



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº – Centro.

CEP nº 36.880-000 – MURIAÉ – MG.

LEI COMPLEMENTAR Nº 5.317 /2016.

“Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no município de Muriaé e dá outras providências”

A Presidente da Câmara Municipal de Muriaé:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo rural, no município de Muriaé será feito mediante a implantação de chacreamento.

Parágrafo Único: A implantação de condomínios rurais será precedida mediante análise do projeto e autorização da Secretaria Municipal de Obras.

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 e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, áreas verdes e outras áreas, de uso comum.

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 será precedida de autorização e/ou licenciamento ambiental – COPAM ou CODEMA; e obedecer no que couber, ao disposto na legislação municipal vigente.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº - Centro.

CEP nº 36.880-000 - MURIAÉ - MG.

Art. 6º. Os chacreamentos integrarão a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos da legislação vigente.

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 40% (quarenta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- V - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

CAPÍTULO II - REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º. O Chacreamento deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - chácara com área mínima de 1000 m² (Um mil metros quadrados), sendo no mínimo 12 m (quinze metros) de testada.
- II - o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total do Chacreamento destinados à área verde;
- III - reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- IV - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- V - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, poderão ser asfaltadas, calçadas e/ou ensaibradas, a critério do empreendedor, devidamente compactadas com material apropriado descrito no respectivo projeto apresentado a Secretaria Municipal de Obras;
- VI - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VII - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII– obras de escoamento de águas pluviais deverão ser executadas, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX– implantação de rede distribuidora de água potável, com projetos elaborados conforme normas técnicas (ABNT) se possível for;

X– implantação de fossa séptica ou rede coletora de esgoto doméstico, com bombeamento, se necessário e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pela Secretaria de Obras do Município de Muriaé, Minas Gerais, com projetos em conformidade com as normas ambientais vigentes e normas técnicas (ABNT);

XI– arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

XII– implantação de rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela concessionária de Energia Elétrica responsável.

XIII – implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico, com aprovação pelas Secretarias Municipais de Meio Ambiente e Serviços Urbanos.

Art. 9º. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, devendo as mesmas de no mínimo 06 (seis) metros de largura.

Art. 10. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I– taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área total de cada chácara;

II– edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos, incluindo a cobertura, sendo gabarito máximo igual a 7,00m (sete metros);

III– obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos, em relação à construção, deverá ser conforme legislação pertinente.

IV– permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade, mediante projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras;

V– garantia de área de permeabilidade do solo de no mínimo 30% (trinta por cento) da área total de cada chácara, sendo deste percentual, no mínimo 20% (vinte por cento) com cobertura vegetal;

VI– obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o chacreamento.



CAPÍTULO III - O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 11. Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes disposto nesta lei, bem como, conforme Legislação Federal pertinente.

§1º. Previamente à elaboração dos projetos urbanístico 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 duas vias, sendo uma protocolada junto à Secretaria Municipal de Obras e a outra 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;

II– certidão atualizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, com prazo máximo de 30 dias contados da expedição;

III– certidão negativa de débitos municipal, estadual e federal;

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

Art. 12. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I– Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras contendo: memorial descritivo; planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD 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; cronograma de execução das obras; a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº - Centro.

CEP nº 36.880-000 - MURIAÉ - MG.

- II - sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - 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;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - 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;
- VII - os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- VIII - 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 dos distritos.

Art. 13. 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.

§1º. A Secretaria Municipal de Obras, ao examinar o projeto não poderá dispensar o cumprimento de qualquer exigência ou diretriz contidas nesta Lei, sob pena de responder administrativa, civil e criminalmente, em caso de aprovação de projeto sem observância do disposto desta Lei.

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

CAPÍTULO IV - APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 14. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 dias para corrigir a irregularidade, prorrogáveis por igual período.

