

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 03 DE SETEMBRO DE 2020.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE ITAÚ DE MINAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Itaú de Minas, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprova:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de Chacreamento no Município de Itaú de Minas/MG, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º - O parcelamento do solo para efeito da criação de Chacreamento particular no Município de Itaú de Minas será feito mediante a aprovação de Chacreamento Aberto ou na Forma de Condomínio.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, a expressão Parcelamento do Solo para Fins de Chacreamento refere-se ao parcelamento especial em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

§ 1º - As glebas rurais para fins de Chacreamento descaracterizadas como áreas urbanas estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 2º - Serão consideradas Zonas de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC, qualquer área urbana especial do município, que preencha as características necessárias para a implantação de parcelamento do solo nos moldes desta Lei, da Lei nº 56/2019, e a requerimento do proprietário.

I - 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.

II - 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 parte integrante do condomínio.

Art. 4º - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de Chacreamento, bem como da constituição do Chacreamento Aberto ou do Chacreamento em Forma de Condomínio é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 5º - A aprovação do Chacreamento dependerá de prévia descaracterização da área rural para fins urbanos em conformidade com a legislação em vigor.

Art. 6º - Os Chacreamentos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e, no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02, nº 6.766/79, e, subsidiariamente, a Lei Complementar Municipal nº 56, de 07 de novembro de 2019 (Plano Diretor), correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e as outras áreas, de uso comum ao Chacreamento.

Parágrafo Único. Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias com meio fio, sarjetas e pavimentação, calçadas, espaços livres de uso público serão repassados ao Município depois de cumpridas todas as obrigações estruturais e urbanísticas. Já nos Chacreamentos em Forma de Condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento de solo para fins de Chacreamento:

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 estão sujeitas a danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI - em áreas de preservação permanentes 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 III

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º - Os Chacreamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as chácaras terão área mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados), com frente mínima de 18m (dezoito metros), exceto nas esquinas, onde a testada mínima é de 20m (vinte metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações.

II - as ruas/estradas deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento, 2,00m para calçada de cada lado da via, perfazendo um total de 11,00m (onze metros), com a instalação de sarjetas e meio-fio;

III - reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

IV - as saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

V - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

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

VIII - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, além das sarjetas e meios-fios;

IX - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela Prefeitura ou empresa concessionária de serviço, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas;

a) Se a captação de água for feita em mananciais, este deverá conter a autorização do órgão ambiental competente com a referida outorga d'água e tratamento.

§1º - Os custos com projetos, implantação, distribuição, licenças, manutenção, tratamento e demais, decorrentes da alínea acima, estarão sob responsabilidade empreendedor/chacreiro, e, onde for o caso, dos condôminos e devendo sua previsão estar contida na convenção de condomínio.

b) Em qualquer caso, a captação e a distribuição de água potável nos chacreamentos abertos ou em forma de condomínio, obrigatoriamente, será juridicamente tratada como condomínio de todos adquirentes das chácaras.

X - implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento (ETE) ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pela Prefeitura ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

§2º - Como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no chacreamento, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá ser aprovado e atender ao disposto nesta lei. Será de total responsabilidade do proprietário do imóvel, a manutenção e a coleta de resíduos da fossa séptica prevista no inciso X. Caso seja aprovado sistema de fossa séptica coletiva, a limpeza e a manutenção ficarão sob responsabilidade de seus usuários/condôminos. Em ambos os casos, ficam os usuários responsáveis pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes, das licenças relativas a implantação e operação das fossas, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

XI - arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer. O empreendedor deverá fazer o plantio de ao menos 01 (uma) árvore a cada 02 chácaras e zelar pela planta até 03 anos após o plantio.

XII - a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

XIV - A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que o encaminharão para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao Chacreamento, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes, não havendo coleta direta nas chácaras;

Art. 10 - Implantação de vias de circulação e acesso às chácaras, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto aprovado;

Parágrafo Único. A conservação das vias internas do Chacreamento fica sob a responsabilidade dos proprietários/moradores/condôminos a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de Itaú de Minas/MG.

Art. 11 - Não será computado para fins de Área Verde eventuais APP's - Áreas de Preservação Permanente.

Parágrafo Único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pelas normas Municipais de Meio Ambiente.

Art. 12 - 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 complementar e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 13 - As edificações em cada chácara estão sujeitas, no que couber, aos parâmetros previsto para a edificação e seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

II - edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);

III - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 6,00m (seis) metros, medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e

b) recuo mínimo de 3,00m (três) metros em relação às divisas laterais e fundos.

IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 20% (vinte por cento) do imóvel.

VI - implantação de estruturas para a coleta e reaproveitamento da água de chuva;

VII - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o Chacreamento;

VIII - obrigatoriedade de manter as chácaras limpas e com vegetação aparada;

Art. 14 - Nos recuos serão permitidos:

I. rampas ou escadas para acesso de pedestres;

II. jardins, pérgolas, muros, gradis, cercas vivas e outros tipos de fechamento;

III. piscina ou complementos de edificação residencial, unifamiliar, única na chácara;

CAPÍTULO IV

Disposições Específicas

Seção I

Dos Chacreamentos Abertos

Art. 15 - Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma descrita nesta Lei.

Art. 16 - Os percentuais de áreas verdes e institucionais previstos no art. 15 desta lei serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, não computadas eventuais áreas de APPs;

II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum, agrupado em mesmo lote e com declividade natural do terreno menor ou igual a 15%;

Seção II

Dos Condomínios de Chácaras

Art. 17 - Nos Chacreamentos em Forma de Condomínio deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e áreas públicas comuns de lazer, na forma prevista nesta Lei.

Art. 18 - As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 em seu capítulo VI – Seção I, “Do Condomínio voluntário” artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 19 - Para a implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

II - garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

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

IV - destinação de no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e áreas públicas comuns de lazer com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

V - via de acesso previsto para a(s) área(s) calculada(s) no(s) item(ns) acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei.

Art. 20 - A implantação do Chacreamento em Forma de Condomínio não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas constantes do Mapa do Sistema Viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 21 - O Chacreamento em Forma de Condomínio deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 22 - O responsável pelo Chacreamento em Forma de Condomínio fica obrigado a apresentar na Secretaria de Obras do Município, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

I - A proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

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

III - Todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara, inclusive no rateio dos custos de manutenção da infraestrutura, da distribuição de água potável e coleta de esgotos sanitários.

IV - Dispositivo sobre controle de qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, em laboratório homologado pela FUNASA ou FEAM, conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

§ 1º - O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos neste artigo.

§ 2º - Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES PARA O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 23 - O projeto de parcelamento do solo para Chacreamento será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras do Município.

Art. 24 - O projeto de implantação de Chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras, que

deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Obras, os seguintes documentos:

I - Requerimento em três vias, acompanhado da guia de recolhimento da Taxa de Expedição de Diretrizes, no valor de 4 URs - Unidade de Referência do Município;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de débito estadual e federal;

V - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro (SIRGAS2000) e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do Chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

VI - croqui de localização do Chacreamento em relação à malha viária do Município e outros Chacreamentos;

VII - levantamento planialtimétrico, em 3 (três) vias, sendo duas impressas e outra em arquivo DWG, contendo:

a) as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro da gleba e indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c) localização de cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

d) estudo de declividade, em manchas de zero a 15% (quinze por cento), de 15% a 30% (trinta por cento) e acima de 30% (trinta por cento);

e) localização das áreas de risco geológico;

f) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o Chacreamento;

g) indicação de rodovias, dutos, linhas de transmissão.

VIII - outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal;

Art. 25 - A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - as dimensões de chácaras e quadras, não inferiores ao inciso I do artigo 9º;

III - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso X, do art. 9º desta Lei Complementar;

§ 1º - O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado, especificando as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º - Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

CAPÍTULO VI

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 26 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá obrigatoriamente seguir a orientação das diretrizes oficiais apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, contendo:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca com averbação da sua descaracterização para área urbana;

II - certidão negativa débito municipal, estadual e federal;

III- memorial descritivo;

IV- cronograma de execução das obras;

V - projeto urbanístico conforme diretrizes, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto, contendo:

a) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500, ou outra escala indicada pela Secretaria de Obras;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500, ou outras escalas indicadas pela Secretaria de Obras;

g) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

VII- projeto de abastecimento de água e respectiva ART;

VIII - projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART;

IX - Projeto que detalhe como será feito a coleta de lixo no interior do Chacreamento;

X - Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria de Meio Ambiente, contendo:

a) o estabelecido no art. 9º desta lei complementar, no que couber;

b) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

c) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

d) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde; e

e) espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;

f) demarcação e averbação da respectiva área destinada à reserva legal, nos termos da legislação ambiental vigente, conforme cada caso;

g) Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental - DAIA, quando necessário.

