LEI N.º 3.252, DE 26 DE SETEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre o parcelamento de solo de imóvel rural, para fins urbanos, localizado fora da Zona Urbana do Município de Unaí, destinado à formação de sítios de recreio e sobre a regularização dos chacreamentos clandestinos ou irregulares e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VII do artigo 96 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo de imóvel rural, para fins urbanos, que objetiva a implantação de empreendimentos de chacreamento no Município de Unaí será feito na forma de sítios de recreio.

§ 1º Para efeito desta Lei, sítios de recreio são áreas destinadas ao lazer e à edificação de unidades de habitação unifamiliar em unidades autônomas de propriedade exclusiva dos adquirentes, em área rural com chacreamento sem fins de exploração agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

§ 2º As referidas unidades, estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU –, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto nas suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e nas Leis Federais n.ºs 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara com suas benfeitorias constituir-se-á uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento por vínculo condominal.

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

Art. 4º O requerimento e o projeto de chacreamento de sítios de recreio devem ser submetidos ao Poder Executivo Municipal, devendo manifestar-se previamente à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, através do Departamento de Obras e Infraestrutura.

Art. 5º O requerimento e o projeto de chacreamento de sítios de recreio de que trata esta Lei devem estar instruídos com a declaração de viabilidade de descaracterização do imóvel emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra.

Art. 6º São objetivos desta Lei:

I – garantir a função social da propriedade;

II – orientar a ocupação ordenada do solo;

III – prevalência do interesse público acima do interesse privado;

IV – acesso universal aos bens de uso comum do povo; e

V – estabelecer as condições de aproveitamento do uso do solo rural do Município de Unaí considerando a preservação ambiental e qualidade dos ecossistemas naturais.

Art. 7º Para os efeitos do disposto nesta Lei adotam-se as seguintes definições:

I – áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres para uso público e a outros logradouros que atendam ou acolham à função pública por natureza;

II – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor ou lei municipal específica;

III – área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo Plano Diretor ou lei municipal específica, que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada;

IV – autoridade licenciadora: o órgão do Poder Executivo Municipal responsável pela concessão da licença integrada do parcelamento do solo para fins de chacreamento de sítios de recreio;

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

VI – coeficiente de aproveitamento: percentual calculado entre o total das áreas construídas sobre a área do terreno;

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

VIII – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança pública, esporte, lazer e convívio social, que requer construção para funcionamento dessas atividades;

IX – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

X – infraestrutura básica: pavimentação, rede de equipamentos de abastecimento de água potável, rede de coleta e destinação de esgoto sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais e coleta e destinação dos resíduos sólidos;

XI – infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XII – 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;

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

XIV – taxa de ocupação: cálculo da relação entre a maior área de projeção da edificação sobre a área total do terreno; e

XV – sítios de recreio: áreas de urbanização específica, disposta em lei municipal e criados mediante Decreto do Poder Executivo - unidade imobiliária resultante de chacreamento, onde são permitidas apenas agricultura doméstica e criação de animais em pequena escala sujeito a controle do Poder Público, com as restrições nos termos do artigo 3º e artigo 53 da Lei Federal n.º 6.766/79, e definidos pelos dispositivos desta Lei Municipal.

Art. 8º Além do proprietário do imóvel admite-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; e

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 – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – 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 "*non aedificandi*" 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;

IV – que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 6m (seis metros), para cada lado, contado desde a borda da calha do leito regular;

V – que sejam cobertas 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;

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

VII – com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VIII – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IX – em áreas de preservação ecológica ou ambiental protegidas por lei;

X – em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões, aterros com materiais que comprometa a estabilidade do solo para edificação e outros; e

XI – em áreas onde não se comprove que a perda das características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento (a comprovação se dará pelo proprietário, através de laudo fundamentado e assinado por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – Crea/MG).

§ 1º É vedada a implantação de chacreamentos de sítios de recreio na zona de amortecimento de unidade de conservação, atendendo-se ao disposto no artigo 49 da Lei Federal n.º 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 das frações destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres para uso público nos parcelamentos de sítio de recreio: as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 4º Com exceção do disposto no parágrafo 3º, a municipalidade poderá dispor sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas nos incisos I e II deste artigo, para serem 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 artigo 4° da Lei Federal n.º 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, VII, VIII, IX e X deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados e credenciados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo Município.

§ 7º Havendo reserva legal na área objeto de parcelamento, esta deverá integrar ao empreendimento exclusivamente como área verde, sem prejuízo aos 10% (dez por cento) de área verde a ser reservada e acessível ao público, prevista no inciso I do artigo15 desta Lei.

§ 8º O acesso à área verde deverá ser feito por via pública e localizada contígua aos limites do loteamento rural, e sem fazer divisa com as parcelas ou lotes particulares resultantes do chacreamento ou de propriedades circunvizinhas, porém separada por vias das propriedades particulares.

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.

§ 1º O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem por órgão técnico responsável pela aprovação a ser apresentada pelo empreendedor.

