PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2019
DE: 08 de março de 2.019
AUTOR(es):
VEREADOR(es) JOSÉ GERALDO DAMASCENO
INSPETOR JUNINHO LINHARES

Ementa: ***"Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no município de Manhuaçu, estado de Minas Gerais e dá outras providências".***

A Câmara Municipal de Manhuaçu, Estado de Minas Gerais, DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no município de Manhuaçu, Estado de Minas Gerais será feito mediante implantação de chacreamento aberto ou fechado, estes na modalidade de condomínios;

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais 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 e Nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum do povo, em caso de chacreamento aberto ou de uso privado, em caso de chacreamento fechado na modalidade de condomínio.

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/chacreador.

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental perante a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e obedecer, no que couber, ao disposto na legislação municipal que regula o uso e parcelamento do solo urbano.

Art. 5º Embora o chacreamento dependa de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal, pó intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 6º Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento, se respeitada uma distância mínima de 1 (um) quilômetro entre a linha limítrofe do perímetro da zona de expansão urbana e o início da gleba rural.

Art. 7º Os chacreamentos, sejam na modalidade aberta, sejam na modalidade fechado(condomínio) integrarão a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC –

por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 21 desta Lei Complementar.

Art. 8º 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 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 provoquem 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 II
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º Os chacreamentos, sejam abertos, sejam em forma de fechado(condomínio) deverão atender aos seguintes requisitos:
I – chácara com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), para os novos empreendimentos, respeitando as chácaras com qualquer medida de extensão desde que já consolidadas à data de promulgação da presente lei;
II – o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados à praça pública, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;
III – 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do chacreamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);
IV – 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;
V – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
VI – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
VII – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto; VIII – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
IX – 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;
X – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou alternativa com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo serviço público municipal de água e esgoto ou, em sendo o caso, empresa concessionária local, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas;

XI – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo serviço público municipal de água e esgoto ou, em sendo o caso, empresa concessionária local, 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;
XII – arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;
XIII – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária local;
XIV – implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.
XV – proibição de abertura e exploração de estabelecimentos industriais e quanto aos comerciais, limitar-se a bares, restaurantes e mercearias.

Art. 10. Da área total do chacreamento aberto ou fechado(condomínio), 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.

Art. 12. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:
I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do terreno;
II – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
a) Recuo de 5,00m (cinco 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.
III - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
IV - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o chacreamento, seja aberto ou fechado(condomínio); e
V - observância da convenção do condomínio, nos casos de chacreamento fechado.

CAPÍTULO III
O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 13. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação, sujeitando-se à aprovação ou não primeiramente pela da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no prazo de até 30(trinta) dias, seguida, pelo mesmo prazo, por apreciação da Secretaria Municipal de Planejamento, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

Art. 14. Os projetos e requisitos previstos nesta lei complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelas Secretarias Municipais de Meio Ambiente e de Planejamento, através da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Empreendimentos/Chacreamentos, vinculada esta comissão à Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 1º Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Secretaria Municipal de Planejamento as diretrizes de parcelamento e uso do solo.

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em 3(três) vias, sendo a 3ª. via destinada a comprovante do empreendedor.

§ 3º 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 chacreamento e a área de expansão urbana;
V – outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal, contendo:
a). as divisas da gleba a ser chacreada, explicitando a 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). curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
c). 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 - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15. O Poder Executivo, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento 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 das chácaras e quadras;
III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do art. 9º desta Lei Complementar;
IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso X, do art. 9º desta Lei Complementar;
V - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XI, do art. 9º desta Lei Complementar;
VI - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 9º desta Lei Complementar.

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

§ 2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente que emitirá seu parecer no prazo máximo de (90) noventa 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 pela Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/Chacreamento, da Secretaria Municipal de Planejamento e da análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 16. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:
I - Certidão atualizada do imóvel;
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 pela Secretaria Municipal de Planejamento, Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/Chacreamentos e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, contendo:
a) memorial descritivo;
b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD ou "Pen Drive" 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 Anotação de Responsabilidade Técnica-ART registrada no órgão competente, relativo à responsabilidade técnica do autor do projeto;
c) cronograma de execução das obras;
d) a subdivisão das quadras em chácaras, 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, na escala de 1:500;
h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
i) 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;
j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, 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) 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.
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;
VII - Minuta da Convenção de Condomínio, nos casos de chacreamento fechado.
§ 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 – ART´s.

CAPÍTULO IV
APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 18. A Secretaria Municipal de Planejamento terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º A Secretaria Municipal de Planejamento, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas pela Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/Chacreamento, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei complementar.

