

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09, DE 06 DE AGOSTO DE 2026.

Institui a Zona Especial de Chácaras de Recreio — ZECR, disciplina o parcelamento do solo urbano e rural para fins de chacreamento e condomínios de chácaras no Município de Rio Maria, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE RIO MARIA, ESTADO DO PARÁ, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei cria a Zona Especial de Chácaras de Recreio e estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo urbano da modalidade de Condomínio de Lote, para os condomínios de chácaras, sendo subordinada ao Plano Diretor Municipal que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Art. 2º. Para efeito desta Lei, consideram-se:

I. Parcelamento: Subdivisão de gleba em quadras e lotes destinados à edificação, podendo ser na modalidade de loteamento, desmembramento ou condomínio;

II. Gleba: O imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

III. Lote: Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

IV. Fração ideal: A parte indivisível e indeterminável das áreas comuns das edificações e do terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino tem direito sobre as edificações e o terreno, podendo ser expressa na forma decimal ou ordinária;

V. Loteamento: Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



VI. Desmembramento: Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VII. Condomínio de lotes: A divisão de uma gleba em lotes destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos e abertura de vias de uso comum dos condôminos em que o empreendedor não tem obrigação das construções das edificações residenciais;

VIII. Chácaras de Recreio: Modalidade de parcelamento do solo urbano de condomínio de lotes destinado predominantemente para uso residencial, de lazer, de turismo, de comércio e de recreação, caracterizando pela baixa densidade e lotes com dimensões superiores aos loteamentos urbanos convencionais, tendo vocação turística, de lazer e de preservação ambiental.

IX. Área de Preservação Permanente - APP: A área não edificável, protegida ou não, por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas;

X. Área non aedificandi: A faixa de 15,00m (quinze metros), de cada lado, da faixa de domínio, ao longo das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

XI. Áreas de Uso Comum dos condôminos: Do sistema viário interno e das demais áreas integrantes de condomínios horizontais não definidas como unidades autônomas;

XII. Empreendedor: O proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento, ou aquele que for admitido como tal pela presente lei.

XIII. Zona urbana: É aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação urbana pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução, sendo a porção que concentra a infraestrutura e administração do Município, de ocupação prioritária, definidas pelo perímetro urbano da sede do município de acordo com a Lei de perímetro urbano do Município de Rio Maria;

XIV. Zona de Expansão Urbana: Correspondente às áreas de glebas que ainda não passaram por efetivo parcelamento do solo e se encontram dentro da Zona Urbana e dos limites definidos pelo perímetro urbano da sede do município de acordo com a Lei de perímetro urbano do Município de Rio Maria;

XV. Zona Especial de Chácaras de Recreio: Correspondente a área descontínua da Zona Urbana por glebas próximo ao Rio Araguaia, configurando-se uma urbanização de baixíssima densidade e alta permeabilidade. Apresenta restrições no uso, ocupação e edificação e relaciona-se à sua vocação turística, de lazer e de preservação ambiental;

XVI. Infraestrutura: A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e outros definidos no Plano Diretor e nesta Lei complementar;

XVII. Fase de implantação: Execução da infraestrutura básica dos parcelamentos urbanos seja por loteamento, desmembramento ou condomínios;

XVIII. Unidade autônoma: O lote de terra de uso exclusivo sem edificação, a edificação isolada ou parte da edificação em bloco, com vínculo a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei;

XIX. Condômino: Proprietário de unidade autônoma da área condominial.

CAPÍTULO II

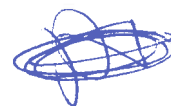
DA ZONA ESPECIAL DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 3º. A Zona Especial de Chácaras de Recreio (ZECR) configura-se em um espaço territorial descontínuo da Zona Urbana com baixíssima densidade, nas proximidades de margens do Rio Araguaia em decorrência das condicionantes da área de proteção e preservação ambiental, e da vocação turística e de lazer.

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo, tipo condomínio de lotes na modalidade chácaras de recreio para fins urbano na Zona Urbana (ZU) em específico na área que compreende a Zona de Expansão Urbana e na Zona Especial de Chácaras de Recreio (ZECR). Não sendo permitidos parcelamentos de solo para fins urbanos ou de chácaras de recreio na Zona Rural, delimitados na lei do perímetro urbano, no Plano Diretor Municipal e outras áreas contidas nesta lei.

