LEI COMPLEMENTAR Nº 081, DE 18 DE SETEMBRO DE 2015.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO PESSOAL DE RECREIO NO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou e eu, Prefeito Municipal em seu nome, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento pessoal de recreio no Município de Conselheiro Lafaiete será feito mediante implantação de condomínios 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, de 16 de dezembro de 1964, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 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.

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

Art. 4º - A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá ao disposto na Lei Complementar nº 033, de 27 de outubro de 2011.

§1º – A aprovação do projeto de parcelamento rural estará condicionada, dentre outras medidas, à doação de área ao Município correspondente a 5% (cinco por cento) da área líquida do empreendimento.

§ 2º – A área a ser transferida ao Município nos termos do disposto no § 1º do caput deste artigo será registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conselheiro Lafaiete e não pertencerá à parte interna do loteamento fechado.

§ 3º – O empreendedor poderá solicitar ao Município a substituição da transferência de área de terreno por valor em espécie, que será pago através de guia a ser emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda, quando da aprovação do loteamento fechado.

§ 4º – O valor em espécie da área a ser transferida ao Município será obtido mediante laudo de avaliação imobiliária realizado pela Secretaria Municipal de Fazenda, e não poderá ser inferior ao valor de venda dos lotes do loteamento fechado, considerando o empreendimento efetivamente implantado.

§ 5º – Em nenhuma hipótese será admitido o recebimento a menor dos valores de que trata o § 3º do caput deste artigo, sob pena de responsabilização administrativa, cível e criminal do responsável pelo recebimento.

§6º - A escolha das áreas de recreação e para uso institucional será realizada por uma Comissão trina, constituída por servidores das Secretarias Municipais de Obras e Meio Ambiente, de Planejamento e de Fazenda.

§7º - Os membros da Comissão de que trata o §6º deste artigo serão nomeados por Ato do Prefeito Municipal, com mandato de 1 (um) ano, permitida a recondução de, no máximo, 2/3 (dois terços) de seus membros.

Art. 5º - O Município definirá as áreas integrantes da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC.

§ 1º - O projeto, antes de sua aprovação, será submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo rural:

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 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, como área sujeita a alagamento;

V – em áreas de reservas legais registradas;

VI – em áreas de preservação permanente; e

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

§ 3º - Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CODEMA — Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 6º - Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde e de Área de Preservação Permanente – APP, conforme legislação específica;

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

III – chácara com área mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

IV – reservar uma faixa de 5 m (cinco metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão, de energia e dutos;

V – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

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

VII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei Complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto, com medida mínima de 10 (dez) metros de largura;

VIII – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

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

X – 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;

XI – 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, aprovada pela empresa concessionária de abastecimento de água do Município;

XII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pela aprovada pela empresa concessionária de abastecimento de água do Município;

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

XIV – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária de energia elétrica do Município;

XV – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XVI – 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

XVII – implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

§ 1º - O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos I, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII deste artigo.

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

Art. 7º - Da área total do condomínio rural serão destinados no mínimo 16% (dezesseis por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP's – Áreas de Preservação Permanente.

Art. 8º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – as ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 10,00 m (dez metros), com pista de rolamento não inferior a 7,00 m (sete metros) e passeios laterais não inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;

II – as avenidas terão a largura mínima de 32,00 m (trinta e dois metros), sendo 18,00 m (dezoito metros) de pista de rolamento, 8,00 m (oito metros) de passeios laterais e 6,00 m (seis metros) de canteiro central; e

III – as vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

Art. 9º- Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 10 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Planejamento, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Art. 11 - Aprovada a minuta do projeto, o empreendedor deverá requerer obrigatoriamente ao Município as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

§ 1º - O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Planejamento e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 2º - Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I – a avaliação do projeto pela Comissão designada para este fim;

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 do chacreamento e a área de expansão urbana;

III – 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;

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

V – 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;

VI – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;

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

VIII – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12 – O Município definirá as diretrizes, no prazo máximo de 60 (sessenta) 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. 6º desta Lei Complementar;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do art. 6º desta Lei Complementar;

V – os interceptores e coletores de esgoto;

VI – a preparação dos interceptores e coletores para, no futuro, receberem, se for a hipótese, os emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

VII – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XII, do art. 6º desta Lei Complementar;

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

IX – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 6º 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 empreendedor será cientificado, oportunizando-o para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, sanar as irregularidades apontadas e caso não sejam sanadas neste prazo, o requerimento será arquivado.

§ 3º - O empreendedor elaborará Laudo Ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural, o qual será submetido à apreciação do órgão competente.

Art. 13 - O projeto, as diretrizes e o Laudo Ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental serão apresentados à Secretaria Municipal de Planejamento, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 14 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 (trinta) dias;

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

III – certidão negativa das fazendas municipal, estadual e federal;

IV – projeto urbanístico orientado pelas diretrizes 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 copia 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;

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;

k) os projetos das obras de infra-estrutura definidos nesta Lei Complementar;

V – licença ambiental emitida pelo órgão competente:

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

VIII – minuta da convenção de condomínio.

§ 1º - 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.

§ 2º - O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais, a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 15 - A Secretaria Municipal de Planejamento terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo III desta Lei Complementar.

§ 1º - A Secretaria Municipal de Planejamento, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas, 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, a Secretaria de Planejamento facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) 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. 16 - 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. 17 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) 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.

Parágrafo único - A transformação é reversível nos termos desta Lei Complementar.

Art. 18 - No prazo máximo de 60 (sessenta) 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.

Seção II
Da Anuência do Incra

Art. 19 - O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 17 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
Do Alvará de Licença para Execução das Obras

Art. 20 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá assinar junto ao Município, 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 pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos pela Lei municipal de parcelamento do solo, 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 I deste artigo;

III – fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV – iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 18 desta Lei Complementar;

V – averbar, à margem da matrícula de todas as chácaras criadas, junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, o qual constará, ainda, o prazo de 12 (doze) meses para execução do projeto aprovado.

§1º - A execução das obras a que se refere o inciso I deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I – em dinheiro;

II – fiança bancária;

III – por Caução em Lotes.

§ 2º - No caso de Caução a mesma nunca será inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização a escolha do Município.

§ 3º - No caso das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo do orçamento das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 4º - O valor das obras a serem realizadas será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, na data de assinatura da prestação de garantia.

§ 5º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

§6º - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato da expedição do auto de vistoria.

Art. 21 - 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 no art. 20 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
Seção I
Da Alienação das Chácaras

Art. 22 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente á área de sua chácara, pelas despesas e serviços do condomínio.

Art. 24 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor pelo Município.

Seção II
Da Convenção de Condomínio

Art. 25 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

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

II – constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio;

III – inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chárcara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do art. 20, 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;

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.

§ 1º - A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo rural.

§ 2º - A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quorum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 3º - Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 26 - Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar, no mínimo:

I - o quorum para as deliberações;
II - a nomeação e destituição de síndico;
III - conselho fiscal e diretoria;
IV - a fração ideal das chácaras 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 - a proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;
VIII - os limites e formas de utilização das unidades autônomas;
IX - a responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;
X - os equipamentos e da prestação de serviço coletivo;
XI - as normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Art. 27 - O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinqüenta por cento) das chácaras.

§ 1º - Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2º - Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 28 - O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do art. 20 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. 29 - O empreendedor será multado:

I – em 10 (dez) UFMs - Unidades Fiscal do Município por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 18 desta Lei Complementar.

II - em 50 (cinquenta) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, nos termos do art. 19 desta Lei Complementar.

III - em 50 (cinquenta) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso não registre o projeto na forma do art. 18 desta Lei Complementar.

IV – em 100 (cem) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso não cumpra o disposto nos arts. 25 e 26 desta Lei Complementar.

V – em 200 (duzentas) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos arts. 11, § 2º, VIII; 20, 22 a 24 e 25, III, desta Lei Complementar.

VII – em 400 (quatrocentas) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso ocorra a hipótese do art. 31 desta Lei Complementar.

§ 1º - As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º - Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

Art. 30 - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto, pelo mesmo empreendedor, de novo pedido de aprovação pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 31 - 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 subsequentes.

Parágrafo único - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente,

respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 29 desta lei.

Art. 32 - Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 02 (dois) anos.

Art. 33 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 29 desta Lei Complementar.

Art. 34 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 35 - Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio 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. 36 - 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. 37 - A Secretaria Municipal de Planejamento resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigente.

Art. 38 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 39 - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40 - 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.

Art. 41 - Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta Lei Complementar, que estejam em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar terão o prazo de doze (12) 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.

§ 1º - A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei Complementar.

§ 2º - A regularização prevista no caput deste art. dar-se-á mediante o pagamento das taxas previstas na Lei Complementar nº 021, de 22 de dezembro de 2009.

Art. 42 – Os projetos de chacreamento protocolados junto ao Poder Executivo, antes da vigência desta Lei Complementar, e/ou em execução, serão regidos pela legislação em vigor à época do seu respectivo protocolo.

Art. 43 - Todo empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei Complementar deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o término das obras de sua implantação, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pelo Município.

Art. 44 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no que couber.

Art. 45 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 46 – Fica revogada a Lei nº 2.429, de 27 de dezembro de 1982.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZOITO DIAS DO MÊS DE SETEMBRO DE 2015.

Ivar de Almeida Cerqueira Neto
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Teixeira Andrade
Procurador Geral

LEI COMPLEMENTAR Nº 081, DE 18 DE SETEMBRO DE 2015

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO PESSOAL DE RECREIO NO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou e eu, Prefeito Municipal em seu nome, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento pessoal de recreio no Município de Conselheiro Lafaiete será feito mediante implantação de condomínios 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, de 16 de dezembro de 1964, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 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.

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

Art. 4º - A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá ao disposto na Lei Complementar nº 033, de 27 de outubro de 2011.

§1º – A aprovação do projeto de parcelamento rural estará condicionada, dentre outras medidas, à doação de área ao Município correspondente a 5% (cinco por cento) da área líquida do empreendimento.

§ 2º – A área a ser transferida ao Município nos termos do disposto no § 1º do caput deste artigo será registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conselheiro Lafaiete e não pertencerá à parte interna do loteamento fechado.

§ 3º – O empreendedor poderá solicitar ao Município a substituição da transferência de área de terreno por valor em espécie, que será pago através de guia a ser emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda, quando da aprovação do loteamento fechado.

§ 4º – O valor em espécie da área a ser transferida ao Município será obtido mediante laudo de avaliação imobiliária realizado pela Secretaria Municipal de Fazenda, e não poderá ser inferior ao valor de venda dos lotes do loteamento fechado, considerando o empreendimento efetivamente implantado.

§ 5º – Em nenhuma hipótese será admitido o recebimento a menor dos valores de que trata o § 3o do caput deste artigo, sob pena de responsabilização administrativa, cível e criminal do responsável pelo recebimento.

§6º - A escolha das áreas de recreação e para uso institucional será realizada por uma Comissão trina, constituída por servidores das Secretarias Municipais de Obras e Meio Ambiente, de Planejamento e de Fazenda.

§7º - Os membros da Comissão de que trata o §6o deste artigo serão nomeados por Ato do Prefeito Municipal, com mandato de 1 (um) ano, permitida a recondução de, no máximo, 2/3 (dois terços) de seus membros.

Art. 5º - O Município definirá as áreas integrantes da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC.

§ 1º - O projeto, antes de sua aprovação, será submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo rural:

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 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, como área sujeita a alagamento;

V – em áreas de reservas legais registradas;

VI – em áreas de preservação permanente; e

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

§ 3º - Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CODEMA — Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 6º - Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde e de Área de Preservação Permanente – APP, conforme legislação específica;

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

III – chácara com área mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

IV – reservar uma faixa de 5 m (cinco metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão, de energia e dutos;

V – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

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

VII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei Complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto, com medida mínima de 10 (dez) metros de largura;

VIII – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

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

X – 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;

XI – 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, aprovada pela empresa concessionária de abastecimento de água do Município;

XII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pela aprovada pela empresa concessionária de abastecimento de água do Município;

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

XIV – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária de energia elétrica do Município;

XV – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XVI – 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

XVII – implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

§ 1º - O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos I, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII deste artigo.

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

Art. 7º - Da área total do condomínio rural serão destinados no mínimo 16% (dezesseis por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP's – Áreas de Preservação Permanente.

Art. 8º - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – as ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 10,00 m (dez metros), com pista de rolamento não inferior a 7,00 m (sete metros) e passeios laterais não inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;

II – as avenidas terão a largura mínima de 32,00 m (trinta e dois metros), sendo 18,00 m (dezoito metros) de pista de rolamento, 8,00 m (oito metros) de passeios laterais e 6,00 m (seis metros) de canteiro central; e

III – as vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

Art. 9º- Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 10 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Planejamento, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Art. 11 - Aprovada a minuta do projeto, o empreendedor deverá requerer obrigatoriamente ao Município as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

§ 1º - O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Planejamento e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 2º - Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I – a avaliação do projeto pela Comissão designada para este fim;

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 do chacreamento e a área de expansão urbana;

III – 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;

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

V – 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;

VI – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;

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

VIII – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12 – O Município definirá as diretrizes, no prazo máximo de 60 (sessenta) 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. 6º desta Lei Complementar;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do art. 6º desta Lei Complementar;

V – os interceptores e coletores de esgoto;

VI – a preparação dos interceptores e coletores para, no futuro, receberem, se for a hipótese, os emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

VII – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XII, do art. 6º desta Lei Complementar;

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

IX – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 6º 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 empreendedor será cientificado, oportunizando-o para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, sanar as irregularidades apontadas e caso não sejam sanadas neste prazo, o requerimento será arquivado.

§ 3º - O empreendedor elaborará Laudo Ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural, o qual será submetido à apreciação do órgão competente.

Art. 13 - O projeto, as diretrizes e o Laudo Ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental serão apresentados à Secretaria Municipal de Planejamento, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 14 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 (trinta) dias;

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

III – certidão negativa das fazendas municipal, estadual e federal;

IV – projeto urbanístico orientado pelas diretrizes 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 copia 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;

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;

k) os projetos das obras de infra-estrutura definidos nesta Lei Complementar;

V – licença ambiental emitida pelo órgão competente:

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

VIII – minuta da convenção de condomínio.

§ 1º - 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.

§ 2º - O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais, a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 15 - A Secretaria Municipal de Planejamento terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo III desta Lei Complementar.

§ 1° - A Secretaria Municipal de Planejamento, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas, 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.

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

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

§ 4° - 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. 16 - 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.

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

§ 2° - 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. 17 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) 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.

Parágrafo único - A transformação é reversível nos termos desta Lei Complementar.

Art. 18 - No prazo máximo de 60 (sessenta) 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.

Seção II
Da Anuência do Incra

Art. 19 - O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 17 desta Lei Complementar, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1° - Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2° - O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

Seção III
Do Alvará de Licença para Execução das Obras

Art. 20 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá assinar junto ao Município, 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 pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos pela Lei municipal de parcelamento do solo, 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 I deste artigo;

III – fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV – iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 18 desta Lei Complementar;

V – averbar, à margem da matrícula de todas as chácaras criadas, junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, o qual constará, ainda, o prazo de 12 (doze) meses para execução do projeto aprovado.

§1° - A execução das obras a que se refere o inciso I deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I – em dinheiro;

II – fiança bancária;

III – por Caução em Lotes.

§ 2° - No caso de Caução a mesma nunca será inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização a escolha do Município.

§ 3° - No caso das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo do orçamento das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 4° - O valor das obras a serem realizadas será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, na data de assinatura da prestação de garantia.

§ 5° - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

§6° - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato da expedição do auto de vistoria.

Art. 21 - 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 no art. 20 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção I
Da Alienação das Chácaras

Art. 22 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente á área de sua chácara, pelas despesas e serviços do condomínio.

Art. 24 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor pelo Município.

Seção II
Da Convenção de Condomínio

Art. 25 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

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

II – constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio;

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 nos termos do art. 20, 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;

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.

§ 1° - A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo rural.

§ 2° - A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quorum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 3° - Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 26 - Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar, no mínimo:

I - o quorum para as deliberações;

II - a nomeação e destituição de síndico;

III - conselho fiscal e diretoria;

IV - a fração ideal das chácaras 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 - a proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;

VIII - os limites e formas de utilização das unidades autônomas;

IX - a responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;

X - os equipamentos e da prestação de serviço coletivo;

XI - as normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Art. 27 - O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinqüenta por cento) das chácaras.

§ 1° - Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2° - Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 28 - O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do art. 20 desta Lei Complementar importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – em gleba rural, cadúcando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 29 - O empreendedor será multado:

I – em 10 (dez) UFMs - Unidades Fiscal do Município por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 18 desta Lei Complementar.

II - em 50 (cinquenta) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, nos termos do art. 19 desta Lei Complementar.

III - em 50 (cinquenta) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso não registre o projeto na forma do art. 18 desta Lei Complementar.

IV – em 100 (cem) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso não cumpra o disposto nos arts. 25 e 26 desta Lei Complementar.

V – em 200 (duzentas) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos arts. [illegible] 2o, VIII; 20, 22 a 24 e 25, III, desta Lei Complementar.

VII [illegible] 400 (quatrocentas) UFMs - Unidades Fiscal do Município, caso ocorra a hipótese do art. 31 desta Lei Complementar.

§ 1º - As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º - Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei no 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

Art. 30 - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto, pelo mesmo empreendedor, de novo pedido de aprovação pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 31 - 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 subsequentes.

Parágrafo único - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 29 desta lei.

Art. 32 - Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 02 (dois) anos.

Art. 33 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 29 desta Lei Complementar.

Art. 34 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 35 - Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio 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. 36 - 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. 37 - A Secretaria Municipal de Planejamento resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigente.

Art. 38 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 39 - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40 - 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.

Art. 41 - Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta Lei Complementar, que estejam em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar terão o prazo de doze (12) 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.

§ 1º - A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei Complementar.

§ 2º - A regularização prevista no caput deste art. dar-se-á mediante o pagamento das taxas previstas na Lei Complementar nº 021, de 22 de dezembro de 2009.

Art. 42 – Os projetos de chacreamento protocolados junto ao Poder Executivo, antes da vigência desta Lei Complementar, e/ou em execução, serão regidos pela legislação em vigor à época do seu respectivo protocolo.

Art. 43 - Todo empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei Complementar deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o término das obras de sua implantação, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pelo Município.

Art. 44 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no que couber.

Art. 45 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 46 – Fica revogada a Lei no 2.429, de 27 de dezembro de 1982.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL
DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZOITO
DIAS DO MÊS DE SETEMBRO DE 2015.

Ivar de Almeida Cerqueira Neto
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Teixeira Andrade
Procurador Geral