§ 2º. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Planejamento facultará ao empreendedor prazo não superior a 90(noventa) para corrigir a irregularidade.

§ 4º 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. 19. 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 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. 20. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30(trinta) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

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

Art. 21. No prazo máximo de 12(doze) meses, 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. 22. O empreendedor terá o prazo de 36(trinta e seis) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no artigo 20 desta Lei Complementar, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

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

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

SEÇÃO III
DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS
SUBSEÇÃO I
DO CHACREAMENTO ABERTO

Art. 23. Para emissão do Alvará de Licença para execução das obras, uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e/ou empreendedor e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde aquele(s) se obriga(m) a, no mínimo:
I) - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município de Manhuaçu, a propriedade das áreas públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;
II) - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
III) - executar, no prazo de 3(três) anos, podendo ser prorrogado para mais 3(três) anos, desde que a obra já tenha sido iniciada, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras dos projetos complementares;
IV) - caucionar, como garantia de execução dos projetos complementares, área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
V) - não transacionar, por qualquer instrumento, chácaras caucionadas;
VI) - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).

§ 2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 24. Assinado o termo de compromisso será aprovado o plano de chacreamento, publicado o decreto de aprovação do plano de chacreamento, expedido o respectivo alvará de chacreamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o chacreamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do chacreamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Art. 25. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do chacreamento e a liberação da caução.

Art. 26. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do chacreamento e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 27. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

SUBSEÇÃO I
DO CHACREAMENTO FECHADO/CONDOMÍNIO

Art. 28. Aplicam-se ao chacreamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos nos Capítulos I, II, III, IV-Seções I e II desta Lei, o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 29. O Poder Executivo poderá limitar a área contínua total do chacreamento fechado bem como a distância mínima entre chacreamentos da mesma espécie com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

Art. 30. As áreas de uso comum totalizarão no mínimo, de 15% (quinze por cento), da área total, sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à preservação ambiental e à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada.

Art. 31. A implantação do chacreamento fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo Único. O chacreamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensão adequada a sua hierarquia, conforme Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 32. As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao chacreamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal.

Art. 33. A implantação do chacreamento fechado deve prever vias públicas internas para circulação de pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150m (cento e cinquenta metros), e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300m (trezentos metros).

§ 1º As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:
a) seção transversal de no mínimo 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura e pavimentadas;
b) acessibilidade conforme NBR 9050;
c) elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

§ 2º As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário, se não houver diretriz superior, conforme a hierarquia viária.

Art. 34. Todo chacreamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3m (três metros).

§ 1º O chacreamento fechado em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, quando exigido pelo Poder Executivo, será dotado de chácaras diretamente voltadas para via pública externa ao chacreamento e de uso comum, com profundidade, no mínimo, de 25m (vinte e cinco metros).

§ 2º Nos locais onde o fechamento do chacreamento estiver diretamente voltado para via pública de uso comum, o muro deverá estar recuado 3m (três metros) do meio-fio da via pública, ficando este espaço destinado a passeio público.

Art. 35. As obras, serviços e reparos das áreas de uso comum situadas dentro do perímetro do chacreamento fechado correrão por conta e risco dos condôminos, somente atuando o Poder Executivo Municipal mediante inércia dos condôminos e para evitar dano maior, após notificação ao responsável legal, sendo estas aprovadas e fiscalizadas por um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal, cobrando ao final o ressarcimento das despesas do condomínio.

Art. 36. 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:
I - Executar à própria custa, no prazo fixado pelo Poder Executivo Municipal, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos na legislação local de uso e parcelamento do solo, 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 - Fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do adquirente para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da Convenção de Condomínio a ser aprovada;
IV - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto junto a Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis e aprovação pelo Poder Executivo Municipal;
V - Averbar junto à Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e
VI - A 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. 37. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto à Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor nos termos fixados nesta lei.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
SEÇÃO I
DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 38. A alienação das chácaras, por meio de contrato particular somente poderá ocorrer após o registro do projeto perante a Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis competente.

Art. 39. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 40. 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. 41. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

SEÇÃO II
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 42. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:
I - Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Secretaria Municipal de Planejamento e na Serventia de Registro de Imóveis;
II - Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;
III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio;
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;
VII – A convenção elaborada sem a aprovação prévia do Poder Executivo, não terá nenhum valor legal.

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.

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

Art. 43. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo estabelecido nesta lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 44. A execução de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 45. Após 180 dias, deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 46. Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:
I – Em 250(duzentos e cinquenta) UFM-Unidade Fiscal Municipal, por metro quadrado de parcelamento irregular;
II – Interdição do empreendimento;
III – Multa diária no valor de 300(trezentas) UFM-Unidade Fiscal Municipal 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 parcelamento/chacreamento ao pagamento de multa de 5.000(cinco mil) UFM-Unidade Fiscal Municipal por mês.

