LEI COMPLEMENTAR N.º 005/2018.

PUBLICADO
AFIXADO EM 30 / 11 / 2018
RETIRAR EM 14 / 12 / 2018
Responsável

"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA EFEITO DA CRIAÇÃO DE CONDOMINIO FECHADO RESIDENCIAL PARTICULAR NO MUNICÍPIO DE CLARAVAL/MG E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O Prefeito do Município de Claraval/MG, Luiz Gonzaga Cintra, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e eu SANCIONO a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º O parcelamento do solo rural para efeito da criação de Condomínio Residencial Fechado Particular no Município de Claraval será feito mediante implantação de condomínios rurais.

Art. 2.º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a Condomínio Residencial Fechado, 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 n.º 4.591/64, n.º 6.766/79 e n.º 10.406/02, correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum, ao condomínio.

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

Art. 4.º A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental - COPAM ou CODEMA; e obedecer a legislação ambiental.

Art. 5.º A implantação do Condomínio Residencial Fechado, além de depender de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 6.º Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para fins de Condomínio Residencial Fechado, se respeitada uma distância mínima 1.500 (um mil e quinhentos) metros entre a linha limítrofe do perímetro urbano e a gleba rural.

Parágrafo único: A distância mínima prevista no *caput* não necessitará ser observada para Condomínios Residenciais Fechados específicos em áreas que não comportem urbanização, seja por motivos técnicos, econômicos ou sociais, tais como as margens de represa e outros locais.

Art. 7.º Os condomínios rurais integrarão a Zona Específica para Condomínio Residencial Fechado - ZECON - após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 19 desta Lei Complementar.

Art. 8.º Não será permitido o parcelamento de solo rural:

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 julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

IV - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

V - em áreas de preservação permanente e áreas de reserva legal registradas;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS

Art. 9.º Os Condomínios Residenciais Fechados deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Lotes com área mínima 375,00 m^2 (Trezentos e Setenta e cinco metros quadrados);

II - o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba em que for instalado o Condomínio Residencial Fechado;

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

V - implantação de vias de circulação e acesso aos lotes do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei Complementar, asfaltadas, calçadas ou com bloco de concretos intertravados, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VI - demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos apropriados;

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;

IX - arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

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

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

Art. 10. Da área total do Condomínio Residencial Fechado, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 11. 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.

CAPÍTULO III - O PROJETO DE CONDOMINIO RESIDENCIAL FECHADO

Art. 12. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para Condomínio Residencial Fechado será previamente submetida à apreciação do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação do projeto, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

Art. 13. Os projetos e requisitos previstos nesta Lei Complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo Poder Público Municipal, através dos órgãos responsáveis.

§ 1.º O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao setor responsável e uma via será o comprovante do empreendedor.

§ 2.º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

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

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

III - certidão negativa de débitos municipais;

IV - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do Condomínio Residencial Fechado e a área de expansão urbana;

V - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

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

b) - localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

VI - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

VII - compromisso de que os Lotes do Condomínio Residencial Fechado serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) 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 mínimas dos lotes e quadras;

III - o tipo de pavimentação a ser utilizado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso V, do art. 9º desta Lei Complementar;

IV - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água e dormentes dos mananciais;

V - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso III, do art. 9.º desta Lei Complementar.

§ 1.º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

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

§ 3.º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de (30) trinta dias.

§ 4º O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal e incorporando-o ao projeto ambiental.

Art. 15. O projeto, a análise da secretaria municipal responsável, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados ao Departamento de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 16. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I - certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 60 dias;

II - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo órgão municipal responsável e CODEMA, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

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

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

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

g) 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;

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

i) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

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

V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMA, contendo:

a) o estabelecido no art. 10 desta Lei Complementar;

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

VI - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano, se for o caso.

§ 1º 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 IV - APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMINIO RESIDENCIAL FECHADO

Art. 17. O Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1.º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

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

§ 3.º 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.

Art. 18. 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.

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

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

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

SEÇÃO I - DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 19. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona

Específica para Condomínio Residencial Fechado - ZECON - com a finalidade específica de implantação de Condomínio Residencial Fechado.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta Lei Complementar.

Art. 20. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II - A ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no artigo 19 desta Lei Complementar, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1.º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado, salvo motivo devidamente justificado.

§ 2.º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

SEÇÃO III - O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá observar a legislação municipal própria, além das restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 23. O empreendedor firmará, ainda, termo de obrigações de empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda a:

I – executar às próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

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

III - iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 25 desta Lei Complementar;

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 24. 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 de empreendedor previsto no artigo 23 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI - DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I - DA ALIENAÇÃO DO CONDOMINIO RESIDENCIAL FECHADO

Art. 25. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, artigo 23, I, desta Lei Complementar.

Art. 27. O 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. 28. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor, artigo 23, IV, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO

Art. 29. O projeto de parcelamento do solo rural para Condomínio Residencial Fechado não executado no prazo do artigo 21 desta Lei Complementar importará na reversão da área transformada em Zona Específica para Condomínio Residencial Fechado - ZECON - caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 30. A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 31. Após 15 dias (úteis), deverá o notificado/ empreendedor regularizar o Condomínio Residencial Fechado.

Art. 32. Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

I - entre 30 a 150 UPFM - Unidade Padrão Fiscal Municipal;

II - interdição do empreendimento;

III - multa diária no valor de 10 a 100 UPFM - em caso de descumprimento da interdição;

IV - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do Condomínio Residencial Fechado ao pagamento de multa de 50 a 200 UPFM por mês.

Art. 33. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 34. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo dois (02) anos.

Art. 35. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para Condomínio Residencial Fechado, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Poder Público Municipal, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo das multas previstas no artigo 32, I e III desta Lei Complementar.

Art. 36. Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de quatro (04) anos.

Art. 37. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 32, I desta Lei Complementar.

Art. 38. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. Os parcelamentos do solo rural para Condomínio Residencial Fechado de recreio aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão dos Lotes.

Art. 40. O empreendedor responderá civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 41. O Poder Executivo Municipal resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos e CODEMA.

Art. 42. Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para Condomínio Residencial Fechado.

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

Art. 43. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 44. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de Condomínio Residencial Fechado preexistentes a esta Lei Complementar, terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1.º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei Complementar.

§ 2.º A metragem mínima para Condomínio Residencial Fechado já consolidados e pendentes de regularização no ato de aprovação desta lei será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 45. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art.46. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Claraval, 29 de novembro de 2018.

LUIZ GONZAGA CINTRA
Prefeito Municipal