Parágrafo Único: Após a complementação dos documentos de que trata o caput deste artigo, a Secretaria de Municipal de Obras terá o prazo de 30 dias para analisar a documentação e aprovar o projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº - Centro.
CEP nº 36.880-000 - MURIAÉ - MG.

Art. 15. 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.

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. 16. 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 rural residencial.

Parágrafo Único: A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 17. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do decreto de consolidação previsto nesta Lei, para obter 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 II - A ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 18. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº - Centro.
CEP nº 36.880-000 - MURIAÉ - MG.

CAPÍTULO VI - DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 19. A emissão do alvará de liberação para execução das obras, será após aprovação do projeto pela Secretaria Municipal de Obras, e anuência do INCRA, sendo que, o empreendedor terá 50% (cinquenta por cento) do total da área de suas chácaras, imediatamente, liberadas para venda e o restante liberados após vistoria final e conclusão de todos os serviços constantes do projeto e dispositivos desta lei, na forma do seu art.11, incisoV.

Parágrafo Único: O alvará de execução das obras não será expedido antes que seja assinado o Termo de Obrigações de empreendedor previsto nesta Lei, conforme anexo único.

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

Art. 20. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do artigo18 desta Lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento ZUEC em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 21. A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação/autuação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 22. O notificado/empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos, para regularizar o chacreamento rural.

Art. 23. Em caso de descumprimento do prazo do artigo anterior, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I- Interdição do empreendimento;

II- Multa diária no valor de 50 (cinquenta) UFL, em caso de descumprimento da interdição, até o limite de 90 (noventa) dias;

III- A não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo fixado no alvará de execução, sujeita o proprietário do parcelamento/chacreamento, interdição do empreendimento e aplicação de multa diária no valor de 70 (setenta) UFL, até o limite de 90 (noventa) dias;



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº - Centro.

CEP nº 36.880-000 - MURIAÉ - MG.

Art. 24. A multa não paga dentro do prazo legal importará em imediata inscrição do empreendedor/chacreador no cadastro de dívida ativa municipal.

Art. 25. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequêntes, sendo o projeto cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 26. 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 neste capítulo.

Art. 27. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 28. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso sem prévia autorização e aprovação da Secretaria de Obras.

Parágrafo Único: a Secretaria Municipal de Obras resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Conselho Municipal e Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA.

Art. 29. O empreendedor responderá civil e criminalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº – Centro.
CEP nº 36.880-000 – MURIAÉ – MG.

compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Obras.

Art. 31. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação exigida nesta Lei, sob pena de serem considerados irregulares.

Parágrafo Único: Podendo este prazo ser prorrogado, mediante justificativa analisada e aceita pela Secretaria Municipal de Obras. Qualquer alteração, ressalvadas aquelas reconhecidas como necessárias, apresentadas e protocoladas junto a Municipalidade, constando os motivos da alteração.

Art. 32. A Secretaria Municipal de Obras resolverá as questões técnicas, no caso de chacreamento preexistentes a esta lei, bem como, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, se caso necessário.

Art. 33. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução e desde que não contrariar as normas nela previstas.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

MANDO, PORTANTO, a todos as autoridades a quem o conhecimento de execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Muriaé, 05 de outubro de 2016.

HELENA FRANCISCA DE OLIVEIRA CARVALHO
Presidente da Câmara Municipal de Muriaé



CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ

Praça Coronel Pacheco de Medeiros - s/nº – Centro.
CEP nº 36.880-000 – MURIAÉ – MG.

ANEXO ÚNICO

TERMO DE OBRIGAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Por este Termo, na condição de empreendedor do _____
empresa regularmente constituída e inscrita no CNPJ sob o nº _____
_____, com sede na _____,
neste ato representado por seusócio/procurador Sr. _____,
_____, brasileiro,
portador da Carteira de Identidade sob o nº _____, e
inscrito no CPF sob o nº _____,
residente e domiciliado _____,
me comprometo a seguir rigorosamente o Projeto de Chacreamento previsto na
Lei Complementar n.º _____, como
aprovado pela Municipalidade.