Art. 47. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida.

Art. 48. 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 de 2(dois) anos.

Art. 49. 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 chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.
Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Planejamento, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 34 desta Lei Complementar.

Art. 50. 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 03(três) anos.

Art. 51. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Planejamento para cumprirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.

Art. 52. 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. 53. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 54. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 55. A Secretaria Municipal de Planejamento resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 56. Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.

§ 1º Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei complementar iniciarão somente após a realização da referida audiência.
§ 2º À Comissão de Avaliação de Aprovação de Loteamentos caberá a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão às expensas do interessado.

Art. 57. 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.

Art. 58. 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 Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 59. 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 Planejamento.
Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no artigo 59 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. 60. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta lei complementar, terão o prazo de 36(trinta e seis) 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.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se sempre que possível, às exigências desta Lei Complementar, conforme decisão da Secretaria Municipal de Planejamento, ouvida a Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 61. O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 62. Revogando-se as disposições em contrário, esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Manhuaçu-MG, 08 de março de 2019.

VEREADOR(es) AUTOR(es):

José Geraldo Damasceno e Inspetor Juninho Linhares

M E N S A G E M :

Nobres Vereadores:

Com os meus(nossos) cordiais cumprimentos e atendendo a pedido de muitos cidadãos, tenho(temos) a honra de vos apresentar o presente Projeto de Lei Complementar o qual trata de parcelamento do solo rural dentro da área geográfica do município de Manhuaçu com destinação a regulamentar um fenômeno que se instalou país afora que são os CHACREAMENTOS, sejam abertos ou fechados, na forma de condomínios, onde pessoas, desejosas de uma qualidade de vida melhor, migram para esse sistema de moradia, fugindo da vida agitada dos grandes centros e aglomerados urbanos.

Com a presente lei, permitiremos a criação dessa modalidade de parcelamento do solo, com chácaras destinadas a residência e/ou recreação, de modo a regularizar a melhor ocupação do solo na área municipal.

Sabe-se que a Lei Federal 4.504/66-ESTATUTO DA TERRA, em seu art. 61 § 2º., bem como o Decreto Federal 59.428/66, permitem o fracionamento da terra rural para fins de instituição de sítios de recreio, chácaras como aqui buscado, contudo a legislação municipal atual é omissa quanto ao tema, de modo a inviabilizar esse tipo de empreendimento, que na prática já é uma realidade e assim, necessita de uma legislação de modo a que possam o poder público e as concessionárias de serviço de energia, telefonia e outras, atende-los de forma legal.

Necessitados nos encontramos de uma regulamentação do parcelamento do solo rural no âmbito do município de Manhuaçu, observando critérios de ocupação, questões ambientais, de uso e ocupação e de um regular ordenamento urbanístico, o que conseguiremos a princípio, com o instrumento normativo, ou seja, o projeto de lei que apresentamos, onde, uma vez aprovado, se tornará a norma legal municipal a regular a matéria, e inclusive penalizando as ocupações irregulares, de forma a desestimulá-las, ganhando o município com uma ocupação mais organizada e regulada de seu espaço.

O referido Projeto de Lei, uma vez aprovado, fará parte integrante do chamado complexo de leis que interam o PLANO DIRETOR do nosso município e estabelecerá as chamadas ZONAS ESPECIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO-ZEIC´s, com observância dos requisitos nele previstos e a necessária e prévia aprovação do Poder Executivo para sua regular implantação e comercialização.

Conforme se verifica no presente Projeto de Lei, as referidas áreas até então tidas como rurais, uma vez aprovado o projeto pelo Poder Executivo, se converterão em ÁREAS URBANAS, de modo a passar a incidir sobre elas, o IPTU-Imposto Predial e Territorial Urbano, gerando assim receita tributária para o município, que poderá ser aplicada em benefício do cidadão manhuaçuense.

Acreditamos que será de grande utilidade para o interesse público, bem como para os empreendedores e cidadãos que queiram se instalar em ditos chacreamentos(abertos ou fechados), e assim, que se fixe, por meio da lei, os critérios legais e requisitos básicos para a instalação desses empreendimentos.

Dessa forma, encaminho(amos)-lhes o presente Projeto de Lei, esperando seja o mesmo aprovado pelos nobres representantes do povo manhuaçuense.

Atenciosamente.

VEREADOR(es) AUTOR(es):

JOSÉ GERALDO DAMASCENO E INSPETOR JUNINHO LINHARES