

LEI MUNICIPAL N.º 1.714, DE 05 DE MAIO DE 2025.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização específica na Macrozona Rural do Município de Agrestina, e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AGRESTINA, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 53, inc. IV, da Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que o Poder Legislativo Aprovou e Eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização específica na Macrozona Rural do Município de Agrestina será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Será admitido o parcelamento do solo para fins rural, nas modalidades loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização específica, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas, no que couber, às disposições desta Lei e das legislações Municipal, Estadual e Federal pertinentes;

II - a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis; e

III - seja respeitada a fração mínima de parcelamento de 300 m² (trezentos metros quadrados) para loteamentos de chácaras, e de 500 m² (quinhentos metros quadrados) para condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização da zona rural.

Art. 2º Os empreendimentos regulamentados por esta Lei serão implantados em solo declarado como integrante de zona de urbanização específica, declarada na forma do artigo 3º.

Parágrafo único. A aprovação de projeto e a concessão de Alvará de Execução para fins implantação de loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização específica na zona rural, ficarão condicionadas ao cumprimento dos parâmetros e critérios estabelecidos nesta Lei e demais normas vigentes no Município de Agrestina.

Art. 3º Quando atendidos os requisitos do parágrafo único do art. 1º desta Lei, poderá o Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, declarar área destinada para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização na zona rural, como zona de urbanização específica.



Art. 4º Para efeitos desta lei, considera-se:

I – Zona de Urbanização Específica: a situada na Macrozona Rural do Município de Agrestina, sendo assim considerada para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras e outros planos de urbanização;

II – Loteamento: a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes, sem limitação de acesso ao público;

III – Chácara: cada um dos lotes resultantes da subdivisão de loteamentos abertos, servidos de infraestrutura básica e que atendam às dimensões mínimas de 300 m² (trezentos metros quadrados);

IV – Condomínio: o condomínio horizontal residencial, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotados de infraestrutura mínima e serviços comuns, mantidos pelos condôminos, com lotes contendo área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);

V – Infraestrutura Básica: os equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e, no mínimo, pavimentação das vias de circulação; e

VI – Infraestrutura Mínima e Serviços Comuns: os equipamentos de escoamento de águas pluviais, equipamentos de uso comum e áreas de lazer, esgotamento sanitário através de fossas sépticas aprovadas pela Prefeitura, energia elétrica nas vias de circulação, abastecimento de água potável, e colocação de meio-fio em todas as vias de circulação.

Parágrafo único. Os serviços de infraestrutura básica ou de infraestrutura mínima e serviços comuns, conforme o tipo do empreendimento, bem como a infraestrutura de acesso aos mesmos são de responsabilidade do empreendedor ou proprietário.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;



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

§ 1º As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham se sujeitado às correções que as tornem próprias ao empreendimento, deverão apresentar prévia autorização da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente, ou outro órgão ambiental competente, para pleitear aprovação de seus projetos de loteamento rural em qualquer de suas modalidades.

§ 2º As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

Art. 6º Além da observância das exigências e vedações constantes dos artigos 4º e 5º, os empreendimentos previstos nesta Lei deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados), com pelo menos 15 m (quinze metros) lineares de frente, para cada lote integrante de loteamento; e de 500 m² (quinhentos metros quadrados), com pelo menos 15 m (quinze metros) lineares de frente para cada lote integrante de condomínio fechado;

II – adotar o parcelamento do solo exclusivamente para fins residencial e/ou de lazer, nas modalidades de loteamentos e condomínios de chácaras;

III – sejam respeitadas, no que couber, às disposições desta Lei e das legislações Municipal, Estadual e Federal pertinentes;

IV - a gleba, assim entendida a área destacada de imóvel rural, tenha sido objeto de desmembramento e esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7º Os projetos de loteamentos de condomínios residenciais atenderão, além dos requisitos gerais fixados neste artigo, aos seguintes requisitos específicos:

I – cerca ou muro que vede o loteamento em todo seu perímetro;

II – depósito para armazenamento de resíduos sólidos, compatível com a população do condomínio ou chácara, com acesso independente para a retirada dos resíduos, duas vezes por semana, de acordo com os condôminos;

III – as divisas da gleba a ser loteada, com memorial descritivo;

IV – as curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal competente;

V – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;



VI – reserva de faixa ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, nos termos da legislação federal;

VII – vias de acesso ao loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local;

VIII – via de acesso ao loteamento de acordo com as normas de segurança de trânsito descritas no projeto;

IX – contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico do órgão municipal competente;

X – rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela concessionária competente;

XI – atendimento às normas técnicas de acessibilidade;

XII – manter e disponibilizar faixa de servidão para eletrificação, quando necessário.