Art. 5º. Os limites do perímetro da Zona Especial de Chácaras de Recreio (ZECR) são fixados na forma descrita na presente Lei.

Parágrafo único – O perímetro da Zona Especial de Chácaras de Recreio (ZECR) compreende 4.497,0897 hectares.



CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º. Parcelamentos de solo, tipo condomínio de lotes na modalidade de chácaras de recreio deverão atender os princípios, objetivos e diretrizes contidas na lei de parcelamento de solo urbano 6.766/1979, no plano diretor municipal, bem como atender às diretrizes estabelecidas na consulta prévia.

Art. 7º. Não serão permitidos condomínios:

- I.** Com área superior a 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados);
- II.** Que obstaculizarem o sistema viário público existente ou projetado no Plano Diretor do Município;
- III.** Em áreas com risco geológico ou ambiental, em áreas de proteção de mananciais, em áreas com fragilidade ambiental, salvo nas hipóteses permitidas pela legislação ambiental vigente mediante Licenças Ambientais;

Art. 8º. Somente serão admitidos Chácaras de Recreio respeitando a área, testada mínima do lote e dos Índices Urbanísticos;

Art. 9º. O projeto de parcelamento do solo, tipo condomínio de lotes na modalidade Chácaras de Recreio, deverá atender aos seguintes requisitos:

I. Os lotes ou unidades autônomas de condomínios quando destinados para uso comercial ou turístico deverão ser implantados margeando o perímetro da gleba e ter área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com frente ou testada mínima de 10,00m (dez metros);

II. Os lotes ou unidades autônomas de condomínios quando destinados para uso residencial e lazer deverão ter área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), com frente ou testada mínima de 10,00m (dez metros);

III. As áreas de uso comum do condomínio corresponderão, no mínimo, 2% (dois por cento) da área de lotes;

IV. Os projetos civis das edificações que constituem o condomínio deverão atender aos índices urbanísticos da zona;

V. Reservar faixas de domínio público das estradas vicinais, rodovias estaduais e federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, nos limites exigidos pela legislação;

VI. Vias articuladas entre si, harmonizadas com a topografia local e com declividade máxima que atenda as normas técnicas de acessibilidade e mobilidade, e, se for o caso, articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o previsto no respectivo projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização;

VII. Demarcação dos logradouros, das quadras e chácaras com instalação de marcos que permitam suas identificações;

VIII. Implantar serviço de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio ou loteamento;

IX. As áreas de uso comum dos condôminos serão estabelecidas considerando a necessidade de garantir a preservação dos mananciais, matas e a conservação do meio ambiente;

X. Vias internas com largura mínima de 12,00 m (doze metros), sendo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de caçadas em ambos os lados e 7,00 m (sete metros) de faixa de rolamento, dispensada a pavimentação asfáltica;

XI. O Município não terá qualquer responsabilidade pela manutenção e conservação das vias e demais áreas internas do condomínio de lotes abertos, por se tratar de propriedade privada comum dos condôminos;

XII- Fica dispensado à destinação de áreas públicas municipais;

Art. 10. O município somente emitirá autorização para execução de obras de edificações nos empreendimentos, após a execução dos projetos de infraestrutura aprovados no parcelamento do solo urbano.

Art. 11. As Áreas de Proteção Permanente – APP estão condicionadas as legislações ambientais e ao Plano Diretor do Município;

CAPÍTULO IV DAS ETAPAS DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 12. Consulta Prévia - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá encaminhar a solicitação de consulta prévia ao município, sobre a possibilidade de implantação do empreendimento, na forma de requerimento, e as Diretrizes Urbanísticas para o Parcelamento do Solo. Tal solicitação deve ser acompanhada de plantas e documentos exigidos no Art. 6º da Lei Federal 6766/79, incluindo:

I. Requerimento;

II. Título de propriedade do imóvel;

III. Planta e arquivos digitais vetoriais contendo divisas da gleba a ser loteada, com a sua localização e levantamento planialtimétrico georreferenciado sem necessidade de certificação;

