Lei 2.610, de 26 de outubro de 2.017.

Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins de chacreamento ou condomínios horizontais nas Zonas Urbanas Específicas no Município de Bom Despacho-MG.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, através de seus representantes legais, aprovou e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DE SOLO EM ÁREAS CONSIDERADAS RURAIS
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo fora das áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Bom Despacho-MG, qualificadas como áreas rurais, denominados chacreamentos ou condomínios horizontais, será autorizado na forma desta lei.

Art. 2º As áreas regularizadas na forma desta lei serão chamadas Zonas Urbanas Específicas (ZUEs).

Parágrafo único. A ZUE destina-se ao parcelamento de solo rural com finalidade urbana, para aproveitamento recreativo e ambientação do cidadão ao meio rural e silvícola, sendo vedada a sua criação em áreas típicas de zona urbana ou de expansão urbana.

Art. 3º O disposto nesta lei aplica-se aos chacreamentos e condomínios horizontais já consolidados, no que couber, devendo o Poder Executivo proceder nestes casos conforme determinar, também, a Lei Federal nº13.465/2017.

Art. 4º As ZUEs serão constituídas por chacreamento ou condomínio horizontal regularizado e se constituirão conforme as regras definidas nas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e, subsidiariamente, o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, notadamente em seu artigo 3º, e nas Leis Federais nº 4.504/64, 10.257/01, 12.651/12 e 13.465/2017.

§ 1º Poderão requerer a regularização:

I – O Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – Os seus beneficiários, individual ou coletivamente;

III – Os proprietários, loteadores ou incorporadores.

§ 2º Cada imóvel constituirá unidade autônoma de propriedade do adquirente, com área mínima de 3.000 metros quadrados e máxima inferior a 30.000 metros quadrados, exceto no caso de comércio local, quando as áreas poderão medir até 125 metros quadrados.

§ 3º As vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum pertencerão aos chacareiros ou condôminos, nos termos previstos nesta Lei e na respectiva Convenção de cada ZUE regularizada.

§ 4º A manutenção das áreas reservadas para uso privativo dos moradores das ZUEs regularizada caberá ao condomínio formalizado ou, coletivamente, aos proprietários das unidades autônomas.

§ 5º As ZUEs poderão ter área reservada para serviços e comércio local, assim entendidos como aqueles de interesse dos proprietários e moradores, nos termos da Convenção de Condomínio, observadas as regras de instalação e funcionamento aplicáveis ao comércio e à prestação de serviços.

§ 6º (VETADO).

Art. 5º Todos os ônus decorrentes da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental das ZUEs serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento e de execução das obras de infraestrutura das ZUEs será a exigida nesta lei, sem prejuízo daquelas já existentes para a apresentação de projetos de parcelamento de solo urbano, quando compatíveis.

Art. 7º A construção da via de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até as ZUEs correrão por conta do empreendedor e deverão seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros, de acordo com as necessidades.

Parágrafo único. A via de acesso terá 7 (sete) metros de leito carroçável e 2,5 (dois vírgula cinco) metros de acostamento de cada lado.

Art. 8º Após aprovação do projeto apresentado, o Poder Executivo decretará a área do chacreamento ou condomínio horizontal como Zona Urbana Específica (ZUE).

§ 1º O pedido de aprovação do projeto será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

§ 2º Às expensas do interessado, o projeto será submetido aos órgãos ambientais que devam opinar sobre o assunto.

§ 3º Não serão permitidos empreendimentos:

I – em terrenos 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 pública, sem que tenham sido liberados pela fiscalização ambiental;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos;

V – em áreas de reservas legais registradas, exceto se previamente canceladas;

VI – em áreas de preservação permanente; e

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

§ 4º As áreas impróprias como aquelas enumeradas nos incisos do parágrafo anterior poderão se constituir em áreas não edificáveis das ZUEs, para usufruto dos condôminos, respeitadas suas características e vedada sua indicação como área institucional.