Art. 8º Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União, conforme previsto no art. 20, III, (Constituição Federal), e artigo 11, do Decreto Lei nº 24.643/34 (Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Parágrafo único. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e, em especial, a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 9º Na elaboração do projeto do loteamento ou do condomínio, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

Art. 10 Os projetos de loteamento no entorno das áreas de preservação permanente somente serão tolerados se contarem com prévia aprovação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente, ou outro Órgão competente.

Parágrafo único. Tais aprovações deverão estar acompanhadas do respectivo Relatório de Impacto no Meio Ambiente, elaborado por técnicos especializados e acompanharão o pedido de aprovação do Loteamento.

Art. 11 Os projetos de loteamentos e condomínios de chácaras devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada;



II – as curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal competente;

III – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes; e

IV – as faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

Art. 12 Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento e condomínios de chácaras deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I – 04 (quatro) cópias impressas e uma versão digital compatível com o sistema utilizado pelo Município de Agrestina, do projeto de loteamento, em escala adequada conforme as regras da ABNT, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

II – relatório de geólogo com estudo de viabilidade técnica;

III – certidão atualizada da matrícula da gleba objeto do loteamento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias;

IV – certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto do loteamento;

V – certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias; e

VI – certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, com prazo de validade de, no máximo, 30 (trinta) dias.

§ 1º Os desenhos conterão, pelo menos:

I – a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – 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;

V – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI – curvas de nível, de metro em metro;



VII – indicação das áreas que não poderão ser edificadas;

VIII – indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º O memorial descritivo conterá, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento ou do condomínio de chácara, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – as condições urbanísticas do loteamento ou do condomínio de chácara e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas de pleno direito, tanto as diretrizes expedidas interiormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 13 O Órgão Municipal competente terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do art. 12, desta Lei, para apreciar previamente o projeto.

Art. 14 O Órgão Municipal competente cumpridos os requisitos legais, decidirá pela pré-aprovação ou não do projeto e, da decisão, notificará o responsável do empreendimento por carta com aviso de recebimento.

§ 1º A decisão deverá ser fundamentada, devendo especificar, no caso de não pré-aprovação, item por item, as irregularidades ou requisitos desatendidos pelo projeto, segundo critérios econômico-sociais, urbanísticos ou ambientais.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 30 (trinta) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 3º A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

§ 4º Da decisão de pré-aprovação caberá recurso, no prazo de 10 dias, ao Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMDEMA.

Art. 15 Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.



Parágrafo único. Em cada caso, as autoridades municipais poderão julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto apresentado em primeiro lugar.

Art. 16 O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua aprovação definitiva, desde que aprovado nos termos dos artigos antecedentes, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Art. 17 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

II – fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação; e

III – constar no contrato, de forma especificada, todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel ou lote.

Art. 18 Aos condomínios de chácaras aplica-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios e edifícios, e na Lei nº 4.591/64.

Art. 19 A implantação dos condomínios não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

Art. 20 Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos, inclusive IPTU.

§1º As áreas comuns serão tributadas pelo Município, figurando o condomínio como contribuinte e os condôminos como responsáveis solidários.

§2º O proprietário e/ou o responsável pelo Condomínio ou Loteamento deverá entregar ao órgão municipal responsável pelo lançamento e cobrança de tributos, cópia do instrumento contratual de compra e venda de cada unidade autônoma (lote), dentro do prazo de até 30 (trinta) dias a contar do início da vigência do instrumento jurídico da respectiva comercialização, sob pena de assumir a responsabilidade pelo pagamento integral dos tributos incidentes no imóvel.

Art. 21 Os projetos de infraestrutura básica cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de 18 (dezoito) meses contados do ato de aprovação do projeto, gerarão multa



diária de 01 (uma) Unidade Fiscal do Município de Agrestina (UFM), para o responsável pelo empreendimento.