VII - minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.

IX - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

CAPÍTULO VII

APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 27 - A Secretaria Municipal de Obras terá o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º - A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada especificando os requisitos desatendidos.

§ 2º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.

§ 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 - Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

Art. 28 - Os projetos desaprovados ou 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.

§ 1º - Em cada caso poderão as autoridades municipais aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º - O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei complementar.

CAPÍTULO VIII

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 29 - Recebida as diretrizes e dentro do seu prazo de validade o interessado/chacreiro procederá a averbação da alteração da destinação da área do chacreamento junto ao cartório de registro de imóveis da comarca. O Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) dias após protocolizado o requerimento do interessado, a certidão competente que ateste a inclusão do imóvel em zona

urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local, a qual deverá ser averbada à margem do fólio real.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei complementar.

SEÇÃO II

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 31 - O empreendedor registrará o Chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão do decreto de aprovação do chacreamento.

Art. 32 - Registrado o Projeto junto ao CRI da Comarca, o empreendedor terá prazo de 30 (trinta) dias úteis, para apresentar ao Município as Matrículas das respectivas chácaras, sob pena de multa de 1 UR por chácara;

Art. 33 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, além da ART do responsável técnico pela execução das obras, as garantias previstas no artigo 192 da Lei Complementar nº. 56, de 07 de novembro de 2019 (Plano Diretor), observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 34 - O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DO 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 de 2 (dois) anos, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde e equipamentos urbanísticos exigidos nesta Lei Complementar, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for à hipótese, bem como demarcar e averbar a reserva legal, conforme cada caso.

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal, Estadual e Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV - iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 32 desta Lei Complementar;

V - averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e

VI - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácara 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. 35 - 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 DO EMPREENDEDOR previsto nos artigos 33 e 34 desta lei complementar.

CAPÍTULO IX

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 36 - A alienação das chácara, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37- O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, previstas no artigo 34, I, desta lei complementar.

Art. 38 - No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 34, III, desta lei complementar.

Art. 39 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor, artigo 34, VI,desta lei complementar.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO EM FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 40 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis;

II - constar da convenção de condomínio a proibição de quaisquer atividade econômica;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obligam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 22, III, desta lei complementar;

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; e

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 do condomínio.

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

VII - a convenção elaborada sem a aprovação prévia desta Prefeitura, não terá nenhum valor legal.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA FINS DE CHACREAMENTO

Art. 41 - As obras de implantação de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

Art. 42 - Os Chacreamentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 43 - Em caso de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 30 (trinta) URs- Unidade de Referência do Município;

II - interdição total do empreendimento;

III - multa diária no valor de 3 (três) URs - Unidade de Referência do Município em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 44 - No caso de as obras de implantação do Chacreamento não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 45 - O Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácara irregulars somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 46 - Em caso de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácara irregulars, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 25 (vinte e cinco) URs- Unidade de Referência do Município;

II - interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III - multa diária no valor de 3 (três) URs – Unidade de Referência do Município em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 47 - A não conclusão da totalidade das obras de implantação do Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácara dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 25 (vinte e cinco) URs- Unidade de Referência por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 48 - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO XI

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES

Art. 49 - Os parcelamentos do solo para fins de Chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando-se, no que couber, às disposições relativas ao licenciamento, desde que:

I - estejam em áreas pertencentes à ZERRF – Zona Especial Rural de Regularização Fundiária, conforme art.148 da Lei 56/2019 - Plano Diretor Municipal, e tenham sido implantados até o dia 31/12/2017;

§1º - Ficam por meio desta Lei, incluídos em situação de Zona Especial Rural de Regularização Fundiária (ZERRF), conforme §1º, art. 148 da Lei Complementar nº 56/2019, a lista de pontos abaixo, coletados através de processo de sensoriamento remoto, referentes às construções localizadas na área expansão urbana do município:

PONTO	LAT.	LONG.
ZERRF-230	-20.741362°	-46.764995°
ZERRF-231	-20.740682°	-46.765605°

ZERRF-232	-20.741.504	-46.765.814
ZERRF-233	-20.740125°	-46.766684°
ZERRF-234	-20.741019°	-46.766338°
ZERRF-235	-20.741731°	-46.766322°
ZERRF-236	-20.741725°	-46.767552°
ZERRF-237	-20.741764°	-46.767722°
ZERRF-238	-20.741416°	-46.767864°
ZERRF-239	-20.741424°	-46.767656°
ZERRF-240	-20.740951°	-46.767283°
ZERRF-241	-20.741495°	-46.768955°
ZERRF-242	-20.740663°	-46.768542°
ZERRF-243	-20.740508°	-46.768176°
ZERRF-244	-20.740160°	-46.767502°
ZERRF-245	-20.740390°	-46.766840°
ZERRF-246	-20.741420°	-46.766714°
ZERRF-247	-20.740218°	-46.768171°
ZERRF-248	-20.740100°	-46.768451°
ZERRF-249	-20.739796°	-46.768133°
ZERRF-250	-20.739444°	-46.767800°
ZERRF-251	-20.739299°	-46.767825°
ZERRF-252	-20.739204°	-46.768090°
ZERRF-253	-20.739548°	-46.769198°
ZERRF-254	-20.738623°	-46.768997°
ZERRF-255	-20.739487°	-46.739699°
ZERRF-256	-20.739592°	-46.739512°
ZERRF-257	-20.739849°	-46.739244°
ZERRF-258	-20.739911°	-46.739143°
ZERRF-259	-20.740101°	-46.738943°
ZERRF-260	-20.740165°	-46.738793°
ZERRF-261	-20.739281°	-46.739461°
ZERRF-262	-20.739672°	-46.738831°
ZERRF-263	-20.739618°	-46.738421°
ZERRF-264	-20.739940°	-46.738406°
ZERRF-265	-20.735258°	-46.738497°
ZERRF-266	-20.734857°	-46.738172°
ZERRF-267	-20.734681°	-46.739107°
ZERRF-268	-20.734340°	-46.738697°

§2º - Aos parcelamentos de solo que uma vez obtiverem sua área regularizada para fins de chacreamento de acordo com parágrafo primeiro, não será mais permitido o parcelamento para fins de loteamento e as chácaras obedecerão ao estabelecido no art. 56 desta Lei.

II - tenham, por parte de seus responsáveis, no prazo do artigo 49 desta Lei, contados a partir de sua publicação, manifestado o desejo de regularização do

empreendimento existente, apresentando para tanto toda a documentação que lhe for exigida pela Secretaria Municipal de Obras, CODEMA e demais órgãos competentes;

III - possuir pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes, e estando o loteador solícito a empreender a infraestrutura para garantir as condições mínimas de habitabilidade;

IV - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação conforme art. 8 desta Lei;

V - teraverbada na escritura da propriedade a alteração da destinação da área do chacreamento (descaracterização do imóvel rural em área urbana);

VI - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, esgoto, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;

VII - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de Chácaras;

VIII - proceder com o recolhimento das havidas taxas, estipuladas no Código Tributário do Município e nesta Lei Complementar.

IX - área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) para as unidades parceladas a serem regularizadas; e

X - caso a área objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de 500m² (quinhentos metros quadrados), deverá ocorrer a adequação preliminar dessas unidades, sendo feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, para que se obtenha a área mínima requerida.

§3º - O deferimento do pedido mencionado no item V não implica no reconhecimento da regularidade do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que serão analisados pelos órgãos e entidades competentes, de acordo com a legislação de regência.

§4º - A Secretaria Municipal de Obras, via Setor de Engenharia, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.

Art. 50 - Os parcelamentos de solo regularizados com base neste capítulo, deverão obrigatoriamente seguir, no que couber, as regras do Chacreamento em Forma de Condomínio.

Art. 51 - O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os Chacreamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no

curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 52 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Obras.