IV. Planta e arquivos digitais vetoriais contendo identificação de cursos de água, bosques, construções existentes, arruamentos contíguos, vias de comunicação, áreas livres, áreas protegidas ambientalmente, áreas ou imóveis de valor histórico/cultural, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V. Indicação do uso predominante do loteamento previsto, características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

Art. 13. Diretrizes Técnicas - No Prazo máximo de 60 (sessenta) dias o setor técnico responsável fornecerá as diretrizes técnicas para elaboração do projeto, contendo, no mínimo, os itens estabelecidos no Art. 7º da Lei Federal 6766/79, a saber:

I. Enquadramento nas Regiões de Planejamento e Níveis de Incomodidade;

II. Indicação dos índices urbanísticos;

III. As ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

IV. O traçado básico do sistema viário principal, de modo a resguardar a continuidade viária;

V. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

VI. As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

VII. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

§2º Todos os processos de parcelamento de solo deverão ser precedidos da consulta a que trata este artigo.



Art. 14. Licença prévia (LP) ambiental – O empreendedor deve dar entrada na Secretaria de Meio Ambiente ou órgão responsável, com o processo para o licenciamento ambiental.

Art. 15. Análise e Aprovação Prévia - O interessado deverá apresentar ao município para a análise e aprovação prévia o projeto urbanístico devidamente elaborado sob as orientações das diretrizes técnicas.

Art. 16. Os desenhos do projeto urbanístico deverão conter, no mínimo:

I. A subdivisão das quadras em lotes, com dimensões e numeração;

II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

III. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 17. O memorial descritivo inclui descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da(s) zona(s) de uso predominante, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento e a numeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento.

Art. 18. São necessários a apresentação de documentos como:

I. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel;

II. Documento de identidade do empreendedor ou contrato social e alterações, no caso de pessoa jurídica;

III. CPF ou CNPJ;

IV. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto urbanístico devidamente quitado.

Art. 19. Licença de Instalação (LI) Ambiental - Após a aprovação prévia do projeto urbanístico o interessado deve dar início ao procedimento para licença de instalação ambiental, junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou órgão responsável



Art. 20. Análise e Aprovação Projetos de infraestruturas - A análise e aprovação dos projetos de infraestruturas e bem como a aprovação do cronograma físico-financeiro e do custo das obras de infraestrutura, para fins de fixação do valor da caução, será realizado pela Secretaria Municipal de Obras ou órgão responsável.

Art. 21. Termo de Compromisso - Após solicitação do interessado, acompanhado de toda a documentação de aprovação prévia do loteamento, será elaborado do termo de compromisso de execução das obras de infraestrutura no prazo previsto na Lei federal 6.766/79.

Art. 22. Instrumento de garantia - Como garantia da execução das obras exigidas, o interessado apresentará: a) Seguro Garantia das Obras; b) registro da escritura pública de caução de parte da área do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis; c) fiança bancária; d) caução em dinheiro; e) ou outros bens imóveis, cujo aceite ficará a critério da administração municipal, de modo que as garantias oferecidas perfaçam o valor correspondente ao custo orçado pelo setor responsável, necessário para a execução da infraestrutura a ser realizada, na época da aprovação.

Art. 23. Aprovação do Empreendimento - Organizado o processo com todos os documentos exigidos anteriormente será elaborado alvará de aprovação do projeto do empreendimento, que deverá ser registrado, junto ao Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 24. Vistoria e Liberação da Caução quando for o caso - Após a realização de todas as obras exigidas, a Prefeitura, após o requerimento do interessado e consequente vistoria realizada pela equipe técnica do município e Licença de Operação (LO), pela Secretária de Meio Ambiente, devolverá ao proprietário toda a caução ou a liberação dos imóveis dados em hipoteca, com a respectiva emissão de laudo de aceitação pelos setores competentes.

Parágrafo único - Após o decurso do prazo de 4 (quatro) anos a que se refere, caso as obras não estejam concluídas e não tiver sido aprovada a extensão de prazo justificada, a municipalidade notificará os empreendedores e poderá iniciar o processo de levantamento das garantias em favor da Municipalidade para que seja executado as obras faltantes.

Art. 25. As áreas e glebas cujo foi realizado o parcelamento de solo, para ser comercializado deve ter finalizado na fase de implantação, obter autorização e o aceite do empreendimento pelo município devendo estar cercados as áreas verdes e institucionais.