Art. 22 Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ficarão impedidos de pleitear nova autorização para empreendimento desta natureza, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 03 (três) anos, salvo se tiver havido justa causa reconhecida pelo órgão municipal competente.

Art. 23 O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes da aprovação do loteamento, que deverá ser precedido da elaboração de laudo de vistoria do Poder Público Municipal, que comprove o cumprimento satisfatório do previsto nesta Lei e no projeto aprovado.

Art. 24 Nos condomínios as vias de circulação e as outras áreas a que se refere o artigo anterior são propriedade privada do condomínio e não passam para o domínio público.

Art. 25 Na aplicação desta Lei serão respeitados os direitos adquiridos e observar-se-ão os critérios de razoabilidade com relação aos empreendimentos imobiliários que estiverem em curso na data de sua publicação, principalmente no que se refere aos equipamentos já instalados na gleba, benfeitorias e exigências legais, com exceção daquelas relacionadas com as medidas de cada unidade.

Parágrafo único. As regras de caráter tributário aplicar-se-ão de imediato aos empreendimentos imobiliários que estiverem sendo implantados.

Art. 26 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Palácio Municipal Prefeito Sinval Ribeiro de Melo.

Gabinete do Prefeito, Agrestina (PE), em 05 de maio de 2025.

JOSUE MENDES DA SILVA:2121120548
7
Assinado de forma digital por JOSUE MENDES DA SILVA:21211205487

JOSUÉ MENDES DA SILVA
- Prefeito -



LEI MUNICIPAL N.º 1.714, DE 05 DE MAIO DE 2025.

PUBLICAÇÃO

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AGRESTINA, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 53, inc. IV, da Lei Orgânica Municipal, **FAZ SABER** que o Poder Legislativo Aprovou e Eu SANCIONO e PUBLICO no Quadro de Publicações desta Prefeitura, a Lei Municipal n.º 1.714, de 05 de maio de 2025, que *“Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização específica na Macrozona Rural do Município de Agrestina, e dá outras providências.”*

Palácio Municipal Prefeito Sinval Ribeiro de Melo.
Gabinete do Prefeito, em 05 de maio de 2025.

JOSUE MENDES DA SILVA:2121120548
7

Assinado de forma digital por JOSUE MENDES DA SILVA:21211205487

JOSUÉ MENDES DA SILVA
- Prefeito -



Agrestina/PE, 05 de maio de 2025.

Ofício GP nº. 169/2025.

Excelentíssimo Senhor Vereador
JOSÉ PEDRO DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Agrestina - PE.
Casa Legislativa Vereador Antônio Gomes de Lira

Protocolo Central
Câmara Municipal de Agrestina

06/05/25 nº 357

Maria José Martins B. Santos

Ref. Lei Municipal

Assunto: Encaminhamento de Leis Municipais Sancionadas.

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores,

Cumprimentando-os cordialmente, o Prefeito do Município de Agrestina, Estado de Pernambuco, no uso das suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo art. 38, da Lei Orgânica Municipal, faz saber que **sancionou** às Leis Municipais aprovadas por esta Casa Legislativa, devidamente descritas abaixo:

LEIS MUNICIPAIS	MATÉRIAS
Lei Municipal n.º 1.714, de 05 de maio de 2025.	<i>Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras ou outros planos de urbanização específica na Macrozona Rural do Município de Agrestina, e dá outras providências.</i>
Lei Municipal n.º 1.715, de 05 de maio de 2025.	<i>Institui o Programa Municipal de Patrimônio Vivo de Agrestina/PE, destinado aos autores dos símbolos oficiais do Município, abre crédito adicional especial e dá outras providências.</i>

Considerando que as citadas Leis foram devidamente sancionadas no prazo legal, encaminho em anexos cópias para ciência e arquivamento no ementário do Poder Legislativo.

Aproveito a oportunidade, renovo votos de estima e consideração, colocando-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

JOSUE MENDES DA SILVA:21211205487
Assinado de forma digital
por JOSUE MENDES DA
SILVA:21211205487

JOSUÉ MENDES DA SILVA
- Prefeito Constitucional -

Recebido
06/05/25