§ 2º A divisão de uma área ou gleba rural por cursos d'água, rodovias ou linhas férreas, canais ou faixas de drenos naturais, caracteriza a descontinuidade da área dividindo-a em duas áreas distintas a serem analisadas e consideradas separadamente.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS GERAIS

Art. 11. Os projetos de empreendimentos de que trata esta Lei deverão atender aos seguintes requisitos gerais para aprovação:

I – as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos ou comunitários e espaços de área verde e lazer serão transferidos ao domínio público no ato de registro do parcelamento, devendo apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

II – reservar uma faixa de 15m (quinze metros) de largura sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas ou rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos ou canais de saneamento;

III – vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

IV – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras asfaltadas, calçadas, ou cascalhadas, conforme descrito na proposta do projeto a ser aprovado;

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

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

VII – obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto e orientadas segundo as normas da empresa concessionária autorizada pela municipalidade, 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, para os projetos que forem exigidos o calçamento das vias;

VIII – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço profundo ou alternativa viável, com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pela municipalidade ou empresa concessionária.

IX – implantação da rede coletora de esgoto doméstico contemplada no projeto aprovado, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, sendo os projetos elaborados conforme normas estabelecidas pela municipalidade ou empresa concessionária, com redes de esgoto previstas de acordo com ato normativo interno do Município e executada previamente à pavimentação das vias;

X – arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;

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

XII – cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento, incluindo as áreas públicas localizadas na área externa, porém contígua, do chacreamento;

XIII – preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio-fio, de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) da largura das calçadas;

(Fls. 8 da Lei n.º 3252, de 26/9/2019)

XIV – serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico integrado com o sistema municipal de serviços de coleta do lixo urbano; e

XV – obter o licenciamento ambiental do empreendimento perante os órgãos ou entidades ambientais competentes.

§ 1º É obrigação do chacreamento 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 parágrafo 1º.

§ 3º As diretrizes a serem observadas no projeto serão fornecidas pelo Departamento de Obras e Infraestrutura, da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos e Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e terão, dentre outros, os seguintes objetivos:

I – definir correções de terrenos necessários à implantação do chacreamento;

II – compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;

III – definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário e espaços livres de lazer;

IV – definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas; e

V – 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 nas proximidades.

CAPÍTULO IV
REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 12. O parcelamento de solo de imóvel rural, para fins urbanos, visando à formação de sítios de recreio, será permitido na zona rural e está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e das disposições desta Lei, desde que:

I – somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento, fora da Zona Urbana do Município;

II – seja a área mínima dos lotes ou parcelas iguais ou superiores aos tamanhos mínimos definidos pelo escalonamento no artigo 13 desta Lei;

III – nos parcelamentos existentes e que deverão ser regularizados terão área mínima dos lotes de 1.000m² (um mil metros quadrados);

IV – não exceda a 15 habitantes por hectare a densidade de ocupação do parcelamento de sítios de recreio, e que mantém características rurais, mas que tenha perdido suas características produtivas e cujo aproveitamento agrícola possa ser declarado antieconômico após análise técnica de profissional credenciado e autorizado;

V – a edificação não deve ultrapasse a dois pavimentos a edificação da unidade de habitação unifamiliar;

VI – haja possibilidade de prolongamento natural da área urbana a partir de vias ou acessos existentes, principalmente no que diz respeito às vias de circulação e às obras de infraestrutura próximas;

VII – seja o sistema viário do parcelamento composto de vias comuns de acesso e vias locais, denominadas Estrada-Parque, numeradas sequencialmente, sendo requisito a existência de via com função alimentadora e distribuidora do trânsito de forma a coletar e distribuir o fluxo das vias locais entre chácaras;

VIII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme descrito no projeto aprovado;

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

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

XI – obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto, compreendendo as galerias, curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XII – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios necessários, com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo Município ou empresa concessionária com autonomia junto ao Município;

XIII – arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;

XIV – seja dada a anuência do Incra, na forma da legislação em vigor; e

XV – sejam observadas as legislações federal, estadual e municipal referentes ao meio ambiente e gerada a documentação necessária exigidas pelos órgãos ou entidades ambientais, que analisam e aprovam as diretrizes requeridas para garantir a preservação e recursos do meio ambiente sem danos.

§ 1º Para maior esclarecimento do inciso VII, a via alimentadora deverá nascer na estrada de acesso ao loteamento que tangencia, faceia ou abre acesso sem, contudo, pertencer ao espaço condominial, mas dando origem à via alimentadora do condomínio de chácaras.

§ 2º A via local mencionada no inciso VII entronca-se ou cruza na via alimentadora, garantindo a mobilidade e o acesso às várias quadras e chácaras que não tem acesso direto à via alimentadora.

§ 3º A denominação Estrada-Parque se estabelece pela distinção entre o sistema viário urbano tradicional, primando pela maior simplicidade e preservação do sistema de mobilidade rural e interurbano, porém distinguindo na hierarquia viária do chacreamento a via principal de acesso das vias locais.

§ 4º Os loteamentos de sítios e recreio que margeia uma estrada lindeira ou rural deverão alinhar com a estrada afastando, a partir do seu eixo, uma distância de 12,00m (doze metros) no mínimo.