§ 5º Nas áreas declaradas, anteriormente, impróprias para construção e que já tenham sido submetidas a correções próprias para ocupação, deverá o empreendedor apresentar prévia autorização dos órgãos que as tenham declarado inadequadas para o parcelamento.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS DE RECREIO

Art. 9º As ZUEs deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição, formação e manutenção de área verde de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da que for parcelável, podendo ser computada Área de Preservação Permanente – APP ou de Reserva Legal, devidamente registrada;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;

III – cada unidade autônoma terá área mínima de 3.000 metros quadrados e máxima inferior a 30.000 metros quadrados, com, no mínimo, 20 (vinte) metros de frente, não incluídas as áreas comuns, exceto aquelas porventura reservadas ao comércio ou serviço locais, os quais poderão ter áreas com tamanhos diferentes, desde que adequadas ao seu uso, a critério do condomínio;

IV – reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio que façam divisa com rodovias, ruas, estradas, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos e suas áreas de domínio ou servidão, exceto no caso de estradas vicinais, as quais se aplicam as regras do inciso seguinte;

V – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16m (dezesseis metros) do seu eixo, salvo se a legislação federal ou estadual dispuser de forma diversa;

VI – articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, harmonizadas com a topografia local, admitindo-se, a critério dos órgãos municipais, a interligação por um só ponto de acesso;

VII – vias internas de circulação fechadas, sinalizadas, calçadas ou compactadas, drenagem pluvial, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário, vedado o asfaltamento;

VIII – vias de acesso aos chacreamentos e condomínios sinalizadas, calçadas, compactadas ou encascalhadas, com faixa de domínio conforme definido nesta lei;

IX – demarcação dos logradouros com meio fio e das quadras e unidades autônomas, com instalação de marcos em concreto e placas de identificação das vias;

X – quando necessário, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

XI – obras de escoamento de águas pluviais, compreendendo, quando necessário, as galerias e bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XII – implantação de rede distribuidora de água potável, sob a propriedade e administração

do condomínio, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, admitido o abastecimento individual por cisternas, poços ou equivalentes, desde que atendida a legislação de regência;

XIII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico, na forma de fossa séptica ou outra alternativa, desde que garantida a sanidade ambiental e previamente aprovada pelas autoridades municipais, respeitada a legislação de regência;

XIV – implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com manutenção e custeio de responsabilidade exclusiva dos chacareiros ou condôminos;

XV – implantação do serviço de limpeza e manutenção das vias internas e vias de acesso, às expensas dos chacareiros ou condôminos;

XVI – tratamento dos resíduos sólidos gerados, podendo fazê-lo internamente, mediante sistemas aprovados pelos órgãos ambientais, contratação de terceiros, ou, ainda, mediante entrega nos locais, dias e horários determinados pelo Poder Público Municipal, respeitadas as exigências de coleta seletiva e a obrigação de contribuir para o custeio da triagem e destinação dos resíduos, sob a forma de taxa de limpeza pública.

XVII – retirada e depósito do lixo doméstico nos locais regulamentados pelo poder público municipal, de exclusiva responsabilidade dos chacareiros e condôminos.

§ 1º O chacreamento ou condomínio horizontal constituídos nas ZUEs terão a obrigação de manter, por si e seus chacareiros e condôminos, os requisitos permanentes previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Ficam o empreendedor, e, na sua falta, os chacareiros e condôminos, obrigados à aprovação e registro da convenção de condomínio, sem prejuízo do que prescreve o art. 24 desta Lei.

§ 3º Até que seja realizada a convenção do condomínio, o empreendedor fica incumbido de cumprir todos os requisitos dispostos nesta lei.

§ 4º Os chacreamentos e condomínios horizontais instalados em ZUEs têm fim recreativo, admitindo-se o desenvolvimento de atividades agropecuárias de natureza familiar bem como pequenas indústrias caseiras, desde que respeitadas as normas gerais aplicáveis e seja permitido pela Convenção do Condomínio.

§5º No caso do inciso VII, havendo estrada vicinal já consolidada no interior da ZUE, esta não poderá ser fechada, salvo se o empreendedor, ou o condomínio, apresentar alternativa melhor e autorizada pelo Município.

Art. 10 Da área total do empreendimento serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para área institucional, não computadas em eventuais APP – Área de Preservação Permanente ou de Reserva Legal, arruamentos e outras reservas que porventura sejam exigidas para a aprovação do projeto.

