) o condomínio constituído por unidades imobiliárias autônomas representadas por frações ideais da gleba nos termos do art. 1.358-A do Código Civil e da Lei nº 6.766/1979, bem como os empreendimentos em que serão dispostas unidades privativas sem construção, nas quais serão observadas as regras específicas para sua implantação, conforme conceituado no art. 56, §1º da Lei de Parcelamento de solo.

Art. 26. Os interessados na aprovação de condomínios de lotes urbanos em imóvel de sua propriedade deverão encaminhar ao Poder Público Municipal requerimento para tal fim, acompanhado do projeto obedecendo os requisitos presentes no Capítulo II desta lei, e,

no que aqui não estiver abrangido, aos mesmos critérios estabelecidos na Seção III do Capítulo III da Lei Complementar Municipal nº 01, de 31 de julho de 2012.

Art. 27. O Condomínio de Lotes deverá ser instituído sobre a totalidade da gleba, devendo eventuais áreas remanescentes e destinadas ao Poder Público serem previamente desmembradas da matrícula.

Art. 28. A mudança do uso do solo de rural para urbano para a finalidade de implantação do condomínio de chácaras de recreio, nos termos do Art. 5º desta lei.

Parágrafo único. A certidão de descaracterização do uso rural deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 29. Aplica-se ao Condomínio de Lotes as normas contidas nos artigos 1.331 e 1.358-A do Código Civil e, no que couber, a Lei Federal nº 4.591/1964, a Lei Federal nº 6.766/79 e a Legislação Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Para fins de incorporação imobiliária, todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo para fins de condomínio de lotes são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 30. A instituição do Condomínio de Lotes será registrada na matrícula da respectiva gleba, identificando-se:

- I - As áreas de uso coletivo;
- II - As unidades imobiliárias autônomas (lotes).

Parágrafo único. A área institucional obrigatória deverá ser previamente apartada e transferida ao Município, com matrícula própria.

Art. 31. Na apresentação do projeto de Condomínio de Lotes, além das exigências gerais, deverão estar discriminadas:

- I - Diretriz urbanística municipal;
- II - Consulta e respectiva declaração de viabilidade para os casos de regularização, quando dispensada a diretriz urbanística;
- III - A área e a fração ideal de cada unidade imobiliária (lote), no cálculo da qual deverá ser considerado todo o perímetro de fechamento do Condomínio de Lotes;
- IV - Área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade imobiliária;
- V - Deverá ser apresentada minuta do ato constitutivo da entidade representativa do

condomínio, que deverá prever, no mínimo:

- a) a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei Complementar;
- b) a forma de rateio das despesas de manutenção e demais encargos do condomínio de lotes e de outros dispêndios necessários a consecução de seus objetivos;
- c) a cota de representação de cada condômino, proprietário de lote, nas votações das assembleias da entidade representativa;
- d) a responsabilidade total do condomínio pelas obrigações fixadas pelo Poder Público, multas, demais encargos pecuniários e, na proporção de suas cotas, a responsabilidade solidária dos proprietários de imóveis e possuidores de direitos;
- e) a competência do condomínio para definir regras e parâmetros construtivos, fiscalizar e embargar as obras executadas em desacordo com estas regras, sem prejuízo da regulação e da fiscalização municipal.

§ 1º As áreas e as frações ideais devem ser discriminadas em projeto e em quadro de áreas, devendo possuir no mínimo 1.000,00m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00m (vinte metros).

§ 2º A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

§ 3º Nos memoriais de lotes integrantes do Condomínio de Lotes deverá constar o dever do adquirente, proprietário ou possuidor de respeitar as obrigações desta Lei Complementar, bem como dos atos de instituição do condomínio e em seus regulamentos.