Art. 13. O parcelamento de solo de imóvel rural, sob a modalidade de chacreamento de sítio de recreio, no Município de Unaí, obedecerá a um escalonamento de distâncias externas aos limites do perímetro urbano do Distrito Sede e dos demais Distritos, constituindo faixas de áreas nas seguintes distribuições e considerações:

I – do Distrito Sede estabelecem-se faixas distanciadas do limite do perímetro urbano nas distâncias de 5km (cinco quilômetros), 10km (dez quilômetros), 20km (vinte quilômetros), 30km (trinta quilômetros) e acima, com as seguintes exigências e considerações específicas para cada faixa, sem prejuízo da faixa precedente:

a) distância de 5km (cinco quilômetros) do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 3.000m² (três mil metros quadrados) e testada mínima de 24m (vinte e quatro metros), exigindo-se que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado;

b) distância de 10km (dez quilômetros) do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 4.000m² (quatro mil metros quadrados) e testada mínima de 32m (trinta e dois metros), exigindo-se que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado;

c) distância de 20km (vinte quilômetros) do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 36m (trinta e seis metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento;

d) distância de 30km (trinta quilômetros) do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 40m (quarenta metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento; e

e) distância acima de 30km (trinta quilômetros) do Distrito Sede até os limites do Município – segue as mesmas dimensões mínimas e condições preestabelecidas na alínea "d", porém sem prejuízo ao dimensionamento e às condições mínimas previstas no item seguinte para os demais distritos do Município.

II – dos demais Distritos do Município estabelecem-se faixas distanciadas do limite do perímetro urbano nas distâncias de 5km (cinco quilômetros), 15km (quinze quilômetros) e acima, com as seguintes exigências e considerações específicas para cada uma das faixas, sem prejuízo da faixa precedente:

a) distância de 5km (cinco quilômetros) do Distrito – área mínima do lote ou parcela de 3.000m² (três mil metros quadrados) e testada mínima de 24m (vinte e quatro metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento;

b) distância de 15km (quinze quilômetros) do Distrito – área mínima do lote ou parcela de 4.000m² (quatro mil metros quadrados) e testada mínima de 32m (trinta e dois metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento; e

c) distância acima de 15km (quinze quilômetros) do Distrito até os limites do Município – segue as mesmas dimensões mínimas e condições preestabelecidas na alínea "e" do item I deste artigo com referência ao Distrito Sede.

(Fls. 12 da Lei n.º 3252, de 26/9/2019)

Art. 14. Na hipótese de haver sítios de recreio com dimensões de área e testada acima dos mínimos estabelecidos no artigo 13, proposto no projeto pelo empreendedor, a proporcionalidade do lote ou parcela deverá ser determinada dentro dos limites da relação testada e distância do fundo a seguir:

§ 1º Do Distrito Sede:

I – na alínea "a" do inciso I referente ao Distrito Sede, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/5 (um quinto);

II – na alínea "b" e "c" do inciso I do artigo 13 ao Distrito Sede, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/4 (um quarto); e

III – na alínea "d" do inciso I relativo ao Distrito Sede, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/3 (um quinto).

§ 2º Dos demais Distritos:

I – na alínea "a" do inciso II relativo aos demais Distritos, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/5 (um quinto); e

II – na alínea "b" do inciso II relativo aos demais Distritos, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/4 (um quarto).

Art. 15. Ficam fixados como infraestrutura básica exigível para a aprovação de loteamento para a formação de sítios de recreio os seguintes requisitos urbanísticos:

I – rede de energia e iluminação pública, atendidas as exigências da empresa concessionária (Companhia Energética de Minas Gerais – Cemig –, ou empresa que atuar sob a autorização da municipalidade);

II – coleta de esgoto, atendidas as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – e procedimentos adotados e aprovados pela concessionária, considerando princípios técnicos alternativos ecologicamente viáveis; e

III – abertura de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei, com asfalto, poliédricos, blocos de concreto intertravados, ou vias cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto.

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador deverá utilizar os padrões contidos na ABNT sob a orientação da empresa concessionária (Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae –, ou empresa que estiver sob a autorização da municipalidade);

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no parágrafo 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, Classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pela empresa concessionária.

§ 3º Caso seja optado pelo cascalhamento para as vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, não serão dispensados os outros requisitos urbanísticos contidos nos incisos I e II deste artigo.

§ 4º Na hipótese do parcelamento de sítios de recreio for projetado nas faixas que exigem o calçamento do sistema viário, segundo o artigo anterior, não será aceito o sistema viário com cascalhamento em caráter provisório até que se conclua o calçamento.

§ 5º E considerando o artigo anterior, as vias obrigatoriamente deverão ser asfaltadas ou calçadas, com execução de passeios para pedestres, meio-fio e sarjeta, e o sistema de escoamento pluvial deverá estar dentro das normas e padrões aceitos pela empresa concessionária.

Art. 16. Deverão ser destinadas à municipalidade as seguintes áreas mínimas calculadas sobre a área total passível de parcelamento de sítios de recreio, com os percentuais nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79 de:

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

II – no mínimo de 5% (cinco por cento) de áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc); e

III – via de acesso previsto para as áreas calculadas nos itens acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei.

§ 1º A destinação das áreas mínimas de que trata este artigo é obrigatória, independentemente da dimensão das chácaras no escopo desta Lei.

