



ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA

CÂMARA MUNICIPAL DE GURUPI	
COORDENADORIA DE PROTOCOLO	
PROTOCOLO Nº 937/2022	HORA: 11:30
DATA: 18 MAR. 2022	
Carimbo / Assinatura	

MENSAGEM ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº 29/2021, DE 24 DE SETEMBRO DE 2021.

“Dispõe sobre Chacreamento de Recreio e dá outras providências”.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE GURUPI, Estado do Tocantins;

Faço saber que a Câmara Municipal de Gurupi, Estado do Tocantins, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A implantação de chácaras de recreio no Município de Gurupi será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento aberto, de acesso controlado ou fechado, ou em condomínio, nos limites da Área de Zoneamento Turístico do Anexo I, e conforme disciplina a Lei Complementar Nº 28/2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município de Gurupi).

Art. 2º Para efeitos desta Lei, a expressão chácara de recreio refere-se ao parcelamento especial do solo urbano, na Zona de Expansão Urbana, ou na Zona Rural, quando for do interesse da municipalidade.

§ 1º O Chacreamento de Recreio terá destinação residencial e/ou de lazer.

§ 2º O chacreamento aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§ 3º O chacreamento de acesso controlado ou fechado é modalidade de loteamento, definida nos termos do art. 2º, §§ 1º e 8º, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 4º O chacreamento na forma de condomínio é a gleba de terra subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, e as áreas verdes e institucionais são integradas ao patrimônio público.

§ 5º As Chácaras de Recreio terão área mínima de 4.000,00m² (mil metros quadrados).



ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de Chacreamentos de Recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais, nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

§ 1º Nos Chacreamentos de Recreio abertos e de acesso controlado ou fechado, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão repassados ao Município. Já nos condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

§ 2º O parcelador deverá, por ocasião do registro do loteamento, providenciar, às suas expensas, a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, referentes a Áreas Institucionais, Áreas Verdes e demais áreas públicas constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

Art. 4º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de chacreamento, bem como a constituição do loteamento ou do condomínio de chácaras é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 5º Os chacreamentos serão aprovados por decreto do Poder Executivo.

Art. 6º Não será permitida instalação 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 as 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 sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

Art. 7º Os chacreamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as ruas deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento com no mínimo 2,00m (dois metros) de passeio de cada lado;



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA**

- II - reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) *non aedifinadi* de cada lateral das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- III - vias abertas e providas de revestimento primário e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- IV - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto nas delimitações das quadras;
- V - obras de escoamento de águas pluviais superficiais, além de outras que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- VI - garantir acesso à água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chacara.
- VII - soluções para o esgotamento sanitário;
- VIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Concessionária Energética do Tocantins, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;
- IX - a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso VI poderá o empreendedor/proprietário apresentar condições próprias de gerenciamento e administração dos serviços de dispensando a transferência à concessionária.

Art. 8º Da área total chacreada serão destinadas área verdes e institucionais não sendo computadas as eventuais APPs - Áreas de Proteção Permanente.

Parágrafo único. Deverão ser transferidos à municipalidade as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários (AI), e as áreas verdes (AV) deverão ser no mínimo 5% (cinco por cento) no total, em que, no mínimo 2,5% (dois virgula cinco por cento) de AI e no mínimo, 2,5% (dois virgula cinco por cento) de AV.

Art. 9º As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 10 As edificações em cada chacara serão exclusivamente unifamiliares, com até 2 (dois) pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

- I - taxa de ocupação máxima de 20% (quarenta por cento);
- II - afastamentos mínimos, em relação a construção, sendo recuo frontal de 10,00m (dez metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3,00m (três metros) em relação as demais divisas, nos termos do art. 1.303 do Código Civil;
- III - garantia de área de permeabilidade do solo de 80% (cinquenta por cento) da área da chacara, deste percentual, com o mínimo de 80% (cinquenta por cento) com cobertura vegetal.

**CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

**Seção I
Dos Chacreamentos Abertos**



ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA

Art. 11 Nos chacreamentos abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta Lei.

Art. 12 Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no art. 12, desta Lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

I – 2,5% (dois virgula cinco por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;

II – 2,5% (dois virgula cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum.

Parágrafo único. A definição da localização destas áreas citadas nos incisos I e II deverão ser feitas de comum acordo com a municipalidade, levando em consideração as características de cada gleba, assim como os planejamentos ocupacionais da municipalidade.

Seção II
Dos Chacreamento de Acesso Controlado ou Fechado

Art. 13 Constitui chacreamento de acesso controlado ou fechado a modalidade de loteamento, definida nos termos dos §§ 1º e 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo único. Para fins desta Lei conceitua chacreamento de Acesso Controlado ou Chacreamento Fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, que as áreas de uso comum sejam de propriedade da municipalidade.

Art. 14 Nos Chacreamentos de Acesso Controlado ou Fechado deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta Lei.

I – 2,5% (dois virgula cinco por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;

II – 2,5% (dois virgula cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum;

Parágrafo único. A definição da localização destas áreas citadas nos incisos I e II deverão ser feitas de comum acordo com a municipalidade, levando em consideração as características de cada gleba, assim como os planejamentos ocupacionais da municipalidade.

Art. 15 Os Chacreamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, desde que respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, na Legislação Municipal e Federal, e atendam:

I - todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA**

- III - garantam que uma das vias do loteamento de acesso às glebas confrontantes seja uma avenida, situada do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;
- IV - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;
- V - fechem o perímetro do loteamento com muro, alambrado, cercas vivas ou congêneres que observe as prescrições apontadas pelo órgão competente para tal fim;
- VI - a Área Institucional fique do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;
- VII - o loteador submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;
- VIII - a administração do loteamento permita a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo à aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento;
- IX - a administração do loteamento permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais;
- X - na portaria de monitoramento de que trata o inciso VII deste artigo deverá ser afixada placa contendo informação aos cidadãos de que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

§ 1º Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso em favor do loteador ou Associação de Moradores devidamente instituída, por decreto municipal.

I - Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso o loteador deverá apresentar ao órgão competente do Município os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) projeto do loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
- c) regulamento interno do loteamento de acesso controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, que deverá atender às legislações municipais, estaduais e federais, especificamente, Código Posturas e Plano Diretor Municipal;

II - as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

§ 2º As áreas objeto da outorga de que trata esta Lei ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso;

§ 3º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão de Direito Real de Uso e no regulamento interno.

§ 4º As vias cujo direito real de uso for objeto da Concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA**

§ 5º Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo concessionário, nos termos desta Lei e o uso desses será imposto a todos, moradores ou não, do loteamento de acesso controlado.

§ 6º Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, para que os mesmos possam ser averbados junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

§ 7º O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverá ser modificado, adequado à esta Lei e registrado, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

Art. 16 A Concessão de Direito Real de Uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será gratuita e renovável a cada quinze anos, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 17 A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público concedido e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, implicarão:

- I - na automática extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;
- II - extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias;
- III - imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o loteamento de acesso controlado, cujos valores serão regulamentados por decreto.

Art. 18 Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários a critério da Administração Pública, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 19 Para a implantação de condomínios de chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

- I - o perímetro do condomínio de chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

**Seção III
Dos Condomínios de Chácaras**

Art. 20 Constitui Condomínio de Chácaras a modalidade de loteamento, definida nos termos dos §§ 1º e 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.



ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA

Parágrafo único. Para fins desta Lei conceitua Condomínio de Chácaras como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, que as áreas de uso comum internas sejam de propriedade do condomínio.

Art. 21 Nos Condomínio de Chácaras deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta Lei.

I – 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;

II – 1,5% (um vírgula cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum.

Parágrafo único. A definição da localização destas áreas citadas nos incisos I e II deverão ser feitas de comum acordo com a municipalidade, e deverão estar localizadas fora do fechamento do condomínio, levando em consideração as características de cada gleba, assim como os planejamentos ocupacionais da municipalidade.

Art. 22 A instituição do condomínio de chácaras será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio de chácaras simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 23 Para fins do disposto nesta Lei, os Condomínios de Chácaras serão aprovados desde que:

- I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos em lei Municipal;
- II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;
- III - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;
- IV - fechem o perímetro do condomínio com muro ou alambrado com observâncias das considerações apontadas pelo órgão competente para tal fim;
- V - o empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, todos os projetos das edificações a serem construídas dentro dos limites do condomínio;
- VI - A administração do condomínio permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.
- VII - garantam que uma das vias do condomínio dê acesso às glebas confrontantes e seja uma avenida do lado externo ao perímetro do condomínio fechado com muro ou alambrado.

§ 1º Os bens de uso comum existentes dentro dos condomínios serão administrados pelo condomínio nos termos das legislações vigentes.



**ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA**

§ 2º Juntamente com o registro do condomínio, além dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 4.591/1964, Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Federal nº 13.465/2017 e art. 1.331 a 1.358 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil), o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços para que o mesmo possa ser averbado junto a margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do artigo 246, da Lei de Registro Públicos.

Art. 24 O condomínio de chácaras deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 25 Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção mínima de 1,% (um por cento) da área total do condomínio, nos termos da Lei Municipal.

§ 1º Quando da aprovação do condomínio, as áreas descritas no Art. 22º. passarão para o domínio da municipalidade.

**CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

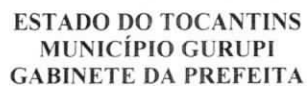
Art. 26 Todos os demais regramentos de aprovação do Projeto Urbanístico, Emissão de Alvará de Licença para Execução das Obras, Aplicação de Penalidades e Emissão de Decreto de Aprovação deverão atender as normas municipais vigentes.

Art. 27 Os parcelamentos do solo urbano para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras em frações menores que as previstas nesta lei.

Art. 28 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Gurupi, Estado do Tocantins, em 14 de fevereiro de 2022.

**JOSINIANE BRAGA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL**



Mapa de Zoneamento Turístico





ESTADO DO TOCANTINS
MUNICÍPIO GURUPI
GABINETE DA PREFEITA

JUSTIFICATIVA DA MENSAGEM ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº 29/2021, DE 24 DE SETEMBRO DE 2021.

Exmo. Sr. Presidente

Exmos(as). Sr(as). Vereadores(as)

Encaminhamos para apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 29/2021, que trata do seguinte assunto: “Dispõe sobre Chacreamento de Recreio e dá outras providências”.

Esta será uma modalidade de parcelamento do solo mais adequada para população que poderá ocupar a Área de Zoneamento Turístico do Município, haja vista possibilitar maior segurança jurídica, pois cada unidade autônoma será de propriedade exclusiva do adquirente.

Ademais, no projeto existem modalidades de chacreamento que podem possibilitar mais opções de convivência entre os adquirentes, podendo ser de acesso Aberto, acesso Fechado ou Controlado, ou ainda Condomínio de Chácaras.

Deste modo, certo da especial atenção de Vossas Excelências quanto ao exposto, aguardo pela aprovação do projeto de lei e renovo protestos de elevada estima e consideração.

Gabinete da Prefeita Municipal de Gurupi, Estado do Tocantins, em 14 de fevereiro de 2022.

JOSINIANE BRAGA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL