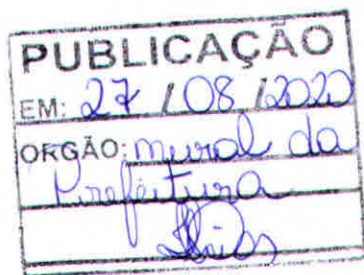




PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



LEI N. 2.505 DE 26 DE AGOSTO DE 2020.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de João Pinheiro-MG, no uso de suas atribuições e de acordo com a Lei Orgânica do Município aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º- O parcelamento do solo para fins de criação de chácaras de recreio em loteamentos e condomínios fechados será regido por esta Lei.

Art. 2º- A criação das chácaras de recreio no Município de João Pinheiro será feita mediante implantação de loteamentos e condomínios, localizados em área de expansão urbana ou de urbanização específica, com infraestrutura básica e todos os custos pagos pelo proprietário do loteamento.

§1º- Considera-se Zona de Expansão Urbana aquela contígua ao perímetro urbano do município, numa distância de 500 metros, deste limite, destinada como reserva para a expansão urbana;

§2º- Considera-se Zona de urbanização específica aquela situada na zona rural do município, sendo assim considerada para fins de implantação de loteamentos e condomínios de chácaras de recreio e outros planos de urbanização específica;

§3º- Considera-se Loteamento para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes; sendo que sua área mínima será de 1.000 m² (mil metros quadrados), com pelo menos 20 m (vinte metros) de frente;

§4º- Considera-se condomínios, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotado de infraestrutura e serviços comuns, mantidos pelos condôminos, sendo que sua área mínima será de 600 m² (seiscentos metros quadrados) com pelo menos 15 m (vinte metros) de frente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§5º- Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no parágrafo segundo deste Artigo, servidos de infraestrutura básica;

§6º- Considera-se infraestrutura básica os equipamentos de iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, energia elétrica e no mínimo o cascalhamento das vias de circulação;

§ 7º- Nas vias deverão ser construídas calhas de escoamento com bolsões para captação de águas pluviais.

Art. 3º- Os loteamentos/condomínios regulamentados por esta Lei serão implantados em solo declarado como integrante da zona de expansão urbana ou de urbanização específica.

Art. 4º- Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º. As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA), ou outro Órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de Loteamento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CHACREAMENTO EM LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

Art. 5º- Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a sistemas de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - área mínima 1.000 m² (mil metros quadrados), com pelo menos 20 (vinte) metros lineares de frente, para cada chácara;

III - reserva de faixa ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, nos termos da legislação federal;

IV- vias de loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local;

V - vias com leito de largura mínima de 06 (seis) metros, com declividade mínima de 5% (cinco por cento) e máxima de 15% (quinze por cento);

VI - vias de circulação do loteamento no mínimo cascalhadas;

VII - via de acesso ao loteamento que deverá estar de acordo com as normas de segurança de trânsito descritas no projeto;

VIII – logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos em concreto;

IX - contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

X - obras de escoamento de águas pluviais, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XI - rede distribuidora de água potável, com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, e outros necessários);

XII - arborização de vias públicas e sistema de lazer, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pinheiro/MG;

XIII - rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela concessionária competente;

XIV –sistema de coleta esgoto será feito por fossa séptica, sendo uma unidade por chácara e sua construção e manutenção sendo de responsabilidade do proprietário da chácara;

XV - atendimento às normas técnicas de acessibilidade;

XVI - manter e disponibilizar faixa de servidão para eletrificação;

Parágrafo único. Os projetos de condomínios atenderão, além dos requisitos gerais fixados neste artigo, os seguintes requisitos específicos:

I - cerca ou muro que vede o condomínio em todo seu perímetro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - disponibilizar depósito para armazenamento de resíduos sólidos, compatível com a população do condomínio ou chácara, com acesso independente para a retirada dos resíduos 02 (duas) vezes por semana, de acordo com os condôminos;

III - Para condomínios será permitido chácaras com área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) com pelo menos 15 m (vinte metros) de frente, conforme previsto no parágrafo 4º do Artigo 2º desta lei;

Art. 6º- Quanto a reserva ambiental registrada no imóvel a ser loteado, essa deixará de existir obedecendo aos mesmos critérios de empreendimentos urbanos.