§ 2º A localização e uso dos espaços de áreas verdes e de lazer, e das áreas institucionais, serão aprovados pelo setor competente da Prefeitura e deverão estar localizadas externas e contíguas ao perímetro do parcelamento das chácaras para acesso público além dos condôminos.

§ 3º Atendida a exigência do parágrafo anterior, os espaços públicos referidos deverão estar em áreas contíguas ou de acesso imediato ao empreendimento e com toda a infraestrutura de urbanização requerida para uso público quanto solicitado.

§ 4º As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações e o custo de manutenção.

§ 5º Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e será objeto de Registro Público, a favor do Município efetuado pelo loteador.

§ 6º As áreas públicas constantes nos incisos II e III poderão, a critério da municipalidade, ser unificadas para constituírem um espaço que agrupem as duas funções distintas compondo área verde contígua a área de uso institucional.

Art. 17. O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, visando à formação de sítios de recreio, deverá anteriormente à elaboração do projeto, requerer, por meio de processo administrativo específico, as diretrizes ambientais, de uso do solo, viárias e urbanísticas, bem como a certidão de viabilidade para a urbanização, junto ao órgão competente da Prefeitura, apresentando:

I – o título público de propriedade, devidamente registrado, sem ônus de qualquer natureza;

II – croqui de localização da área a ser parcelada, com a denominação, os limites e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel; e

III – cartas de viabilidade técnica de execução do sistema de abastecimento de água potável, do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário que não ofereça danos ao meio ambiente e do sistema de fornecimento de energia elétrica, emitidas pelas respectivas concessionárias no Município.

Art. 18. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

II – edificações com altura máxima igual a 9m (nove metros) contados até a cota máxima do telhado, salvo os reservatórios que poderão atingir a altura máxima de 12m (doze metros);

III – tipo do uso residencial;

IV – número máximo de pavimentos (ou gabarito máximo): 2 pavimentos;

V – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 10m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento para o alinhamento frontal;

b) recuo mínimo de 5m (cinco metros) em relação às divisas laterais; e

c) recuo mínimo de 5m (cinco metros), medidos a partir da margem do alinhamento de fundo com o limite do terreno;

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

VII – garantia de área de permeabilidade do solo de pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área, sendo que deste percentual serão mantidos:

a) 3/5 (três quintos) com cobertura vegetal; e

b) 2/5 (dois quintos) com piso permeável.

VIII – obrigatoriedade de concessão de servidão de passagem de águas pluviais; e

IX – observância da convenção instituída para o chacreamento.

Parágrafo único. Os 3/5 (três quintos) de cobertura vegetal mencionados na alínea "a" do item VII refere-se à vegetação natural ou nativa do lugar, vedado o corte ou desbaste da mesma, e caso não haja a vegetação nesta área de permeabilidade deverá o proprietário do lote ou cessionário optar por plantar uma vegetação nativa ou frutífera.

Art. 19. O sistema de vias de comunicação, denominadas Estrada-Parque com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu

dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

I – Estrada-Parque de acesso: largura mínima da caixa de 24m (vinte e quatro metros);

II – Estrada-Parque local: largura mínima da caixa de 12m (doze metros); e

III – Estrada-Parque sem prolongamento: largura mínima de 12,00m (doze metros) e extensão máxima de 100m (cem metros), e 10m (dez metros), no mínimo, de raio entre os limites do meio-fio, para a construção do retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros).

§ 1º O logradouro público com calçamento destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinadas (largura de passeio), de forma a permitir a livre circulação de pedestres.

§ 2º A largura total dos passeios na via local deverá corresponder a no mínimo 2/5 (dois quintos) da caixa da via considerada, sendo esta largura dividida por igual nos dois lados da via, ou seja, 1/5 (um quinto) de cada lado.

§ 3º Na via alimentadora exige um canteiro central para arborização com largura de 1/10 (um décimo) da caixa da via, e a largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 3/10 (três décimos) da caixa da via considerada, sendo esta largura divida por igual nos dois lados da via, ou seja, 3/20 (três vinte avos) de cada lado.

§ 4º Os passeios deverão ser gramados e arborizados na sua primeira metade junto ao meio-fio.

§ 5º O empreendedor ou o conjunto dos proprietários, depois de definida a forma de sua organização jurídica, será responsável pela manutenção e conservação da faixa da calçada mantida gramada e arborizada.

§ 6º Para todas as vias, a declividade máxima será de 15% (quinze por cento).

§ 7º A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas para a sarjeta caso haja o asfaltamento tradicional.

(Fls. 17 da Lei n.º 3252, de 26/9/2019)

§ 8º No cruzamento de vias públicas, os dois alinhamentos dos meios-fios deverão ser concordados por um arco de circunferência com raios conforme tabela de desenho técnico para o sistema viário da ABNT.

§ 9º As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos cruzamentos enviesados, que ficam subordinados a outros critérios, definido pelo setor competente do Município.

§ 10. Os terrenos de esquina deverão ter um chanfro mínimo conforme preceitua o Código de Obras e Edificações do Município de Unaí em vigor.

§ 11. Todos os projetos e levantamentos topográficos deverão estar georreferenciados ao sistema geodésico de referência no formato impresso e digital.

