CNPJ:17.906.314/0001-50
E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone: (35) 3364-1144
Rua Dr. André Sarmento, 272 - Centro - CEP: 37.467-000
São Sebastião do Rio Verde/ MG

LEI COMPLEMENTAR Nº 53/2022

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no Município de São Sebastião do Rio Verde e dá outras providências.

O Povo do Município de São Sebastião do Rio Verde, Estado de Minas Gerais, por meio de seus representantes legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no Município de São Sebastião do Rio Verde será feito mediante implantação de condomínio e/ou chacreamento abertos rurais.

Art. 2º - O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio e/ou chacreamento aberto.

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

Art. 4º - A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental – COPAM ou CODEMA.

Art. 5º - Embora o chacreamento dependa de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º - Os condomínio e/ou chacreamento abertos rurais integrarão a Zona de Urbanização Especifica para Chacreamento – ZUEC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do Artigo 20 desta Lei Complementar.

Art. 7º - Não será permitido o parcelamento de solo rural:

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO II - REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º - Os condomínio e/ou chacreamento abertos rurais (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

I - chácara com área mínima e indivisível de 2.500 m² (dois mil quinhentos metros quadrados);

II - o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados à praça pública, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde e/ou em aplicação de serviços para a infraestrutura municipal desde que a equivalência de valores seja respeitada, a ser indicada pela administração o local a receber a contrapartida;

III - Caso o Município opte pelo recebimento de área do chacreamento, deverá 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do chacreamento, apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

IV - reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

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

VI - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar, podendo ser asfaltadas, calçadas em bloquetes sextavados ou intertravados ou cascalhado, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VII - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou madeira de lei;

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

IX - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

X - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas vigentes, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas e/ou a necessidade de atendimento posterior ao chacreamento;

XI - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento obrigatória a partir de 2 (dois) módulos rurais ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas vigentes, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponto de interligação na calçada;

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

XIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais, ou outra concessionária atuante no território municipal de São Sebastião do Rio Verde;

XIV - cerca divisória/fechamento em todo o perímetro do condomínio e/ou chacreamento aberto;

XV - a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas; e:

XVI - adequação ao serviço de coleta do resíduo sólido (lixo doméstico) já existente no município.

§ 1º. O condomínio e/ou chacreamento aberto rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio e/ou chacreamento aberto rural previstos neste artigo.

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

§ 3º. Caso o empreendedor opte pelas fossas sépticas como unidades de tratamento primário de esgoto doméstico, além de outras normas ambientais e de engenharia, elas devem ser dimensionadas e operadas conforme NBR 7229 e NBR 13969 e suas alterações ou substituições futuras e, ainda, devem ser observadas as seguintes regras:

I - A distância recomendada das moradias é de 04 (quatro) metros para que as fossas sépticas não fiquem muito próximas ou distantes das moradias;

II - As fossas sépticas devem ser construídas do lado do banheiro, para evitar curvas nas canalizações.

III - Devem ficar num nível mais baixo do terreno e longe de poços ou de qualquer outra fonte de captação de água (no mínimo 30 metros de distância), para evitar contaminações, no caso de um eventual vazamento.

IV - Devem ser dimensionadas em função de um consumo médio de 200 (duzentos) litros de água por pessoa, por dia, respeitado o número de pessoa da moradia, respeitada a capacidade mínima de 1000 (um mil) litros por chácara;

V - Devem ser pré-moldadas ou feitas no local.

Art. 9 - Da área total do condomínio e/ou chacreamento aberto rural serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente.

Art. 10 - As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 11 - As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do terreno;

II - edificações com gabarito de altura máxima igual a 9,00m (nove metros);

III - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 10,00 m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e,

b) Recuo mínimo de 5 m (cinco metros) em relação às divisas laterais.

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

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, sendo deste percentual:

a) 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal; e,

b) 40% (quarenta por cento) com piso permeável.

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio e/ou chacreamento aberto; e,

VII - observância da convenção do condomínio e/ou chacreamento aberto e/ou chacreamento aberto incorporadora.

CAPÍTULO III - O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 12 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Setor de Cadastro e Tributação e ao serviço de engenharia da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde.

§ 1º. O Setor de Cadastro e Tributação e o serviço de engenharia municipal terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação do projeto.

§ 2º. O decurso do prazo do §1º sem apreciação do município, permitirá recurso do interessado ao Gerente do Departamento Municipal de Obras e Serviços Públicos Urbanos, que terá o prazo estabelecido em decreto para justificar a mora administrativa, apurara as responsabilidades e determinar novo prazo para análise do projeto, que não será superior a 45 (quarenta e cinco dias).

Art. 13 - Os projetos e requisitos previstos nesta lei complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo Setor de Cadastro e Tributação junto ao serviço de engenharia deste Município.

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

§ 2º. O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao serviço de protocolo do Gabinete do Prefeito e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 3º. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

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

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

III - certidão negativa de débitos municipais;

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

V - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

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

b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

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

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

VI - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º. As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Rio Verde vigorarão no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 14 - A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do Art. 8º desta Lei Complementar;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso X, do Art. 8º desta Lei Complementar;

V - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XI, do Art. 8º desta Lei Complementar;

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

VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do Art. 8º desta Lei Complementar.

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

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

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

§ 4º. O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pelo Setor de Cadastro e Tributação junto ao serviço de engenharia e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 15 - O projeto, a análise e as diretrizes emanadas do Setor de Cadastro e Tributação junto ao serviço de engenharia da Prefeitura, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados ao Gabinete do Prefeito antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 16 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a

orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I - Certidão atualizada do imóvel expedida há, no mínimo, 30 (trinta) dias;

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

III - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo Setor de Cadastro e Tributação junto ao serviço de engenharia deste Município e CODEMA, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD ou outro dispositivo similar, com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

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

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

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

g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

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

i) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

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

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

a) O estabelecido no Art. 9º desta lei complementar;

b) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

c) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

d) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde; e,

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

f) Apresentação da solicitação de descaracterização da área a ser empreendida.