Parágrafo único. A área institucional será sempre contígua e de localização em local do imóvel com qualidade intermediária, nem pior nem melhor do que a média, observadas as características de todo o perímetro da gleba regularizada.

Art. 11 As vias de circulação possuirão largura mínima de 11 (onze) metros para ruas e de 13 (treze) metros para avenida, com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros cada uma para rua e de 9 (nove) metros para avenida.

Parágrafo único. Os passeios e calçadas, se houver, deverão possuir largura mínima de 2 (dois) metros, devendo, pelo menos, metade da área estar permeabilizada.

Art. 12 Para aprovação do empreendimento, exigir-se-á laudo ambiental, Plano de Controle Ambiental – PCA, Relatório de Controle Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 13 As edificações em cada unidade autônoma deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), incluindo construção principal e demais benfeitorias;

II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros), acima do nível da via pública;

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

a) recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a unidade autônoma divisar com outra unidade autônoma.

IV – é permitida a construção de muros de arrimo, limitada sua altura ao estritamente necessário à sua finalidade;

V – garantia de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, reservando-se, no mínimo, 30% (trinta por cento) de cobertura vegetal:

VI – os prédios inferiores deverão receber as águas pluviais dos prédios superiores;

VII – implantação do sistema de tratamento de esgoto nos termos do art. 9º, inciso XIII, desta Lei;

VIII – o fechamento entre unidades autônomas será definido na convenção do condomínio;

IX – o fechamento das ZUEs com as propriedades adjacentes será realizado, no mínimo, com cerca de arame farpado ou liso de 5 fios, admitido sistema mais eficaz, tais como muros e cercas vivas.

Art. 14 Na regularização de condomínios ou chacreamentos já consolidados, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas no Capítulo II desta Lei, quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, sem prejuízo do que prescreve o art. 29 desta Lei e seu regulamento, e a legislação estadual e federal de regência.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 15 Os projetos e requisitos previstos nesta lei serão regulamentados pelo Município.

Parágrafo único. Os projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo deverão respeitar as diretrizes de parcelamento estabelecidas no regulamento de que trata o caput deste artigo.

Art. 16 O requerimento para autorização do projeto de chacreamento conterá os seguintes

documentos, entre outros exigíveis, assinados pelo proprietário e, quando for o caso, pelo profissional responsável com registro no órgão de classe competente:

I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;

II – 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 urbano e o do chacreamento bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida;

III – vias de acesso;

IV – divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte verdadeiro e magnético e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

V – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

VI – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e área verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba, bem como as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais, estabelecidos nas Leis e Decretos Municipais, Estaduais e Federais, bem como demais regulamentos e atos normativos.

VII – 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;

VIII – dimensões das unidades autônomas e quadras;

IX – tipo de pavimentação;

X – projeto de drenagem de águas pluviais;

XI – interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso, ou informação específica de que cada proprietário será responsável pelo tratamento do esgoto, em qualquer caso indicando a localização, dimensões e técnicas usadas na estação de tratamento de esgoto;

XII – faixas de domínio público de proteção de estradas, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

XIII – certidão atualizada do imóvel, expedida em até 30 dias, contados do protocolo do requerimento;

XIV – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

XV – memorial descritivo;

XVI – planta impressa do projeto, em 3 (três) vias, 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;

XVII – cópia da ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

XVIII – cronograma de execução das obras;

XIX – subdivisão das quadras em unidades autônomas, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

XX – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

XXI – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

XXII – 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;

XXIII – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

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

XXV – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XXVI – projetos das obras de infraestrutura urbana exigidas;

XXVII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do CODEMA, contendo:

a) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

b) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção, sempre em tamanho não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, sem prejuízo de aproveitamento de APP e Reserva Legal prevista no art. 9º, inciso I;

c) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;

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

XXIX – modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

XXX – minuta da convenção de condomínio, ou Associação de Moradores;

XXXI – outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal;

XXXII – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada;

XXXIII – compromisso de transferência ao Município da área institucional aprovada, logradouros, reservas legais e APPs e unidades autônomas institucionais;

Art. 17 Instruído o processo, o Município o submeterá à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar, findo o qual, se não requerida a prorrogação, o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL E CHACREAMENTO NAS ZONAS URBANAS ESPECÍFICAS

Art. 18 Apresentado ou não o parecer do CODEMA, o Município apreciará o processo 30 (trinta) dias, conforme exigências especificadas no capítulo anterior.