Parágrafo único - A reserva ambiental do imóvel será compensada pela área permeável previsto no Inciso VII do Artigo 25º desta lei, e a arborização de vias públicas previsto no Inciso XII do Artigo 5º desta lei.

Art. 7º- Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'águas, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União, conforme previsto no Artigo 20, III, Constituição Federal e Artigo 11, do Decreto Lei nº 24.643/34 (Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Parágrafo único- O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 8º- Na elaboração do projeto do loteamento/condomínio, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

Art. 9º- Os projetos de loteamento/condomínio no entorno das áreas de preservação permanente somente serão tolerados se contarem com prévia aprovação do Instituto Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) e Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA).

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO / CONDOMÍNIO

Art. 10- Os projetos de loteamentos/condomínios para fins de chaceamento devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal Competente;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 11- O Poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, em cada caso, indicar:

I - ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

Art. 12- Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento e condomínios deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I - 4 (quatro) cópias impressas e uma versão digital compatível com o sistema utilizado pelo Município de João Pinheiro/MG do projeto de loteamento/condomínio, em escala adequada conforme as regras da ABNT, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 24 (vinte e quatro) meses;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba objeto do loteamento/condomínio, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com prazo de validade de no máximo 30 (trinta) dias;

III - certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto do loteamento/condomínio;

IV - certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel, com prazo de validade de no máximo 30 (trinta) dias;

V - certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, com prazo de validade de no máximo 30 (trinta) dias.

§1º- Os desenhos conterão, pelo menos:

I - a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

V - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI - curvas de nível, de metro em metro;

VII - indicação das áreas que não poderão ser edificadas;

VIII - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º. O memorial descritivo conterá, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento/condomínio, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento/condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

III - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento/condomínio e adjacências.

§ 3º- Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas de pleno direito tanto as diretrizes expedidas interiormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

Art. 13- O Órgão Municipal competente terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do Capítulo anterior, para apreciar previamente o projeto de loteamento/condomínio.

Art. 14- O Órgão municipal competente, observada a conveniência e a oportunidade, decidirá pela pré-aprovação ou não do projeto de loteamento/condomínio e da decisão notificará o loteador por carta com aviso de recebimento.

§ 1º- A decisão deverá ser fundamentada, devendo especificar, no caso de não pré-aprovação, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos ou a falta de conveniência ou oportunidade do projeto, segundo critérios econômico-sociais, urbanísticos ou ambientais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º- Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 30 (trinta) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 3º- A abertura de prazo para complementação de documentos fará crescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

§ 4º- Da decisão de pré-aprovação, cabe recurso, no prazo de 10 dias, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento ou Órgão equivalente.

Art. 15- Os projetos desaprovados 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.

Parágrafo único - Em cada caso, as autoridades municipais poderão julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

Art. 16- Aprovado o pré-projeto, quando se tratar de área rural fora da área de expansão urbana, ficará a cargo do órgão municipal que pré-aprovou o projeto enviar requerimento à Prefeitura propondo a transformação da área correspondente ao loteamento/condomínio em área de expansão urbana, com a finalidade específica de implantação do loteamento/condomínio, observado o disposto no art. 3º desta Lei.

Art. 17- A aprovação do loteamento/condomínio pela Prefeitura Municipal incluirá, automaticamente, a área loteada, na zona de expansão urbana ou de urbanização específica do Município.

Art. 18- O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação definitiva do projeto, aprovada nos termos dos artigos antecedentes, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

CAPÍTULO V

DA ALIENAÇÃO E DO CONDOMÍNIO

Seção I

Da Alienação das Chácaras

Art. 19- O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:

I - fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação;

III - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

Seção II

Dos Condomínios Fechados

Art. 20- Aos condomínios de chácaras de recreio, aplicam-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios e edifícios, e na Lei nº 4.591/64.

Art. 21- A implantação dos Condomínios não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

Art. 22- Os Condomínios não poderão ter mais de 2.000.000 m² (dois milhões de metros quadrados) / (200 hectares) de área total.

Parágrafo único - Condomínios fechados e contíguos, cujo somatório das áreas totais dos empreendimentos for maior que 2.000.000 m² (dois milhões de metros quadrados) / (200 hectares), deverão ser separados por um logradouro público.

Art. 23- Compete aos Condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - sistema de coleta de resíduos sólidos em recipiente próprio, colocado dentro do lote ou gleba, na frente do condomínio, não sendo permitido que este recipiente seja instalado no passeio público;

II - Manutenção da infra-estrutura condominial, incluindo vias de circulação interna, e das áreas e equipamentos comuns;

III - Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns;

Art. 24- Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos, inclusive IPTU e Taxa de Iluminação.

§1º - As áreas comuns serão tributadas pelo Município, figurando o condomínio como contribuinte e os condôminos como responsáveis solidários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º - Será dado incentivo fiscal ao empreendedor enquanto não for efetuado a venda por unidade, por meio de isenção de IPTU, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de inclusão no cadastro do Município. Essa isenção se incerra a partir da venda do empreendedor ao comprador de cada unidade.

§3º - As taxas de IPTU referente a estes imóveis que se referem ao Art. 02, terão uma tributação específica diferente de um imóvel urbano, a qual deverá ser proporcional ao seu valor de mercado e não somente à sua área.

Art. 25- Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:

I - vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no loteamento/condomínio;

II - vedação à construção de mais de uma unidade residencial por lote, exceto casa de funcionário a qual esta não poderá ter área maior que 70m² (setenta metros quadrados);

III - obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial;

a) recuo da frente: 06 (seis) metros, medidos à partir da rua de acesso ao lote;

b) recuos laterais: 03 (três) metros de cada lado, medidos à partir das divisas laterais.

IV - vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 10 (dez) metros acima do terreno natural;

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

VI - proibição de que a área de projeção horizontal da construção ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total do lote;

VII - obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes, garantam que 40% (quarenta por cento) da área do terreno permaneçam como área permeável;

VIII - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino;

IX - obrigatoriedade de manter os lotes limpos com vegetação aparada; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

X - obrigatoriedade de que o síndico responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis não alienados e das áreas comuns nos limites exigidos por esta Lei.

Art. 26- A constituição da convenção de condomínio deverá ser elaborada antes que sejam vendidos 10% (dez por cento) dos lotes.

Parágrafo único- A convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 27- O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 1º- Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembleia geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

§ 2º- Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Art. 28- Os projetos de infra-estrutura básica cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados do ato de aprovação do projeto, gerarão multa diária de 100 (cem) U.F.M. (Unidade Fiscal do Município) para o responsável pelo empreendimento.

Art. 29- Os projetos cuja aprovação tiver caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 01 (um ano).

Art.30- Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chacreamento, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 03 (três) anos.

Art. 31- Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o responsável pelo empreendimento, o síndico e o proprietário do lote serão notificados pelo município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, ficarão sujeitos à aplicação de multa diária de 100 (cem) U.F.M. (Unidade Fiscal do Município), sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 32- O início de comercialização poderá ser feita após o registro do empreendimento no CRI – Cartório de Registro de Imóveis, com a condição de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

deixar 20% (vinte por cento) das unidades do empreendimento como caução para o município referente à execução das obras, conforme previsto no parágrafo V, artigo 18, da Lei 6.766/1979,

§ 1º- Em relação a tais imóveis ficarão caucionados ao Município, onde somente será determinada a respectiva baixa assim que houver a verificação da conclusão da infraestrutura;

§ 2º- Dependendo do andamento das obras, as garantias sobre os lotes poderão ir sendo liberadas, da seguinte forma:

I - Liberação de 20% da garantia, em caso de conclusão de 20% das obras;

II - Liberação de 50% da garantia, em caso de conclusão de 50% das obras;

III - Liberação de 80% da garantia, em caso de conclusão de 80% das obras;

§ 2º- A vistoria será realizada pelos Servidores da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, ou a quem for delegado o encargo.

Art. 33- Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio público as vias de circulação, praças e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento.

Parágrafo único- Nos condomínios, as vias de circulação e as outras áreas a que se refere o artigo anterior são propriedade privada do condomínio e não passam para o domínio público.

Art. 34- Os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município terão prazo de 01 (um) ano, contados do início de vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de multa diária de 500 (quinhentas) U.F.M. (Unidade Fiscal do Município).

Art. 35 - Na aplicação desta lei observar-se-á os critérios de razoabilidade em relação aos empreendimentos imobiliários que estiverem em curso, na data de sua publicação, principalmente no que se refere aos equipamentos já instalados na gleba, benfeitorias e exigências legais, com exceção daquelas relacionadas com as medidas de cada unidade.

Art. 36- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Pinheiro-MG, 26 de agosto de 2020.


Edmar Xavier Maciel
Prefeito Municipal