



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

PROJETO DE LEI N.º 002, DE 10 DE MARÇO DE 2022

PROCESSO Nº 032.12022



DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO POR MEIO DE CONDOMÍNIO DE LOTES, FORA DO PERÍMETRO URBANO, NO MUNICÍPIO DE RESPLENDOR/MG, CRIA A ZONA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO PARA CHACREAMENTO E, DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

A Câmara Municipal de Resplendor, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprovou, eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para a criação de chácaras de uso pessoal, ou seja, terrenos em forma de chácaras individualizadas, os quais possuem definição das áreas, medidas e confrontações, e tendo como área de uso comum as vias e áreas de lazer localizadas no interior do condomínio ou aquelas já existentes, vedada a implantação de vias públicas no seu interior.

Art. 2º Os parcelamentos que se enquadrarem no disposto pelo artigo anterior deverão seguir o disposto nesta Lei.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º O parcelamento de áreas rurais ou de expansão urbana com destinação ao chacreamento será regido pelas disposições desta lei, e no que couber da Lei Municipal nº 488, de 2003 e, das Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 4º Cada chacara corresponde, com seus acessórios, a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do proprietário, de modo que as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas são de uso comum ao condomínio.

Art. 5º Serão de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

Art. 6º É vedada a implantação de condomínio de lotes de chácaras nos seguintes locais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade natural igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

IV - Em faixas marginais ao Rio Doce, segundo a largura mínima fixada na legislação federal, salvo maiores fixadas em legislação estadual;

V - Em faixas marginais às demais águas correntes e dormentes na largura de 30m (trinta metros) de cada lado, e num raio de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'águas, ainda que intermitentes, salvo maiores exigências da legislação ambiental;

VI - Em faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 15m (quinze metros), medidas a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emitida pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

VII - Nas áreas, total ou parcialmente, florestadas ou reflorestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

VIII - Em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;

IX - Em áreas de preservação ecológica;

X - Nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de alterações executadas no imóvel, até a sua correção.

CAPÍTULO III DOS PROJETOS E SEUS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º Fica a cargo do empreendedor proponente do Condomínio de lotes de Chácaras, o atendimento a todos os requisitos para constituição e parcelamento do solo rural ou de expansão urbana.

§1º O projeto de parcelamento do solo, caracterizado como “Condomínio de lotes de Chácaras”, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área total parcelada inferior a 3 ha (três hectares) de terras, salvo em casos de registros preexistentes constando áreas menores;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

II - Destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos (uso institucional e área verde);

III - Chácara com área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados), sendo permitido que as chácaras já existentes ao tempo de publicação dessa lei, possuam área não inferior a 300m² (trezentos metros quadrados);

IV - Reservar as faixas de domínio público das estradas vicinais, rodovias estaduais e federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, nos limites exigidos pela legislação municipal, estadual e federal, respectivamente, e as exigências dos respectivos órgãos, observadas as regras e restrições previstas no Plano Diretor;

V - Vias articuladas entre si, harmonizadas com a topografia local e com declividade máxima que atenda as normas técnicas de acessibilidade e mobilidade, e, se for o caso, articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o previsto no respectivo projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização;

VI - Identificação respectiva da faixa de domínio público, conforme inciso IV do art. 7º e, se for o caso, a faixa *non aedificandi*. Caracterizam-se áreas não-edificáveis a faixa obrigatória de 15m ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;

VII - demarcação dos logradouros, das quadras e chácaras com instalação de marcos que permitam suas identificações, inclusive para efeitos de inserção e cadastro da numeração de cada unidade imobiliária pelo Setor Fazendário da Prefeitura;

VIII - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas normas técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

IX - Sistema de drenagem necessário ao controle do escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

X - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento (ETA), reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa viável e segura, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

XI - Implantação de rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento (ETE individual ou coletiva) ou outra alternativa viável, segura e salubre, aprovada pelos órgãos ambientais competentes, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

XII - Implantação de rede de energia elétrica domiciliar ou disponibilização satisfatória para tanto, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

XIII - Implantação de rede de energia elétrica pública, nas vias que compõem o interior do empreendimento, é opcional ao empreendedor, mas nunca poderá ser exigida como obrigação do Poder Público, que poderá ou não assumir essa instalação, de acordo com seus critérios de oportunidade e conveniência;

XIV - Cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XV - Implantar serviço de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio, bem como destinação adequada para os resíduos que serão recolhidos pelo serviço municipal de coleta de lixo;

XVI - O Poder Público será o responsável pelo serviço de coleta de lixo em empreendimentos localizados em áreas urbanas e de expansão urbana, em que for cobrada a taxa pelo respectivo serviço, conjuntamente com o IPTU;