CAPÍTULO V
DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR

Art. 20. 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 segundo as normas do Corpo de Bombeiros Militar;

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; e

IX – as vias de acesso ao empreendimento.

§ 1° 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.

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

§ 3° 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.

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

Art. 21. 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 artigo 15 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
DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 22. O empreendedor interessado em parcelar imóvel deve protocolar junto à Prefeitura Municipal, no setor de protocolo, requerimento contendo endereço eletrônico e telefone, solicitando as diretrizes urbanísticas contendo os seguintes documentos:

I – certidão atualizada de registro de propriedade;

II – certidão negativa de débitos municipais relativa ao imóvel;

III – elaborar e apresentar o projeto definitivo para análise e aprovação final da municipalidade;

IV – apresentar documento do Incra de descaracterização do imóvel, nos termos do artigo 30 desta Lei;

V – O projeto deverá conter as seguintes informações:

a) nome do proprietário e assinatura;

b) natureza do parcelamento;

c) certidão atualizada de propriedade do imóvel;

d) certidão negativa de débitos municipais relativa ao imóvel; e

e) comprovante de cadastro do Responsável Técnico – RT – junto à Prefeitura Municipal, acompanhado da sua Certidão Negativa de Débito – CND.

VI – planta contendo:

a) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotada, com as suas confrontações, indicando dos usos predominantes no entorno do mesmo; e

b) as curvas de nível de metro em metro;

VII – planta do chacreamento em escala 1:1000 (um por mil), contendo cotas das larguras de passeio e caixas de todos os logradouros, em 4 (quatro) vias, além de uma cópia digital, contendo as seguintes indicações:

a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;

b) os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;

c) o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;

d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

e) as vias públicas, espaços livres e acessórios;

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

g) os espaços vazios devidamente cotados;

h) a subdivisão das quadras em lotes ou chácaras, com as respectivas dimensões e numeração das chácaras e quadras;

i) o norte de quadricula;

j) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do município, relacionadas com o chacreamento pretendido, a serem respeitadas;

k) croqui de localização do chacreamento em relação à malha viária do Município;

l) perfis longitudinais das vias (grade), tirados das linhas dos eixos de cada via pública ou praça, em 3 (três) vias na escala 1:1000 (um por mil) na horizontal, e 1:100 (um por cem) na vertical, em se tratando de terrenos acidentados;

m) seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um por duzentos), em 3 (três) vias, em se tratando de terrenos acidentados;

n) quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas, abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, especificando os respectivos dimensionamentos; e

o) memorial descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

VIII – comprovante do pagamento das taxas exigidas;

IX – modelo a ser adotado do contrato padrão de Promessa de Compra e Venda registrado, do qual constará, obrigatoriamente, cláusulas concernentes aos seguintes aspectos:

a) declaração das restrições para o uso das unidades parceladas definidas nesta Lei e na convenção respectiva, inclusive e especialmente no tocante à impossibilidade de subdivisão das chácaras ou de instituição de modalidade de ocupação que, de qualquer modo, implique a burla a esta proibição; e

b) declaração dos itens de infraestrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação.

X – minuta da Convenção de Condomínio do chacreamento;

XI – certidão de descaracterização do imóvel rural emitida pelo Incra; e

XII – documentos exigidos nos incisos I, II, III e IV do artigo 18 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

Art. 23. Feito o protocolo do projeto, a municipalidade, por meio do órgão competente, expedirá parecer prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigindo, quando for o caso, a sua complementação, no prazo assinado para o atendimento, o qual poderá ser estendido mediante pedido fundamentado do interessado.

Parágrafo único. Não sendo atendidos os prazos fixados ou nas hipóteses em que o processo permanecer paralisado por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, por desídia do interessado, o mesmo será arquivado.

Art. 24. A municipalidade não aprovará o projeto de chacreamento sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal.

§ 1º A aprovação referida neste Capítulo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento para implantação de sítios de recreio, juntamente com os demais documentos exigidos nas leis e regulamentos específicos.

§ 2º O empreendedor obriga-se a comprovar perante o Município a inscrição do chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após efetuada a inscrição e mediante certidão do Cartório Oficial do Registro de Imóveis.

§ 4º Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada a inscrição do chacreamento no Cartório Oficial de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação, expedindo-se comunicação aos interessados e ao ofício do Registro Imobiliário competente, que será divulgada no portal do Município e publicada no seu Diário Oficial eletrônico, salvo se deferida a sua prorrogação, mediante requerimento do interessado protocolado em data anterior ao seu vencimento, devidamente fundamentado em fatos cuja responsabilidade seja atribuível exclusivamente a terceiros.

(Fls. 22 da Lei n.º 3252, de 26/9/2019)

CAPÍTULO VII
DA INFRAESTRUTURA

Art. 25. Os parcelamentos de que trata esta Lei deverão atender aos padrões e diretrizes definidas pelo órgão municipal competente para o licenciamento, com vistas a minimizar impactos decorrentes da sua implantação e compatibilizar-se com a capacidade do Município para acompanhar os serviços e obras a serem executados.