Parágrafo único. Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo razoável para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

Art. 19 Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez, inclusive ao pagamento das taxas e emolumentos.

§ 1º Em caso de reapresentação, sendo razoável, as autoridades municipais poderão 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 do projeto.

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. 20 O projeto será aprovado com a publicação de decreto do Chefe do Executivo, criando a ZUE – Zona de Urbanização Específica, com a finalidade de implantação de chacreamento e de condomínio horizontal.

§ 1º Publicado o decreto, a conversão será irreversível, exceto por interesse público ou força maior.

§ 2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

SEÇÃO II
DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21 Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor terá o prazo de 6 (seis) meses para obter a anuência do INCRA ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Renovando o pagamento das taxas devidas, o empreendedor poderá requerer o desarquivamento do processo.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I
DA ALIENAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 22 Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das unidades autônomas, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

I – metade das unidades autônomas deverá ser caucionada em favor do Município, até que o empreendedor complete toda a infraestrutura;

II – no compromisso de compra e venda, ou em documento equivalente, constará cláusula expressa no sentido de que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é exclusiva do empreendedor;

III – ao compromisso de compra e venda, ou documento equivalente, o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento;

IV – do compromisso de compra e venda constará, ainda, que o adquirente ficará responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua unidade autônoma ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.

§1º O caucionamento será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

§2º O número de unidades autônomas caucionadas poderá ser reduzido de forma proporcional à infraestrutura aprontada e entregue para uso dos condôminos.

SEÇÃO II
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 23 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

II – inserir cláusula na escritura em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua unidade autônoma, para a manutenção das despesas do condomínio;

III – fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no ato da compra, 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;

IV – constar na escritura ou no contrato de venda de forma especificada todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel ou unidade autônoma;

V – constar no compromisso de compra e venda e escritura de transmissão de propriedade que a manutenção da infraestrutura do condomínio, incluindo fornecimento de água, energia elétrica, tratamento de esgoto, varrição, capina e coleta de lixo, drenagem, arruamentos, cercamentos, proteção e conservação da área verde, de preservação permanente e de reserva

legal serão de responsabilidade do condomínio;

§ 1º A convenção de condomínio deverá ser aprovada em até 60 (sessenta) dias após vendido 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas da ZUE.

§ 2º A convenção de condomínio será aprovada em reunião convocada pelo empreendedor ou por qualquer condômino, por quórum que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º (VETADO).

§ 4º A instituição do condomínio é requisito necessário para a obtenção de habite-se de cada unidade autônoma, bem como para o empreendedor prosseguir com a alienação das ainda não vendidas.

Art. 24 Da convenção de condomínio constará obrigatoriamente:

I – o quórum para as deliberações;

II – a nomeação e destituição de síndico;

III – conselho fiscal e diretoria;

IV – a fração ideal das unidades autônomas em relação às áreas comuns;

V – as regras e limites para utilização das áreas de uso comum;

VI – as regras e limites para construção;

VII – dos limites e formas de utilização das unidades autônomas;

VIII – responsabilidade tributária isolada de cada titular das unidades autônomas;

IX – as regras sobre uso e manutenção de equipamentos e prestação de serviço de uso comum, além de normas sanitárias e ambientais coletivas e de cada unidade.

Art. 25 Após a venda de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, o empreendedor terá 60 (sessenta) dias para convocar reunião para eleição do síndico entre os adquirentes ou contratação de terceiros, se assim autorizado pela convenção de condomínio.

§ 1º Enquanto não for eleito, empossado ou contratado o síndico, na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio, podendo valer-se de preposto por ele nomeado, na forma da Lei.

§ 2º A não indicação de preposto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades de síndico.

CAPÍTULO VII
DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO EM ZONA URBANA ESPECÍFICA

Art. 26 A não conclusão da infraestrutura da ZUE no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa, de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, ou fração, até o limite de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

§ 1º Sem prejuízo da aplicação da multa, após um ano de atraso, o Município poderá levar a leilão tantas unidades autônomas caucionadas quantas forem necessárias para custear a

realização da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 2º Alienadas as unidades autônomas, o município executará a infraestrutura de forma direta ou indireta.