XVII - Cada Chácara deverá ter no mínimo 12,00 m (doze metros) de frente, condicionada a sua geometria;

XVIII - As áreas de uso comum dos condôminos serão estabelecidas considerando a necessidade de garantir a preservação dos mananciais, matas e a conservação do meio ambiente;

XIX - Vias internas com largura mínima de 7,00m (sete metros); calçadas com largura mínima de 1,50m (um metro e meio) cada;

XX - Quadras com extensão necessária ao melhor deslocamento dos transeuntes no interior do condomínio;

XXI - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso II, do §1º do art. 7º deverá respeitar os seguintes percentuais:

a) 5% (cinco por cento) da gleba a ser parcelada para o uso institucional, destinadas para construções de equipamentos urbanos e comunitários, não incluso as áreas para vias públicas nos termos do inciso XVII;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

b) 10% (dez por cento) da gleba a ser parcelada para as áreas verdes.

§2º Se houver na área parcelada regiões de vegetação nativa, somente será permitida supressão da vegetação de acordo com critérios definidos pelo órgão ambiental competente.

§3º Não será permitido o lançamento de esgoto sanitário nas águas dormentes e correntes, sem prévio tratamento, conforme legislação ambiental em vigor.

§4º Na hipótese do inciso XI deste artigo, a responsabilidade poderá ser repassada ao comprador, desde que conste expressamente no contrato que celebre o negócio jurídico.

Art. 8º O empreendedor do condomínio de lotes de chácaras será responsável pelo reflorestamento das áreas verdes e áreas de preservação permanente (APP), acaso venha a danificá-las com o empreendimento.

Art. 9º Nas áreas de preservação permanente (APP) poderão ter atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental de acordo com a legislação vigente, e conforme projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 10. A coleta de lixo e sua destinação final acontecerão na forma descrito nos incisos XV e XVI do art. 7º.

Art. 11. As saídas individuais de cada chacara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo a circulação ocorrer através de vias internas, salvo em caso de acesso já existentes.

Art. 12. As vias de circulação e as praças públicas, caso haja, deverão ter no máximo 400m (quatrocentos metros) de extensão, sendo a partir dessa medida, obrigatória a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

Art. 13. As edificações em cada chacara de recreio deverão observar regras da convenção de condomínio que vier a ser instituída, bem como, disposições do Plano Diretor municipal.

Art. 14. A garantia para a perfeita execução dos serviços de infraestrutura será aquela estabelecida pela Lei de Parcelamento do Solo, em todo caso, sendo obrigatória a apresentação de um cronograma físico-financeiro do empreendimento contemplando todos os itens exigidos para as obras de urbanização.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

Art. 15. Antes da aprovação do projeto do condomínio de lotes de chácaras, o interessado deverá elaborar todos os projetos de infra-estrutura, ambientais e os demais previstos nesta lei.

Art. 16. O projeto de parcelamento do solo, para aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e desenvolvimento Econômico deverá conter, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- I - Matrícula atualizada do imóvel, com máximo de 90 dias de sua expedição;
- II - Requerimento assinado pelo proprietário, procurador ou responsável técnico, com apresentação de seus documentos pessoais e instrumento de procuração quando exigido;
- III - Recolhimento da taxa de análise e aprovação de projeto;
- IV - Projeto urbanístico, que deverá conter:
 - a) Memorial descritivo;
 - b) Levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de níveis de metro a metro, devidamente apresentado também em mídia digital, identificado e com a informação da versão do arquivo .kml, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
 - c) Planta impressa do projeto geométrico, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000, respeitando todos os requisitos do artigo 7º, e uma cópia em mídia digital, identificada e com a informação da versão dos arquivos do tipo .pdf (memorial e cronogramas) e .dwg (desenhos), com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
 - d) Laudo emitido por profissional técnico e respectiva ART, informando que foi observado todos os eventuais problemas referentes à contenção de encostas e drenagem pluvial, assumindo total responsabilidade pela execução das obras necessárias para segurança do empreendimento;
 - e) Cronograma de execução das obras.
- V - 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;
- VI - Modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;
- VII - Minuta da convenção de condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

§1º Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's.

§2º Após a conclusão das obras o empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para comunicar, por escrito ao Município, o adimplemento das obrigações assumidas.

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. 17. Aprovado o projeto e, ainda, Lei Municipal pertinente, o Poder Executivo editará, no prazo de 30 (trinta) dias, Decreto Municipal declarando a área correspondente como sendo Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Art. 18. Após a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos do artigo 19, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data dessa anuência e, imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e, reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Parágrafo único. A data do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente valerá para a contagem do prazo previsto no caput deste artigo.

SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 19. O empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da expedição do decreto previsto no art. 17 desta lei, para requerer a anuência do INCRA quanto ao projeto aprovado, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

§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

Art. 20. Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência prevista no art. 19 desta lei, o empreendedor deverá



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

apresentar ao Município, por termo, as garantias, restrições e exigências contidas na legislação vigente.

Art. 21. O empreendedor firmará Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, salvo ocorrência de caso fortuito (analisado caso a caso), no prazo máximo de 04 (quatro) anos, obrigando-se, ainda:

I - Executar à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, e equipamentos urbanísticos, 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 de novas chácaras, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que as chácaras somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas a cargo do empreendedor;

§ 1º Nos chacreamentos já existentes e anteriores a publicação dessa Lei, que já possuam obras em andamento, não se aplica a condição estabelecida no inciso anterior.

III - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras de manutenção do condomínio a ser instituído, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV - Iniciar a venda de novas chácaras somente após a aprovação do projeto definitivo específico pelo Poder Executivo e o registro do projeto nos termos desta lei;

V - Averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula das chácaras criadas.

Art. 22. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e, sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações do empreendedor.

CAPÍTULO VII DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO

Art. 23. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§1º O modelo do contrato de compra e venda também deverá ser registrado no registro imobiliário competente, junto com o respectivo projeto do chacreamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

§2º Deverá constar no contrato de compra e venda a aceitação, por parte do adquirente de chácara, de todos os termos constantes na convenção de condomínio.

Art. 24. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, salvo das chácaras preexistentes com obras em andamento.

Art. 25. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino, pelas despesas com obras e serviços de manutenção do condomínio.

Art. 26. No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas as obras de infraestrutura da área comum do condomínio, e emitida respectiva licença por parte do órgão ambiental competente.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 27. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Incorporar o condomínio e registrar a convenção de condomínio no registro imobiliário competente;

II - Constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio, salvo nas áreas específicas previamente destinadas e aprovadas;

III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obriguem a contribuir, 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, além da cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - Constar de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

VI - Manter os serviços de água, esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a entrega da obra aos condôminos/compradores.

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.

CAPÍTULO VIII



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

Art. 28. O projeto de parcelamento do solo rural para fins de chacreamento não executado no prazo do art. 21 desta lei, importará na reversão da área transformada em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 29. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 30. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, responderão pelas sanções previstas nos §§ desse artigo.

§ 1º O empreendedor será multado:

I - Em 30 UFIR's municipais por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 21 desta lei;

II - Em 100 UFIR's, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto em cartório competente, no prazo legal determinado;

III - Em 1000 UFIR's municipais, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nesta lei;

IV - Em 1200 UFIR's municipais, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos desta lei.

§2º Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Tributária Municipal.

§3º 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 02 (dois) anos.

CAPÍTULO IX DA TRIBUTAÇÃO

Art. 31. Fica instituído Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis que se enquadrarem nos preceitos desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, deverá órgão técnico municipal realizar o cadastramento dos imóveis por meio da análise do projeto, bem como das informações prestadas pelo requerente ou através de visita técnica.

§2º O Código Tributário Municipal deverá dispor sobre alíquota e forma de cobrança do imposto informado no *caput*.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 32. Fica instituída, para fins de regularização, a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento, que será destinada às áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural, realizados antes da aprovação da presente lei, desde que apresente a documentação necessária e cumpra as obrigações exigidas, bem como, execute as obras de infraestrutura exigidas.

§1º O município notificará os proprietários de empreendimentos já existentes, que terão prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados do recebimento da notificação, para entrarem com processo de regularização, apresentando toda documentação, bem como cronograma de obras exigidos no capítulo IV, ficando impedidos de comercializar novas chácaras nem edificá-las até sua regularização sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas nesta Lei.

I - Os proprietários de empreendimentos já existentes deverão concluir as obras de infraestrutura previstas nesta Lei, em especial no art. 7º, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses.

II - Os proprietários de empreendimentos já existentes deverão apresentar juntamente com o processo de regularização, os contratos de compra e venda com firma reconhecida em cartório das partes signatárias, com data anterior a publicação dessa Lei, a fim de controle do Poder Público.

III – A aprovação do projeto de regularização condiciona aos proprietários ou empreendedores de chacreamentos já existentes a suprirem todos os requisitos trazidos nessa Lei, inclusive a proceder com aditivo aos contratos de compra e venda anteriores, a fim de enquadrá-los no modelo registrado no respectivo registro imobiliário competente, conforme preleciona o Art. 23, § 1º desta Lei.

IV – Nos casos em que for impossível ou extremamente dispendioso financeiramente ou tecnicamente a regularização nos termos dos incisos anteriores, a Secretaria Municipal de Planejamento poderá relativizar as obrigações constantes nos incisos XV, XVII e XIX, do Art. 7º, desta Lei, mediante termo de justificação devidamente fundamentado que conste, dentre outras informações, o aval do Responsável Técnico e do(s) interessado(s).