Art. 26. São de responsabilidade do empreendedor:

I – abertura e terraplanagem de todas as ruas, avenidas e praças do chacreamento;

II – demarcação das chácaras e quadras;

III – obras de escoamento de águas pluviais, conforme os parâmetros técnicos de elaboração do projeto de drenagem;

IV – contenção de encostas;

V – colocação de meio-fio;

VI – implantação do sistema de captação, tratamento, reserva de água potável e as redes de distribuição respectivas, de acordo com projeto aprovado;

VII – implantação do sistema de esgotamento sanitário, compreendendo as redes coletoras e a forma de tratamento com tecnologia ecologicamente correta com a proposta do empreendimento de acordo com projeto aprovado;

VIII – implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todas as unidades, definido o sistema de fornecimento de água a ser adotado;

IX – implantação de rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pelo Município ou pela concessionária de energia elétrica;

X – execução das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado para as respectivas faixas definidas nos artigos 13 e 14 desta Lei;

XI – colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento, conforme definido no artigo 9º desta Lei;

XII – fixação de placa de identificação no local, contendo o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e do responsável técnico pelo projeto e pela execução, além do número do alvará de construção;

XIII – implantação dos serviços de coleta e destinação final dos resíduos sólidos; e

XIV – efetuar a delimitação e cercamento de todas as áreas livres e institucional reservadas e transferidas ao Município através do projeto.

§ 1º A contenção de encostas e a drenagem pluvial serão exigidos apenas quando critérios técnicos assim o determinem.

§ 2º Comprovada a impossibilidade da implantação da rede de água, esgoto e/ou energia elétrica, compatível com as dimensões do empreendimento na região em que se pretende instalá-lo, o projeto não será aprovado.

CAPÍTULO VIII
DOS PRAZOS E DAS GARANTIAS

Art. 27. A aprovação definitiva do projeto será precedida da assinatura de termo de compromisso pelo empreendedor, obrigando-se a:

I – arcar com o custo das obras e serviços a serem implantados no imóvel parcelado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização do setor competente do Município e nos prazos assinados para tanto, observadas as diretrizes estabelecidas no projeto aprovado;

II – facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante toda a execução das obras e serviços;

III – não promover a alienação dos terrenos enquanto não der cumprimento às exigências constantes do projeto aprovado, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, fazer constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela Administração Municipal; e

IV – demais cláusulas e obrigações que o Poder Público entender necessárias à aprovação do chacreamento.

Art. 28. O prazo para execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento deverá constar do projeto apresentado; não constando, será fixado quando da

aprovação do mesmo, em caráter de imprescindibilidade, não podendo exceder a 4 (quatro) anos, contados a partir da assinatura do termo de compromisso.

Art. 29. Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas, o empreendedor fará uma caução correspondente ao valor dos custos das obras e serviços de urbanização a serem realizados; se for prestada por meio da reserva de unidades do próprio empreendimento, deverá corresponder a, no mínimo, 1/3 (um terço) do total das unidades parceladas do projeto até o montante equivalente à estimativa de custo para realização das intervenções previstas.

Parágrafo único. O Município de Unaí poderá, a seu exclusivo critério, liberar parcialmente a caução estabelecida, proporcionalmente ao cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo empreendedor.

CAPÍTULO IX
DESCARACTERIZAÇÃO E LICENCIAMENTO PARA IMPLANTAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Seção I
Da Descaracterização do Imóvel pelo Incra

Art. 30. O empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Incra.

Parágrafo único. Acaso o empreendedor não apresente o documento emitido pelo Incra no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do protocolo do processo de chacreamento, o processo será arquivado, salvo se comprovado que o atraso se deu por motivo plenamente justificável ou de obstáculo intransponível de responsabilidade exclusiva de terceiros, caso em que poderá ser prorrogado.

Seção II
Do Alvará de Licença para Execução de Obras

Art. 31. Para a emissão do alvará de licença para execução de obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, requerimento instruído com os documentos pertinentes.

Art. 32. Somente será liberada ou autorizada a execução de obras para fins de chacreamento de sítios de recreio, o empreendimento que atender das todas as diretrizes estabelecidas nesta Lei, após emissão do decreto de aprovação do empreendimento pelo Poder Executivo e a aprovação de todos os projetos de infraestrutura exigidos pela legislação urbana pertinente.

Art. 33. O decreto de aprovação do parcelamento e/ou loteamento deve conter:

I – nome do loteamento;

II – identificação do proprietário;

III – área total a ser parcelada e área total computável;

IV – localização;

V – responsável técnico pelo empreendimento;

VI – número de quadras, número de lotes, áreas públicas (áreas verdes e institucionais, áreas destinadas ao sistema viário, áreas de preservação permanente), áreas *non aedificandi;*

VII – garantias hipotecárias;

VIII – prazo para registro do loteamento;

IX – croquis da localização e implantação do loteamento; e

X – outras exigências feitas pelo poder público quando da aprovação do loteamento.

Art. 34. O empreendedor subscreverá Termo de Obrigações do Empreendedor, que será anexado ao processo de solicitação de licença para execução de obras de urbanização, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I – executar às próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos na legislação municipal, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for o caso;

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 I deste artigo;

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

IV – aprovado o parcelamento, caso o empreendedor pretenda fechar o loteamento, deve fazer a solicitação em um processo administrativo distinto, devendo apresentar a planta com o perímetro a ser fechado e demais documentos que forem solicitados pela Prefeitura Municipal;

V – iniciar a venda das chácaras somente após o deferimento do registro do projeto de chacreamento, nos termos desta Lei;

VI – averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e

VII – 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. 35. O alvará de execução das obras não será expedido antes do deferimento 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 nesta Lei.