§ 3º Mediante acordo entre o Município e o condomínio, se regular, ou com os condôminos, se irregular, as unidades autônomas referidas no parágrafo anterior poderão ser transferidas ao condomínio ou aos condôminos, conforme o caso, para a conclusão da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 4º Frustrado o leilão de que trata o §1º deste artigo, total ou parcialmente, poderá o Município optar pela incorporação das unidades autônomas para sua propriedade, arcando com a obra às suas expensas.

§ 5º O valor da multa prevista no caput deste artigo será atualizado e cobrado nos termos do Código Tributário Municipal.

§6º A aplicação da multa prevista no caput deste artigo está condicionada à prévia notificação do proprietário do parcelamento, que poderá apresentar, em oportunidade única, cronograma atualizado da conclusão da infraestrutura em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias.

§7º Enquanto não concluída a infraestrutura da ZUE, ficará o empreendedor impedido de pleitear novo parcelamento de solo para fins de chacreamento ou condomínio horizontal.

§8º O disposto no parágrafo anterior aplica-se ainda que o imóvel objeto do empreendimento esteja registrado em nome de terceiro..

Art. 27 A aplicação da multa prevista no artigo anterior não afasta eventuais sanções previstas na legislação de regência.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 28 Mediante requerimento dos interessados, ou de ofício, nos termos desta Lei e da Lei Federal nº 13.465/2017, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como ZUEs as áreas que compreendem os parcelamentos do solo em áreas já consolidadas.

§1º Na regularização dos chacreamentos ou condomínios já consolidados, mediante requerimento do interessado, ou de ofício, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas, quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, mediante as compensações devidas.

§2º É vedado ao Poder Executivo reduzir as exigências previstas nos incisos X a XVI do art. 9º desta Lei.

§3º (VETADO).

§4º Para fins de instituição da área verde de que trata o art. 9º, I, desta Lei, deverá ser considerada, prioritariamente, pela Municipalidade, a seguinte ordem:

I – as áreas contíguas ao chacreamento ou ao condomínio horizontal, de propriedade do empreendedor, ou de terceiro representado por este;

II – as unidades autônomas que fizerem parte da área consolidada, prioritariamente contíguas, ainda não comercializadas pelo empreendedor;

III – outras áreas reconhecidas como unidades de conservação ambiental no âmbito do Município, indicadas pelos órgãos ambientais locais, mediante a execução de ações, às expensas do empreendedor, visando a implementação e manutenção das referidas áreas; ()

§5º A instituição da área verde prevista no art. 9º, em hipótese alguma, prejudicará a outorga de direito de uso dos recursos hídricos do chacreamento ou condomínio horizontal;

§6º Aplicar-se-á o disposto no art. 12, §1º, da Lei Federal 12.651/2012 quanto à instituição da área verde de que trata o art. 9º, I, desta Lei.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 O parcelamento do solo para chacreamento aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada a alteração de sua destinação ou a subdivisão de suas unidades autônomas.

Art. 30 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de unidades autônomas responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 31 Caberá ao Município resolver as questões técnicas quando omissa a legislação e os regulamentos vigentes.

Art. 32 Considera-se consolidado todos os parcelamentos realizados no município antes da entrada em vigência desta Lei, desde que atendida uma das seguintes exigências:

I. comprovada a anterior comercialização de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas;

II. comprovada a anterior edificação de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) das unidades autônomas.

Art. 33 Toda e qualquer unidade autônoma construída na ZUE deverá atender as disposições do Código de Obras do Município, no que couber.

Art. 34 O imposto predial e territorial urbano – IPTU – incidirá sobre as unidades autônomas das ZUEs à razão de 10% das alíquotas previstas na Lei Complementar nº 1.950 de 2003, Código Tributário Municipal, não se aplicando a progressividade de que trata o art. 145 do mesmo diploma.

Art. 35. O Poder Executivo, através de Decreto, regulamentará as compensações previstas no art. 29 desta Lei, no que couber.

Art. 36 Ficam revogadas as disposições contrárias.

Art. 37 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Bom Despacho, 26 de outubro de 2.017, 106º ano de emancipação do Município.

Fernando Cabral
Prefeito Municipal