Art. 26. Todo processo de parcelamento do solo, após a aprovação deverá ser registrado no prazo de 180 dias conforme estabelece a lei 6766/79. Após a execução das obras, com prazo estabelecido pelo Plano Diretor, e sendo aprovada as obras de execução dos parcelamentos do solo urbanopelo município, o empreendedor poderá realizar a venda dos lotes. Salvo as edificações de unidades imobiliárias que poderão ser vendidas, desde

que as infraestruturas urbanísticas estejam finalizadas e se realize a averbação em matrícula da incorporação imobiliária.

Art. 27. O empreendedor terá o prazo, de no máximo 4 anos (quatro anos) para a execução dos projetos de parcelamento do solo urbano no município de Rio Maria, sendo que ao fim da execução de toda a infraestrutura o empreendimento deverá realizar a entrega formal das áreas públicas, sendo que estas devam estar cercadas, e das obras de infraestrutura conforme projetos aprovados. Após a liberação e recebimento do município das obras de infraestrutura básica, estabelecido no Plano Diretor, será expedida pelo município a liberação das vendas e emissão do alvará de construção para edificações.

Art. 28. A infraestrutura básica dos empreendimentos tipo condomínio de lotes na modalidade chácara de recreio deverá atender o Plano Diretor do Município. Devendo conter no mínimo:

- I. Projetos de topográficos, terraplanagem com memoriais e RRT/ARTs quitadas;
- II. Projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário coletivo ou individualizado, Rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública com RRT/ARTs quitadas, aprovados pelas concessionárias públicas;
- III. Projetos de interseções e travessias viárias em rodovias, ferrovias, rotatórias, marginais, com ARTs quitadas, aprovados pelos órgãos competentes;
- IV. Para condomínios urbanísticos ou edifícios deverá apresentar projeto de acessibilidade, conforme Lei 13.146 de 6 de julho de 2015 e correlatas.
- V. Complementam a infraestrutura do condomínio, de execução obrigatória, o portal de acesso, guarita ou portaria.
- VI. Certidões de viabilidade expedidas pelas concessionárias de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública, quando houver;
- VII. Cronograma físico-financeiro, acompanhado de orçamento da instalação das infraestruturas.

Art. 29. A área que circundar o condomínio poderá ser cercada, utilizando-se:

- I. Grades;
- II. Alambrados;
- III. Cerca viva;



IV. Muro de alvenaria;

V. Vidro temperado, aramado ou similar;

VI. Outros tipos de fechamentos aprovados pelo município.

§ 1º Caso o empreendedor pretenda utilizar materiais diferentes dos especificados, o mesmo deverá formular requerimento com justificativa técnica;

§ 2º A altura máxima do circundado do condomínio será de 3,00m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno;

Art. 30. Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências do Código de Obras do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Parágrafo único - Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a instalação de uma guarita para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

Art. 31. O empreendedor deverá promover a acessibilidade da população para os condomínios conforme legislação vigente.

Art. 32. A Área de Preservação Permanente (APP) poderá ser utilizada dentro do estabelecido no Plano Diretor do município desde, que tenha aprovação da Secretaria de Meio Ambiente.

Art. 33. O empreendedor ficará responsável pela manutenção da infraestrutura do parcelamento do solo até o Termo de Entrega do Empreendimento e registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis com termo de aceite e ata de recebimento por parte dos condôminos.

§1º Após o registro da instituição do condomínio, o condomínio terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o devido requerimento, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos.

§2º Decorridos esse período a responsabilidade para quaisquer correções passará a ser de responsabilidade do condomínio instituído.

Art. 34. A transferência da responsabilidade da obrigação de prestar garantia legal de eventuais falhas constatadas pelo período de 5 (cinco) anos, posteriormente ao prazo de 90 (noventa) dias estabelecidos no caput.

§1º Caberá aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não comercializadas.

§ 2º Para a liberação de obras e emissão do alvará de construção em área cujo foi realizado o parcelamento de solo urbano, o empreendimento deverá ter realizado executado e entregue ao município toda a infraestrutura básica estabelecida no Plano Diretor;

Art. 35. A implantação de parcelamento do solo na modalidade de condomínio dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas com base nesta lei para a aprovação do projeto pela autoridade competente.