Art. 32. As relações entre os condôminos e o empreendedor, regular-se-ão pelas disposições da Lei Federal nº 4.591/1964, pelo Código Civil, pela Lei Federal nº 6.766/1979 e pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 33. O responsável pelo Condomínio de Lotes fica obrigado a apresentar ao Poder Público Municipal cópia da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, contendo, além dos requisitos do Código Civil:

I - A proibição de construção, usos e prática de atividades econômicas, em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo, sem prejuízo do respeito às regras condominiais, que não poderão ser mais permissivas que a legislação municipal;

II - Especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III - Menção expressa sobre a existência de cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na forma e proporção definida, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos desta Lei Complementar;

IV - Todas as obrigações legais e contratuais do Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente a sua fração ideal;

V - Dispositivo sobre gestão e controle da qualidade da água para o consumo humano e controle de efluentes de esgoto, nos termos da legislação vigente.

Art. 34. Os Condomínios de Lotes deverão observar ainda:

I - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, inclusive sob regime de incorporação, além das exigências previstas em legislação federal, estadual ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obrigações previstas nesta Lei Complementar;

II - Fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das respectivas frações ideais.

Parágrafo único. A conclusão das obras de infraestrutura deverá ser averbada na matrícula matriz do empreendimento.

Art. 35. A instituição do condomínio será registrada na matrícula da gleba e deverá conter:

I - Identificação das unidades autônomas e áreas de uso coletivo;

II - Regras de rateio das despesas e obrigações dos condôminos;

III - Normas de construção, vedando atividades incompatíveis com a legislação municipal.

Parágrafo único. A convenção deverá prever mecanismos de fiscalização interna e penalidades pelo descumprimento das normas.

Art. 36. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir a associação, aprovar e registrar a respectiva convenção na Prefeitura;

II - Constar da convenção da associação as atividades econômicas proibidas a qualquer associado dentro da associação;

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 anterior;

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

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

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

VII - A convenção elaborada sem a aprovação prévia do Município, não terá nenhum valor legal.

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

CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 37. Para aprovação da proposta de parcelamento da ZUECR, o proprietário do imóvel deverá solicitar no Departamento de Engenharia da Secretaria de Administração e Planejamento Municipal a Certidão de Viabilidade, de acordo com o Capítulo II desta lei.

Parágrafo único. Para efeito de encaminhamento de Regularização de Chácara de Recreio de que trata este capítulo, o interessado deverá realizar um protocolo de manifestação de interesse de regularização do empreendimento até 90 (noventa) dias da promulgação da presente Lei Complementar.

Art. 38. O deferimento da proposta está sujeito à análise do Departamento de Engenharia da Secretaria de Administração e Planejamento Municipal onde serão verificadas as questões urbanísticas e ambientais.

§ 1º O Departamento de Engenharia da Secretaria de Administração e Planejamento Municipal poderá, a qualquer tempo, realizar vistorias no local a fim de constatar se de fato o parcelamento se deu anterior à vigência da presente Lei Complementar para deferimento ou não da proposta de regularização.

§ 2º O proprietário no ato da apresentação da proposta da regularização do seu empreendimento deverá optar pela forma de parcelamento, se na forma de Condomínio ou de Loteamento, podendo o Município acatar ou não, respeitando as características urbanísticas e ambientais do local.

§ 3º No ato do protocolo o proprietário deverá apresentar relatório técnico demonstrando que o referido parcelamento a ser regularizado encontra-se efetivado em data anterior a promulgação desta lei, constando imagens de satélite, fotos, levantamento aerofotogramétrico entre outros elementos que comprovem o fato.

§ 4º Nos parcelamentos de solo preexistentes à vigência desta Lei, que estiverem em vias de regularização de acordo com as exigências ora prescritas, não será obrigatória a observância dos limites de testada mínima e área mínima de m² por unidade, conforme estabelecido no art. 18, incisos I e II desta Lei Complementar.

Art. 39. Para análise e aprovação do projeto definitivo de regularização devem ser apresentados todos os documentos exigidos para novos empreendimentos, conforme artigo 11 da presente lei.

Art. 40. Deferido o projeto definitivo de regularização de parcelamento de que trata a presente Lei Complementar o Poder Executivo procederá com a tramitação da lei de aprovação nos termos do artigo 13 da presente lei.