Parágrafo único. O processo arquivado, sob qualquer dos fundamentos previstos nesta Lei, não será convalidado; o seu desarquivamento e reavaliação dependerão da renovação das taxas e licenças obtidas, bem assim da sua adequação para atender às exigências eventualmente impostas por alterações normativas introduzidas desde o seu arquivamento.

CAPÍTULO X
DA ALIENAÇÃO, ORGANIZAÇÃO E CONVENÇÃO JURÍDICA DO EMPREENDIMENTO

Seção I
Da Alienação ou Comercialização

Art. 36. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a aprovação definitiva pela municipalidade, o projeto de chacreamento deverá ser apresentado para registro perante o Ofício do Registro de Imóveis, comprovando-se a providência junto ao órgão municipal, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição do zoneamento anterior.

Art. 37. A comercialização das chácaras somente poderá ocorrer após o registro do chacreamento aprovado perante o Registro de Imóveis.

Art. 38. O contrato de promessa de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou promover qualquer alteração substancial na unidade contratada antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nos termos desta Lei.

Art. 39. Do contrato de promessa de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como co-proprietário e proporcionalmente à área de cada uma das unidades parceladas adquiridas, pelas despesas com obras e serviços de responsabilidade do empreendedor ou da entidade jurídica que sucedê-lo.

Art. 40. O contrato de promessa de compra e venda condicionará a lavratura da escritura pública à conclusão e ao recebimento das obras de responsabilidade do empreendedor.

Seção II
Da Organização do Empreendimento

Art. 41. A comercialização das unidades parceladas dependerá, além do cumprimento das obrigações já instituídas por esta Lei, do atendimento às seguintes providências, a cargo do empreendedor:

I – instituição da entidade jurídica e elaboração e aprovação da convenção respectiva, que deverá ser depositada perante o órgão licenciador do Município e registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual constarão, obrigatoriamente, as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chacreamento;

II – inserir, na convenção e no contrato de promessa de compra e venda padrão, cláusula instituindo a obrigação dos adquirentes em contribuir, na proporção das unidades de sua propriedade, para a manutenção das despesas próprias do chacreamento, nos termos desta Lei;

III – fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no próprio contrato de promessa de compra e venda todas as informações, restrições à subdivisão das chácaras e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, inseridas como condicionantes na aprovação do projeto ou previstas na legislação ambiental, além de cópia da convenção do chacreamento;

IV – fazer constar do contrato padrão, de forma clara e específica, todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel, no seu todo, ou a cada uma das unidades individualmente consideradas; e

V – manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente até a aprovação da convenção do chacreamento e instituição da entidade jurídica que o sucederá.

§ 1º Com o registro da convenção junto ao Registro de Imóveis competente e estando com o seu funcionamento regular e autorizado, a entidade jurídica criada assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais de responsabilidade do

empreendimento, respondendo cada um dos condôminos proporcionalmente às áreas de cada uma das unidades adquiridas.

§ 2º O órgão licenciador poderá condicionar a aprovação do projeto à promoção das adequações necessárias na convenção, a fim de garantir as disposições contidas nesta Lei.

Seção III
Da Entrega das Obras

Art. 42. As obras executadas pelo empreendedor serão fiscalizadas a qualquer tempo pelos órgãos municipais competentes e diretamente envolvidos no processo de licenciamento, os quais poderão exigir as adequações necessárias para que seja cumprido o projeto aprovado.

§ 1º Estando concluídas, o empreendedor solicitará a vistoria final e de recebimento das obras, o que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo da solicitação, sendo que a autoridade licenciadora designará dia e hora para a verificação conjunta, convocando os demais órgãos e secretarias municipais envolvidos no processo respectivo, de tudo lavrando-se termo circunstanciado.

§ 2º As eventuais correções e complementação de obras consideradas necessárias pela vistoria conjunta serão comunicadas pelo órgão licenciador ao empreendedor, por escrito.

§ 3º As correções exigidas, nos termos do parágrafo anterior, interrompem o prazo previsto no *caput* para o recebimento das obras, recomeçando a contar após a adoção das providências por parte do empreendedor.

Art. 43. Cabe ao empreendedor solicitar a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua expedição.

Art. 44. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos municipais, subordinam-se aos prazos e condições estabelecidos nesta Lei.

Seção IV
Da Convenção do Condomínio

Art. 45. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – instituir o condomínio, encaminhar uma cópia da minuta da convenção para análise e aprovação na Prefeitura Municipal de Unaí, e após, registrar a respectiva convenção condominial no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Unaí;

II – constar da convenção de condomínio as atividades econômicas, usos e finalidades construtivas que descaracterizam a proposta inicial de sítios de recreio como 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 nos termos desta Lei;

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;

VI – manter os serviços de água, esgoto, de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio; e

VII – a convenção condominial deverá ser examinada e aprovada na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Transportes e Serviços Urbanos, via Departamento de Obras e Infraestrutura e pelo Serviço de Engenharia do Município de Unaí, antes de levada a registro no Cartório de Registro de Imóvel.

