LEI MUNICIPAL 1722/2018
DE 14 DE DEZEMBRO DE 2018

"Dispõe sobre aprovação do Condomínio Residencial Villa Werner na forma de chacreamento de sítio de recreio, cria Zona de Expansão Urbana, e dá outras providências."

O Povo do Município de Manhumirim – MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica aprovado o projeto de chacreamento para sítio de recreio denominado "Condomínio Residencial Villa Werner", de propriedade de Carlos Rabello Werner, solteiro, CPF nº 267.130.636-91; Marisa Rabelo Werner, divorciada, CPF nº 471.373.986-34; Ragosino Rabelo Werner, casado, CPF nº 473.670.836-00; e, Norma Rabelo Werner Dadalto, casada, CPF nº 981.731.627-00, com área total de 306.226m² (trezentos e seis mil duzentos e vinte e seis metros quadrados), em Quadras numeradas de A a H, constituído por 187 (cento e oitenta e sete) chácaras, sendo 08 (oito) chácaras na Quadra A, 2 (vinte e cinco) chácaras na Quadra B, 24 (vinte e quatro) chácaras na quadra C, 36 (trinta e seis) chácaras na quadra D, 13 chácaras na quadra E, 33 (trinta e três) chácaras na quadra F, 31 (trinta e um) chácaras na quadra G e 17 (dezessete) chácaras na quadra H, de uso predominantemente de sítio de recreio, conforme memorial descritivo, planta e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) em anexo, que são partes integrantes desta lei.

Art. 2º. Esta lei regulará o fracionamento das áreas com destinação ao chacreamento para sítio de recreio denominado "Condomínio Residencial Villa Werner", tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara com seus acessórios constituem uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum ao chacreamento.

Art. 3º. As obras de execução de infraestrutura básica, constituídas por abertura de ruas, eletrificação, drenagens pluviais, rede de captação e distribuição de água potável, redes de captação de esgotamento sanitário, pavimentação, meio-fio, sarjetas e paisagismo, incluindo a arborização de toda a área verde, deverão estar concluídas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável por igual período caso necessário, contados da entrada em vigência desta lei.

Art. 4º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo, descaracterização de imóvel rural junto ao INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e constituição do condomínio do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único - Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedores 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;

Art. 5º. A área destinada ao parcelamento para fins de utilização como sítio de recreio integrará a Zona Expansão Urbana Especial para Implantação do chacreamento após a aprovação desta Lei.

Art. 6º. Ficam estabelecidos as áreas para dimensionamento:

I – Sistema viário (avenidas, ruas, etc) mínimo de 06m (seis) metros de largura;

II – As calçadas terão 1,5m (um vírgula cinco metros) de largura;

III – Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) 36.579m2 (trinta e seis mil, quinhentos e setenta e nove metros quadrados);

IV – Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc) de 3.230m2 (três mil, duzentos e trinta metros quadrados).

Art. 7º. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II – Tipo do Uso Residencial;

III – Apenas 01 (um) unidade familiar por chácara;

IV – Número máximo de 02 (dois) pavimentos;

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

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

b) Recuo mínimo de 1,5m (um vírgula cinco metros) em relação às divisas laterais;

c) Recuo mínimo de 3m (três 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 25% (vinte 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;

IX - observância da convenção de condomínio instituída para o chacreamento.

Art. 8º. 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 – O valor cobrado pelo município para a remoção do lixo domiciliar;

V – a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;

VI – 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;

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;

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, poderão 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 ao chacreamento, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 9º. 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 art. 8º 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.

Art. 10. O contrato padrão de Promessa de Compra e Venda a ser adotado, 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;

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

c) minuta da convenção de condomínio do chacreamento;

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. 11. São de responsabilidade do empreendedor:

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

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 estação de tratamento, de acordo com projeto aprovado;

VIII – implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todas as unidades;

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 – pavimentação das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado, com um dos seguintes materiais: cascalho, poliédrico, asfalto ou placas de concreto;

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

XII – efetuar a delimitação e cercamento de todas as áreas livre e institucional de propriedade do Município.

Art. 12. Ficam caucionados todos os lotes das quadras "F" e "G" como forma de garantia às obrigações assumidas na execução do empreendimento.

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

Art. 13. O empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 14. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a aprovação desta lei, o projeto de chacreamento deverá ser apresentado para registro perante o Ofício do Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição do zoneamento anterior.

Art. 15. 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 registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual constará, 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.

Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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.

Art. 19. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos imóveis parcelados, na forma prevista nesta Lei, responderão civil e penalmente pelas infrações que cometerem, em especial as previstas nas normas de proteção ao meio ambiente e ao consumidor.

Art. 20. Após sansão desta lei, fica autorizada a concessionária de energia elétrica a promover os serviços de iluminação pleiteados pelo empreendedor.

Art. 21. É parte integrante desta lei o mapa do loteamento devidamente assinados pelos empreendedores, a ART fornecida pelo engenheiro agrimensor responsável pelo

parcelamento e o anexo I contendo as delimitações do chacreamento com as devidas coordenadas geográficas.

Art. 22. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e for necessário à sua plena execução.

Art. 23. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 24. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Manhumirim, 14 de dezembro de 2018.

LUCIANO MACHADO DA SILVA
Prefeito de Manhumirim
Luciano Machado da Silva
PREFEITO MUNICIPAL DE
MANHUMIRIM-MG