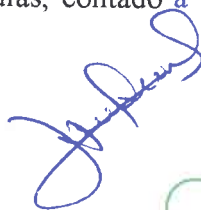
Art. 36. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, em até 4 (quatro) anos, prorrogáveis por igual período a critério do poder público municipal, sob pena de execução do instrumento de garantia.

Art. 37. A critério da autoridade aprovadora, no ato de aprovação, e com a devida solicitação, o parcelamento do solo poderá ser realizado em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

Art. 38. Após a conclusão das obras do parcelamento do solo, o empreendedor deverá solicitar a vistoria e avaliação técnica da infraestrutura junto a Secretaria de Obras do Município.

Art. 39. Uma vez atendidas integralmente às exigências e condições urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade receberá as obras realizadas e atestará a regularidade do executado mediante a emissão do documento de aceite da infraestrutura.

Art. 40. O prazo máximo para a emissão do Termo de Vistoria e Aceite ou parecer técnico negando as obras de infraestrutura será de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.



Art. 41. Será condição para a emissão do termo de aceite das obras que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcadas e completadas a fase de implantação, admitida uma tolerância de 2% (dois por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

Art. 42. Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deverá providenciar a devida retificação do projeto por meio do “ASBUILT” e no Registro de Imóveis.

Art. 43. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido, as obras e serviços de cada etapa deverão ser objeto de aceite específico.

Art. 44. O empreendedor deverá solicitar a averbação do termo de aceite na matrícula em que se acha registrado o parcelamento do solo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua expedição.

Art. 45. Desde o registro do seu contrato, execução das obras de infraestrutura e aceite das obras dos parcelamentos do solo urbano, os adquirentes poderão apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente.

Art. 46. O projeto de parcelamento do solo urbano será tecnicamente aprovado pela equipe técnica do município de Rio Maria de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e esta Lei complementar, após será expedido alvará de urbanização e posteriormente emissão do decreto de aprovação do parcelamento do solo pelo Chefe do Poder Executivo, conforme Lei Orgânica do Município de Rio Maria.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. Observadas as disposições específicas desta Lei, aplicar-se-ão às relações jurídicas decorrentes dos parcelamentos do solo para fins de condomínio urbanístico as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

Art. 48. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 49. Os condomínios de que trata esta Lei Complementar não poderão incorporar como áreas de uso comum dos condôminos os logradouros que já afetados para uso público.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade instituir, no Município de Rio Maria, a Zona Especial de Chácaras de Recreio — ZECR, bem como disciplinar o parcelamento do solo urbano voltado à implantação de chacreamentos e condomínios de chácaras, observadas as diretrizes do Plano Diretor Municipal, da legislação federal de parcelamento do solo urbano e das normas ambientais aplicáveis.

A proposta busca estabelecer critérios urbanísticos claros para o uso e ocupação de áreas com vocação turística, recreativa, residencial de baixa densidade e de preservação ambiental, especialmente em regiões próximas ao Rio Araguaia, prevenindo ocupações irregulares, parcelamentos clandestinos e empreendimentos sem infraestrutura adequada.

A regulamentação também confere maior segurança jurídica aos empreendedores, adquirentes e ao Poder Público, ao definir etapas de aprovação, exigência de consulta prévia, licenciamento ambiental, projetos técnicos, garantias de execução das obras, responsabilidade pela infraestrutura interna e condições para comercialização dos lotes ou unidades autônomas.

Além disso, a criação da ZECR representa importante instrumento de ordenamento territorial, permitindo o desenvolvimento planejado do Município, com estímulo ao turismo, lazer, geração de renda e valorização imobiliária, sem afastar a necessária proteção das áreas ambientalmente sensíveis, das Áreas de Preservação Permanente e dos recursos naturais.

Dessa forma, o Projeto de Lei Complementar atende ao interesse público municipal, promove o desenvolvimento urbano sustentável e fortalece a atuação do Município no controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, razão pela qual se submete a presente proposição à apreciação dos Nobres Vereadores, esperando sua aprovação.


RAIMUNDO FERREIRA NETO
Vereador


RAIMUNDO COELHO LOPES
Vereador