

LEI COMPLEMENTAR Nº 224, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2.018

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para o Chacreamento de Sítios de Recreio no Município de Monte Alegre de Minas e Dá Outras Providências

O Município de Monte Alegre de Minas, por seus representantes, aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no município de Monte Alegre de Minas será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 3º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 4º. A aprovação do projeto de parcelamento será objeto de licenciamento integrado, obedecendo, no que couber, ao disposto nas Leis constantes do art. 2º desta lei bem como na Lei Federal nº 12.651/12 e Decreto nº 59.428/66.

Art. 5º. As diretrizes e o projeto de parcelamento devem ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Manutenção Serviços Públicos, ouvidos obrigatória e previamente, o Departamento de Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA, com a necessária descaracterização do imóvel pelo INCRA.

Art. 6º. A criação das Zonas de Urbanização Específica (ZUE) deverão ser criadas por meio de lei específica.

Art. 7º. São princípios que devem ser observados nos projetos de que trata a presente Lei:

I- garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

II- urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

III- prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

IV- acesso universal aos bens de uso comum do povo;

V- garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

Art. 8º. Para os efeitos do disposto nesta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I- área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II- área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal específica.

III- gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

IV- sítios de recreio: a unidade imobiliária resultante de chacreamento, onde são permitidas apenas agricultura doméstica e criação de animais em pequena escala sujeito a controle do Poder Público;

V- chacreamento: a divisão de gleba em chácaras, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos.

VI- áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VII- equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VIII- autoridade licenciadora: o órgão do Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença integrada do parcelamento do solo para fins de chacreamento;

IX- licença integrada: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que

devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins de chacreamento e para proceder à regularização fundiária;

X- empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

XI- coeficiente de aproveitamento: percentual entre o total das áreas construídas sobre a área do terreno;

XII- taxa de ocupação: relação entre a maior área de projeção da edificação sobre a área total do terreno;

XIII- parcelamento rural consolidado: parcelamento do solo implantado sem autorização do órgão competente, identificado como passível de regularização por atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

Parágrafo único - Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedores:

I- o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II- o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

III- a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente;

CAPÍTULO II DAS RESTRIÇÕES

Art. 9º. Observado o disposto nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitas a parcelamentos para a finalidade prevista nesta Lei as seguintes áreas:

I- que constituam faixas marginais de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, que constituam faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso ficando reservada uma faixa

longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 15 (quinze) metros, contados desde o alinhamento das chácaras até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;

II- que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 06 (seis) metros, para cada lado, contado à desde a borda da calha do leito regular;

III- que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;

IV- que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;

V- que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

VI- com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

VII- com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pelo município ou quando se tratar de projeto oficial;

VIII- onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IX- em áreas de preservação ecológica;

X- em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros;

§ 1º - É vedada a implantação de chacreamentos de sítios de recreio na zona de amortecimento de unidade de conservação, atendendo-se ao disposto no art. 49 da Lei nº 9.985/2000.

§ 2º - O parcelamento de glebas em relação às quais exista suspeita de risco geológico dependerá da apresentação de laudo geotécnico, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/MG, cuja conclusão, devidamente fundamentada, afaste terminantemente qualquer tipo de risco para o empreendimento.

§ 3º - Não serão aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público: as áreas relativas

às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 4º - Com exceção do disposto no § 3º, o Município disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário (ou áreas verdes).

§ 5º - Nas Áreas de Preservação Permanente deveram ser respeitadas de acordo com o Art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 6º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII e IX deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo município.

§ 7º - A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

Art. 10. As unidades parceladas não poderão ser cortadas ou divididas por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente do município.

Parágrafo Único. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem a ser apresentada pelo empreendedor.

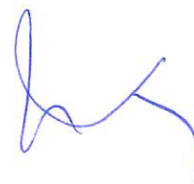
CAPÍTULO III DOS REQUISITOS

Art. 11. Os projetos de empreendimentos de que trata esta Lei deverão atender aos requisitos de parcelamento e ocupação de solo urbano no município, respeitadas as alterações constante nesta lei e aos seguintes:

I- chácaras com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);

II- demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

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



IV- arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;

V- implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária e ato normativo interno do Município;

VI- cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento incluindo as áreas públicas localizadas na área externa do chacreamento;

VII- estudo de impacto ambiental do empreendimento.

§ 1º - É obrigação do empreendedor manter, por si e pelos adquirentes das unidades parceladas, os requisitos permanentes de constituição do parcelamento rural previstos neste artigo.

§ 2º - É de responsabilidade dos proprietários das unidades parceladas as despesas decorrentes do cumprimento do disposto no §1º.

§ 3º - As diretrizes a serem observadas no projeto serão fornecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, ouvidas, obrigatoriamente o Departamento Municipal do Meio Ambiente, e terão, dentre outros, os seguintes objetivos:

- a) definir correções de terrenos necessários à implantação do chacreamento;
- b) compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;
- c) definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário e espaços livres;
- d) definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas;
- e) fixar os serviços básicos obrigatórios para a aprovação e implantação do chacreamento.

§ 4º - Será exigido para a fixação das diretrizes um estudo demonstrativo da possibilidade da integração da área com o arruamento do sistema viário existente.

CAPÍTULO IV DAS DIRETRIZES



Art. 12. Antes da apresentação do projeto definitivo do parcelamento, o interessado deverá requerer ao Município a definição de diretrizes para o chacreamento fechado, instruindo o pedido com os seguintes documentos, além dos documentos exigidos pela Lei nº 6.766/79:

I- Certidão vintenária do registro do imóvel;

II- Planta do imóvel contendo todos os elementos topográficos tais como curvas de nível, sistema viário existente, poligonal memorizada do terreno, afloramentos, grotas, rios, redes e linhas de energia, ferrovias, dentre outros, assinada pelo responsável técnico;

III- Planta do pré-projeto do chacreamento, assinada pelo responsável técnico;

IV- Memorial descritivo e croqui da área onde será criada a ZUE;

V- As Plantas apresentadas deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

CAPÍTULO V

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR

Art. 13. Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:

I- os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;

II- a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III- a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo, onde houver recolhimento integrado ao serviço público de coleta de resíduos sólidos urbanos;

IV- a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;

V- tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no chacreamento, atendendo aos padrões ambientais legais, observando-se o que for estabelecido no licenciamento respectivo;

VI- prevenção de sinistros;

VII- outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;

VIII- garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem estar da população;

IX- as vias de acesso ao empreendimento.

§ 1º- As responsabilidades definidas nesta Lei para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 2º- O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderão firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados.

§ 3º- A manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade do empreendedor ou entidade jurídica representativa dos proprietários que sucedê-lo.

§ 4º- Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por esta lei aos chacreamentos fechados, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 14. O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata esta Lei deverão conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes do art. 13 da presente Lei, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida nesta Lei e na convenção respectiva.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



Art. 15. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de sítios de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originais, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas.

Art. 16. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos imóveis parcelados, na forma prevista nesta Lei, responderão civil e penalmente pelas infrações que cometerem, em especial as previstas nas normas de proteção ao meio ambiente e ao consumidor.

Art. 17. A Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Manutenção de Serviços Públicos, ouvidos, obrigatória e previamente, o Departamento de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Meio Ambiente - CMMA, decidirá sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 18. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e for necessário à sua plena execução.

Art. 19. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DE MONTE ALEGRE DE MINAS, 20 DE DEZEMBRO
DE 2018.



Útilmo Bitencourt de Freitas
Prefeito Municipal