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 XI
DAS PENALIDADES

Art. 46. A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação do Município, ensejará a imediata intervenção dos órgãos responsáveis, notadamente a autoridade definida nesta Lei como responsável pela condução do processo de licenciamento integrado, que deverá notificar os responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa.

Parágrafo único. As providências acima não dispensam a adoção de outras medidas tidas como necessárias junto aos órgãos diretamente responsáveis, os quais poderão também agir de ofício, inclusive aquelas destinadas a proibir as vendas eventualmente iniciadas e o ajuizamento de ações judiciais visando a preservar os interesses da coletividade em geral.

Art. 47. Cumpridas as medidas previstas para a interdição do empreendimento, o interessado terá 15 (quinze) dias úteis, contados da comprovação do integral cumprimento da ordem expedida pelo Poder Público Municipal, para requerer junto ao órgão competente a abertura do processo de regularização do empreendimento.

Art. 48. Não cumprida à ordem de paralisação ou, se cumprida, não for adotada pelo empreendedor a providência contida no artigo anterior, ser-lhe-ão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente, nos termos da Lei Municipal n.º 2.302, de 24 de junho de 2005:

I – multa de 1/500 (um quinhentos avos) Unidade Fiscal Padrão de Unaí – UFPU – por metro quadrado de parcelamento irregular;

II – interdição definitiva do empreendimento; e

III – multa diária no valor de 6 (seis) UFPU, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva.

Parágrafo único. As medidas previstas nos artigos 40, 41 e 42 serão adotadas no âmbito de processo administrativo instaurado para apuração da ocorrência de parcelamento clandestino, observada a legislação municipal aplicável a respeito.

Art. 49. A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de 20 (vinte) UFPU por mês de atraso.

Art. 50. Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 51. Os proprietários ou empreendedores de projetos aprovados e não executados ou em relação aos quais forem identificadas irregularidades no processamento da licença concedida, não poderão pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, enquanto persistirem pendências legais a serem solvidas ou obras a serem executadas para eliminação ou mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento frustrado, na forma definida pelo órgão municipal competente.

Art. 52. Verificado o descumprimento das obrigações previstas no projeto aprovado, impostas como condicionantes ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados para que providenciem o seu cumprimento, assinando prazo para tanto; persistindo a inadimplência por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 43 desta Lei.

Art. 53. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei serão corrigidos na forma definida pela legislação municipal competente.

CAPÍTULO XII
DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES

Art. 54. 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 couberem, as disposições relativas ao licenciamento integrado, bem como no regulamento específico a ser editado, conforme definido no parágrafo 2º do presente artigo.

§ 1º Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

I – ter sido implantado antes do dia 31/12/2016;

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

III – localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;

IV – ter o documento da descaracterização do imóvel rural analisado pelo Incra e deferido;

V – ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;

VI – compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de sítios de recreio;

VII – área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) para as unidades parceladas a serem regularizadas; e

VIII – caso na área objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de 1.000m² (um mil metros quadrados), deverá a adequação dessas áreas serem feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, para que resulte na área mínima requerida.

§ 2º O deferimento do pedido mencionado no item IV 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.

§ 3º A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, via Departamento de Obras e Infraestrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.

§ 4º Aplicam-se aos empreendimentos de parcelamento do solo localizados no perímetro definido pelos incisos II e III do artigo 9º desta Lei, as normas que regulam os loteamentos urbanos (Lei Federal n.º 6.766/1979 e Lei Municipal n.º 806/1976).

Art. 55. 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 loteamentos 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 XIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I
Das Disposições Finais

Art. 56. O parcelamento do solo rural para chacreamento de sítios de recreio aprovado com base nesta Lei deverá 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, desdobro ou qualquer divisão para edificação que o descaracterize da aprovação do projeto original.

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

Art. 57. A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, se necessário ouvirão seus respectivos conselhos e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 58. 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 iniciarão somente após a realização da referida audiência.

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

Art. 59. O relatório ambiental, o estudo de impacto ambiental e o relatório de impacto ambiental terão validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por até 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor, devidamente justificado, e se não concluído o processo de licenciamento nesse prazo, os documentos mencionados serão renovados.

Art. 60. Considera-se clandestino, para os fins desta Lei o parcelamento do solo rural para chacreamento, realizado antes de aprovado o projeto, de emitido o licenciamento e de sua descaracterização pelo Incra, e do registro no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Unaí.

Seção II
Das Disposições Transitórias

Art. 61. O Poder Executivo poderá através de ato administrativo próprio, regulamentar esta Lei no que couber e for necessário à sua plena execução.

Art. 62. Decorrido o prazo de 1 (um) ano sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 64. Fica revogada a Lei n.º 2.253, de 5 de outubro de 2004.

Unaí, 26 de setembro de 2019; 75º da Instalação do Município.

(Fls. 34 da Lei n.º 3252, de 26/9/2019)

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Prefeito Municipal

WALDIR WILSON NOVAIS PINTO FILHO
Secretário Municipal de Governo