Art. 41. Para início das obras de infraestrutura o proprietário do empreendimento assinará o "Termo de Compromisso" no qual se obrigará a executar as obras de infraestrutura conforme termo firmado entre o loteador e o Poder Público Municipal, quando da aprovação do projeto, levando em consideração as circunstâncias do empreendimento, não podendo ser superior ao prazo máximo estabelecido na Lei Federal nº 6.766/1979.

CAPÍTULO VII DA GARANTIA E DO CAUCIONAMENTO

Art. 42. Para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para as chácaras de recreio, o caucionamento seguirá o rito dos artigos 30, 31, 32 e 33 da Lei Complementar Municipal nº 01/2012.

CAPÍTULO VIII FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 43. O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º O responsável pelo empreendimento deverá:

I - Comunicar previamente ao poder público municipal, por escrito, a data de início da execução do cronograma das obras e serviços de infraestrutura urbana, devendo tais obras e serviços serem iniciados no prazo máximo de 120 (cento e vinte dias) após a aprovação do empreendimento;

II - Informar, bimestralmente e por escrito, ao poder público municipal acerca do cumprimento da execução do cronograma de infraestrutura aprovado e os lotes objeto de comercialização ou promessa/compromisso de comercialização;

III - Atender às solicitações dos responsáveis pela fiscalização do empreendimento.

§ 2º O desrespeito a qualquer dos incisos do parágrafo anterior acarretará a aplicação de

multa correspondente a 30 (trinta) Unidades de Referência de Sapezal - URS, por cada infração.

§ 3º Para cada empreendimento aprovado, será nomeada comissão composta por 3(três) servidores efetivos da área técnica vinculada à implantação de loteamentos, que terá a atribuição de fiscalizar e aplicar as penalidades previstas nesta lei, sem prejuízo da atuação de outros agentes com competência legal para tanto.

Art. 44. A execução da infraestrutura urbana dos loteamentos ocorrerá em etapas, conforme definido em projeto aprovado pelo poder público.

§ 1º Com a aprovação do empreendimento, e respectivo registro, é permitida a comercialização de até 10% (dez por cento) dos lotes, conforme previamente definido no ato de aprovação.

§ 2º A conclusão de cada etapa, com o respectivo recebimento pelo poder público, acarretará a proporcional e gradativa liberação de lotes para comercialização ou promessa/compromisso de comercialização.

§ 3º Para fins do §2º e excluída a fração prevista no §1º, a liberação de lotes comercializáveis ocorrerá em proporção equivalente ao percentual de infraestrutura urbana executada.

§ 4º O desrespeito às regras deste artigo acarretará a penalidade pecuniária de 50 (cinquenta) Unidades de Referência de Sapezal - URS, por cada lote comercializado ilegalmente.

Art. 45. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do desta Lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chácara de recreio - ZUECR - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 46. A execução de parcelamento, após a publicação desta lei, sem aprovação da Prefeitura Municipal, ensejará notificação de seu proprietário para, de imediato, paralisar as vendas e/ou as obras até sua regularização.

Art. 47. Após a notificação, deverá o notificado/empreendedor protocolar pedido de consulta prévia para regularizar o chacreamento nas conformidades desta lei.

Art. 48. Em caso de descumprimento da notificação, o empreendedor incorrerá em:

I - Multa de 100 (cem) URS - Unidade de Referência de Sapezal;

II - Interdição do empreendimento;

III - Multa diária no valor de 30 (trinta) URS - Unidade de Referência de Sapezal, em caso

de descumprimento da interdição;

IV - A não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento/chacreamento ao pagamento de 200 (duzentas) URS - Unidade de Referência de Sapezal, por mês.

Art. 49. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 50. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 3 (três) anos.

Art. 51. Constando a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes as diretrizes expedidas anteriormente à decretação de zona de urbanização específica para chacreamento e as aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipóteses deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Prefeitura, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo de multa.

Art. 52. 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 5 (cinco) anos.