§2º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada, a mesma será



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

considerada, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeitando-se às sanções legais.

§3º No caso do chacreamento previsto nesta Lei passar a integrar o perímetro urbano do distrito sede do Município de Resplendor, as modificações de infraestrutura necessárias para a transformação do chacreamento em loteamento urbano, serão de responsabilidade dos proprietários dos imóveis.

Art. 33. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes terão o prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação desta lei, para executar e comprovar os requisitos junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados irregulares.

§1º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta lei.

§2º A regularização dos empreendimentos poderá ser aprovada levando em consideração a situação atual consolidada do condomínio de chácaras, ficando o Poder Público Municipal a cargo de dispor por meio de decreto os requisitos para aprovação.

§3º Cada condômino poderá edificar dentro de sua unidade autônoma sem qualquer anuência dos demais condôminos, podendo apresentar seu projeto para aprovação junto a Prefeitura Municipal, ter seu “habite-se” independente das demais unidades, podendo ainda levar a registro suas edificações, apresentando para isso a escritura/matricula de sua unidade condominial.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34. A implantação do condomínio de lotes de chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do mapa do sistema viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 35. O condomínio de lotes de chácaras deverá garantir a concessão de servidão para passagem de águas fluviais e pluviais.

Art. 36. Os serviços de manutenção da infraestrutura desses parcelamentos, inclusive os acessos, serão de inteira responsabilidade do condomínio, que deverá ainda desempenhar:

Parágrafo único. Limpeza das vias do chacreamento, quando necessária.

Art. 37. Fica o Poder Público desobrigado a implantar equipamentos públicos nesses parcelamentos, bem como desobrigado a disponibilizar transporte público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

Art. 38. Os condomínios de lotes de chácaras aprovados com base nesta lei serão declarados como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento.

Art. 39. Os parcelamentos do solo para criação de chácaras de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

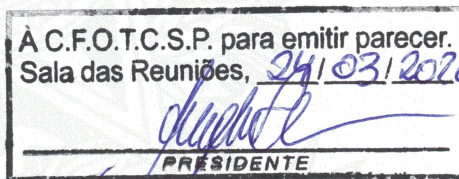
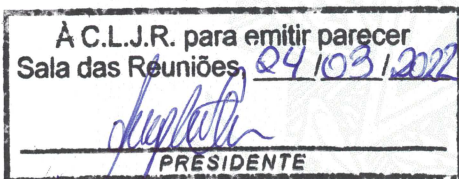
Art. 40. As chácaras já existentes no espaço territorial do Município de Resplendor/MG, que já estiverem edificadas em áreas só agora declaradas por lei como de expansão urbana da sede do Município, terão prazo não superior a 48 (quarenta e oito) meses para se adequarem às exigências legais aqui definidas.

Art. 41. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei no que couber.

Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Resplendor, Estado de Minas Gerais, 10 de março de 2022.


Diogo Scarabelli Júnior
Prefeito





PREFEITURA MUNICIPAL DE RESPLENDOR

CEP 35.230-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.413.161/0001-72

PRAÇA PEDRO NOLASCO, 20 - CENTRO - TELEFONE (33) 3263-1255 - FAX (33) 3263-1856

JUSTIFICATIVA

Exma Sra. Presidente,
Demais edis integrantes dessa Douta Casa de Leis,

Venho por meio desta, apresentar a presente proposição de lei, consistente na necessidade de melhor regulamentação do disposto no art. 7º, caput e §§ 2º e 3º da Lei Municipal nº 488, de 04 de agosto de 2003, que dispõe sobre áreas de expansão urbana de glebas de terra situadas no Município de Resplendor/MG.

Nessa nova proposição, vimos promover regulamentação mais específica sobre o tema, de forma a resguardar a municipalidade e, também a população em geral, com isso, estabelecendo legislação propícia à atração de novos investidores e empreendedores à nossa cidade e região.

A expansão de áreas urbanas, em especial, para fins de chacreamento de recreio ou lazer, fará com que tais imóveis, após parcelados em seu solo, fomentem a construção civil, incrementem realização de negócios com a alienação dos bens, reforcem o caixa do Município que passará a cobrar IPTU e outras tributos de destinação municipal desses respectivos imóveis.

Assim, esperando contar com a costumeira e valorosa contribuição dessa Casa Legislativa à projeto de interesse público local, aguardo regular tramitação e APROVAÇÃO da citada norma legal.

Prefeitura Municipal de Resplendor/MG, 10 de março de 2022.


Diogo Scarabelli Júnior
Prefeito