Parágrafo único - Decorrido o prazo previsto no artigo 49 desta Lei Complementar, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos desta Lei Complementar, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

Art. 53 - Os proprietários de Chacreamentos preexistentes e/ou em construção à data de publicação desta Lei deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Obras, para a finalidade de adequação e regularização, desde que situados em Zonas definidas em lei.

Art. 54 - Os empreendimentos implantados até a publicação desta Lei, que não procederem à regularização, ficam no que couber, sujeitos às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 55 - O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 56 - Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57 - Os parcelamentos do solo rural para Chacreamento aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características ambientais e ocupacionais asseguradas, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas para edificação, seja por desmembramento, desdobra ou qualquer divisão para edificação que o descharacterize da aprovação do projeto original.

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

Art. 59 - A Secretaria Municipal de Obras e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, se necessário ouvirão os conselhos municipais e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 60 - A critério da administração pública poderá ser convocada audiência pública destinada a colher subsídios quanto ao processo sob análise para aprovação.

§ 1º - Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta Lei complementar iniciarão somente após a realização da referida audiência.

§ 2º - Caberá à Secretaria Municipal de Obras e a Procuradoria Jurídica do Município, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 61 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 62 - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de Chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de Zona de Urbanização Específica para Chacreamento pelo Município, e do registro no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

Art. 63 - A aprovação do parcelamento do solo para fins de chacreamento tanto na forma de Chacreamento aberto quanto na forma de Chacreamento em forma de Condomínio nos termos desta lei, não isenta o interessado em atender as exigências legais federais, estaduais e municipais correlatas ao parcelamento, bem como àquelas exigidas pelos Conselhos Municipais, tais como CODEMA, CONCID e demais.

Art. 64 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itaú de Minas, em 03 de setembro de 2020.

**RONILTON GOMES CINTRA
PREFEITO MUNICIPAL**

MENSAGEM Nº 27/2020

Itaú de Minas, em 03 de setembro de 2020.

Senhor Presidente,

Pela presente, venho encaminhar a apreciação desta Egrégia Casa o Projeto de Lei Complementar, de minha autoria, que versa sobre a seguinte matéria:

- DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE ITAÚ DE MINAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

É com grande satisfação que remeto à apreciação desta Casa o Projeto de Lei apenso, que visa instituir e definir regras municipais no que diz respeito ao parcelamento de solo para fins de chacreamento, sob a forma de condomínio aberto ou fechado.

Como é sabido por todos, o Município de Itaú de Minas tem neste segmento enfrentado sérios problemas com a proliferação de chacreamentos irregulares, que não têm observado a legislação de regência, provocando dificuldades ao Poder Público no atendimento aos adquirentes destes imóveis.

Por outro lado, dado a condição irregular do parcelamento do solo, os compradores de boa-fé não conseguem regularizar suas escrituras/contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o que causa insegurança jurídica aos negócios pactuados.

Ademais, a CEMIG e a COPASA, por exemplo, não fazem ligação de energia elétrica e de água potável para cada unidade autônoma se o empreendimento não estiver aprovado pela Prefeitura e registrado no cartório imobiliário.

Destaco, por oportuno, que não basta criar regras e normas que não possam ser atendidas por aqueles chacreamentos que já existem de fato, de maneira a deixá-los na clandestinidade.

O presente Projeto de Lei contempla nas suas disposições finais e transitórias regras de transição em que os chacreamentos existentes e que não tenham condições de fato de atender o que esta lei contempla, possam regularizar suas situações.

Assim, a Lei trará as diretrizes para os futuros empreendimentos sem deixar de promover a imperiosa regularização daqueles que já existem de fato, que poderão obter o título de sua propriedade junto ao Registro de Imóveis.

Friso, por fim, que desde o processo de revisão do Plano Diretor, finalizado no ano passado, foram ouvidos diversos segmentos da comunidade para preparação do presente projeto de lei, como corretores, empreendedores e proprietários de chácaras no município, bem como foi obtida a chancela técnica do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal.

Esperamos contar com a habitual atenção de Vossa Excelência e dos Nobres Edis para apreciação, votação e aprovação do referido projeto de lei.

Aproveito o ensejo para reiterar a todos a expressão do meu apreço e consideração.

Atenciosamente,

RONILTON GOMES CINTRA
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.

Oberdan Faria

DD. Presidente da Câmara Municipal