Art. 53. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta Lei.

Art. 54. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela legislação municipal.

CAPÍTULO IX

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA CHÁCARAS DE RECREIO - ZUECR

Art. 55. A Zona de Urbanização Específica para Chácara de Recreio - ZUECR é destinada exclusivamente ao parcelamento do solo rural para fins de uso recreativo e de lazer, sendo permitido apenas o uso residencial unifamiliar.

§ 1º Além dos demais dispositivos constantes nessa lei, cada unidade imobiliária inserida na ZUECR deverá obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Taxa máxima de ocupação: 50% (cinquenta por cento);

II - Coeficiente mínimo de permeabilidade: 40% (quarenta por cento);

III - Recuo mínimo frontal: 5 (cinco) metros;

IV - Recuos laterais e de fundos (obrigatórios): 3 (três) metros.

§ 2º É vedado o desmembramento dos lotes originados nos empreendimentos regulares ou regularizados como ZUECR.

Art. 56. Na ZUECR, é terminantemente proibida:

I - A instalação de quaisquer atividades industriais, comerciais ou prestadoras de serviço incompatíveis com a finalidade recreativa;

II - A criação comercial intensiva de animais de médio e grande porte, tais como bovinos, equinos, caprinos e suínos;

III - A construção de galpões industriais, depósitos, oficinas, fábricas ou outras edificações destinadas a atividades produtivas;

IV - A instalação de alojamentos coletivos, instituições religiosas, estabelecimentos educacionais, de saúde ou qualquer equipamento urbano de grande porte;

V - A implantação de cultivos agrícolas de médio e grande porte ou qualquer prática intensiva que possa comprometer o solo, a água ou a vizinhança.

Parágrafo único. Poderão ser autorizadas, mediante análise e aprovação prévia do Município, atividades pontuais de interesse coletivo compatíveis com o uso recreativo e ao lazer, desde que não causem impacto urbanístico ou ambiental significativo.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. Após aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o parcelamento ao CRI - Cartório de Registro de Imóveis correspondente.

§ 1º Depois de efetivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Sapezal o registro do projeto de loteamento e atendido o disposto no caput deste artigo, o Poder Executivo liberará a venda dos lotes restantes da área regularizada nos casos de regularização.

§ 2º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado em Cartório de Registro Imóveis dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes.

§ 3º Ocorrendo as alterações aprovadas deverão ser averbadas no CRI - Cartório de Registro de Imóveis correspondente em completo ao projeto original.

§ 4º Havendo alterações, o projeto será examinado no todo ou em sua parte alterada, para expedição de nova lei de aprovação.

Art. 58. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 59. A Secretaria Municipal encarregada da análise do Projeto de Parcelamento resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

O Poder Público Municipal poderá fiscalizar e, se necessário, impor restrições à aprovação de empreendimentos que causem impactos ambientais ou urbanos excessivos.

Art. 60. Aplicam-se aos Condomínios de Lotes as normas do Código Civil e da Lei Federal nº 6.766/79, além da legislação municipal vigente.

Art. 61. Para os empreendimentos destinados à regularização, a prefeitura poderá estabelecer cronogramas de adequação, permitindo a implementação progressiva das infraestruturas essenciais.

Art. 62. As unidades imobiliárias parceladas nesta modalidade terão incidência de IPTU, não sendo admitido o uso rural para fins tributários.

Parágrafo único. O lançamento do IPTU ocorrerá imediatamente após o recebimento do empreendimento pelo Município de Sapezal ou após o prazo estipulado no cronograma inicial caso ocorra prorrogação de prazo ou atrasos na execução do empreendimento.

Art. 63. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Parágrafo único. O prazo constante nesse artigo poderá ser prorrogado mediante interesse público.

Art. 64. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 65. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1.613/2021.

Sapezal, 07 de agosto de 2025.

CLÁUDIO JOSÉ SCARIOTE
Prefeito Municipal de Sapezal

Publicação oficial

Download do documento