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

VII - Minuta da convenção de condomínio e/ou chacreamento aberto.

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

CAPÍTULO IV - APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 17 - O Setor de Cadastro e Tributação junto ao serviço de engenharia deste Município terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º. O Setor de Cadastro e Tributação junto ao serviço de engenharia deste Município, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas anteriormente, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei complementar.

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

§ 3º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Município facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

§ 4º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 18 - Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente

submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando- se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

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

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

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

SEÇÃO I - DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 19 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

§1º. A transformação é reversível nos termos desta lei complementar.

§2º. Deverão ser obedecidas as diretrizes do art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Complementar Federal n.º 101/2000, com apresentação da existência ou não da estimativa de impacto orçamentário financeiro, que será acompanhada das competentes planilhas e valores.

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

SEÇÃO II - A ANUÊNCIA DO INCRA

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

§ 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 - O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, Termo de Caucionamento de Chácaras, em, no mínimo, 10% (dez por cento) do empreendimento, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

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

I - Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, 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, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - Fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio e/ou chacreamento aberto a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme contrato assinado;

IV - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do Artigo 20 desta Lei Complementar;

V - Averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e,

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

Art. 24 - O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor previsto nos Artigos 22 e 23 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI - DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E/OU CHACREAMENTO ABERTO

SEÇÃO I - DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

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

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

Art. 27 - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio e/ou chacreamento aberto, Art. 23, III, desta Lei Complementar.

Art. 28 - No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor, Artigo 23, VI, desta Lei Complementar.

SEÇÃO II - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E/OU CHACREAMENTO ABERTO

Art. 29 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio e/ou chacreamento aberto e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no Cartório de Registro de Imóveis e Pessoas Jurídicas e posteriormente na Prefeitura;

II - Constar da convenção de condomínio e/ou chacreamento aberto as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio e/ou chacreamento aberto;

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 e/ou chacreamento aberto nos termos do Artigo 23, III, desta Lei Complementar;

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 e/ou chacreamento aberto;

V - Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e,

VI - Manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio e/ou chacreamento aberto.

§ 1º. Com o registro da convenção do condomínio e/ou chacreamento aberto no órgão competente, o condomínio e/ou chacreamento aberto assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

§2º. A convenção elaborada sem a aprovação prévia desta Prefeitura, não terá nenhum valor legal.

DA SEÇÃO III – DO CHACREAMENTO ABERTO

Art. 30 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o registro do respectivo projeto aprovado no Cartório de Registro de Imóveis e posteriormente apresentar na Prefeitura;

II - Constar do contrato de compra e venda as atividades econômicas proibidas a qualquer adquirente no chacreamento;

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 empreendimento nos termos do Artigo 23, III, desta Lei Complementar;

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 no contrato;

V - Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e,

VI - Manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da conclusão do empreendimento.

Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio e/ou chacreamento aberto e/ou

chacreamento no órgão competente, o responsável pelo empreendimento assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO E/OU CHACREAMENTO ABERTO RURAL

Art. 31 - O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do Art. 21 desta lei complementar importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 32 - A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 33 - Após 15 dias (úteis), deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 34 - Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será penalizado:

I – com aplicação de multa no importe de 2% (dois por cento) do valor da Unidade Fiscal do Município de São Sebastião do Rio Verde (UF-SSRV) vigente, por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - Interdição do empreendimento;

III - Multa diária no valor 10% (dez por cento) do valor da Unidade Fiscal do Município de São Sebastião do Rio Verde (UF-SSRV) vigente, em caso de descumprimento da interdição;

IV - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento/chacreamento ao pagamento de multa no importe de 10 (dez) vezes o valor da Unidade Fiscal do Município de São Sebastião do Rio Verde (UF-SSRV) vigente, por mês.

Art. 35 - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em divida ativa do imóvel e proprietário.

Art. 36 - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento nos termos do Art. 31 desta Lei Complementar, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 04 (quatro) anos.

Art. 37 - Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente à decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste Artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Prefeitura Municipal de São sebastião do Rio Verde, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no Artigo 33 desta lei complementar.

Art. 38 - 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 05 (cinco) anos.

Art. 39 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no Art. 33 desta Lei Complementar.

Art. 40 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41 - Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aberto e/ou chacreamento aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 42 - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 43 – O Setor de Cadastro e Tributação deste Município resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise do serviço de engenharia.

Art. 44. Será realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.
§ 1º. Os prazos previstos nessa Lei Complementar iniciar-se-ão somente após a realização da referida audiência.
§ 2º. Ao Setor de Cadastro e tributação deste Município junto ao serviço de engenharia caberá a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão a expensas do interessado.

Art. 45 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 46 - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização especifica para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 47 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Prefeitura Municipal de São Sebasrtião do Rio Verde.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no Art. 45 desta Lei Complementar, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos desta Lei Complementar, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

Art. 48 - Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta Lei Complementar, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

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

Art. 49 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 50 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, e será afixada no Quadro de Avisos da Prefeitura Municipal, conforme a Lei Orgânica do Município.

São Sebastião do Rio Verde/MG, 15 de setembro de 2022.

Sandro Lisboa Martins
Prefeito Municipal

ESTE DOCUMENTO FOI PUBLICADO EM:
15 / 09 / 2022
POR: _____ INSCRITA SMG
CPF: 118.[illegible].466-39
COM CARGO DE ASSESSORA DE GABINETE,
NO HALL DESSA PREFEITURA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE - MG