

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2020.

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para loteamento/Condomínio - Chacreamento - no Município de Goianá e dá outras PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GOIANÁ, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural para efeito da criação de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - no Município de Goianá será feito mediante implantação de Chacreamentos rurais.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a Loteamento/Condomínio - Chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada lote/chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao Chacreamento.

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

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá, no que couber, ao disposto no Plano Diretor.

Art. 5º Ao empreendedor somente será permitido instituir Chacreamento na parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro da área urbana, evitando assim a especulação imobiliária.

Art. 6º Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de loteamento/Condomínio - Chacreamento, se respeitada uma distância mínima de 02 Km (dois quilômetros) entre a linha limítrofe do perímetro da zona urbana da sede do Município e o início da gleba rural.

Parágrafo único. A apuração da distância mínima referida no caput deste artigo será determinada em linha reta, utilizando-se para tanto, aparelhos específicos com aprovação do órgão competente.

Prefeitura Municipal de Goianá
ESTADO DE MINAS GERAIS
Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

Art. 7º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei.

§ 1º O projeto deverá ser previamente 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 apresentado estudo geotécnico com ART do responsável e atendidas as demais exigências 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 Loteamento/Condomínio - Chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho Municipal do Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

Capítulo II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTO RURAL

Art. 8º Os Loteamentos/Condomínios - Chacreamentos rurais deverão atender 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 no Plano Diretor;

III - Lotes/Chácaras com área mínima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

IV - reservar uma faixa de 10,00m (dez 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;

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

VII - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VIII - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou madeira;

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 pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;

XII - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;

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 respectiva companhia de energia;

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;

XVII - implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;

XVIII - Testada mínima de 20 metros.

§ 1º condomínio rural terá a obrigação de manter, no que couber, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos deste artigo.

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

Art. 9º Da área total do Chacreamento rural, serão destinados no mínimo 15%(quinze por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 10 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 12,00 m (doze metros), com pista de rolamento não inferior a 8,00 m (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 2,00 m (dois metros) 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).

Parágrafo único. A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do art. 8º desta Lei.

Prefeitura Municipal de Goianá
ESTADO DE MINAS GERAIS
Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

Art. 11 Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA - e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 12 As edificações em cada lote/chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

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

II - edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);

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

a) Recuo de 10,00m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) Recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

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

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:

a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VII - observância da convenção do condomínio.

Capítulo III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA
LOTEAMENTO/CHACREAMENTO

Art. 13 A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - será previamente submetida à apreciação da Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º Órgão acima tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para apreciação da minuta do projeto, e emitir parecer motivado e conclusivo sobre sua viabilidade ou não.

§ 2º requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 3º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I - 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 Loteamento/Condomínio - Chacreamento - e a área de expansão urbana;

II - as divisas da gleba a ser loteada, 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;

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

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

IV - 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;

V - compromisso de que os lotes/chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

VI - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

VII - as dimensões mínimas de lotes e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

VIII - 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;

IX - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

§ 1º parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá se fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Recebendo parecer negativo, caberá um único recurso a ser aviado ao Chefe do poder Executivo no prazo de cinco dias.

§ 3º projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de (30) trinta dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

§ 4º empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando for a hipótese, a partir da análise do Conselho Municipal do Meio Ambiente, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 14 O projeto e a análise do CODEMA serão apresentados à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, especificamente pelo seu Departamento de Engenharia, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 15 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 dias;

II - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos pelo seu Departamento de Engenharia e CODEMA, 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 cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

d) a subdivisão das quadras em lotes/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;

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

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;

V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo conselho municipal do meio ambiente, 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;

c) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

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 Chacreamento.

§ 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 empreendedor terá o prazo de cinco (05) 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 CHACREAMENTO RURAL

Art. 16 A Secretaria Municipal de Obras, terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º Na ausência de documentos, a Secretaria de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 15 (quinze) dias para corrigir a irregularidade.

§ 2º A abertura de prazo para complementação de documentos interromperá o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 17 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.

Prefeitura Municipal de Goianá
ESTADO DE MINAS GERAIS
Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

§ 2º disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

Capítulo V
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO
ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 18. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10(dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente e integrando-a na Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - com a finalidade específica de implantação de loteamento.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 19. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município para arquivamento, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II
DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 20 O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 18 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no Caput, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º 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. 21. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor e/ou proprietário dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades, observadas as restrições apresentadas na legislação federal:

a) em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura;

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

- b) fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade da cobertura de pelo menos 12 (doze) meses após o término do prazo previsto no cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação; e
- c) hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de Pains, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura.

Art. 22 O Empreendedor firmará, ainda, 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 e aprovado, nos termos do artigo 15, inciso IV, letra c, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, e ainda:

- a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc,
- b) abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
- e) obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;
- f) construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;
- g) construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- h) colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;

II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que os lotes/chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do Chacreamento a ser instituído, na proporção das áreas de seus lotes/chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV - Iniciar a venda dos lotes/chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 21 desta Lei;

V - Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todos os lotes/chácaras criadas;

VI - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes/chácaras antes de

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

concluídas as obras previstas nesta lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 23 O alvará de execução das obras não será expedido antes do registrado projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previstos nos arts. 21 e 22 acima.

Capítulo VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO

SEÇÃO I

DA ALIENAÇÃO DOS LOTES/CHÁCARAS

Art. 24. A alienação dos lotes/chácara, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 25. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 26. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade subsidiária do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de seu lote/chácara, pelas despesas com obras e serviços do Chacreamento.

Art. 27. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 28 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 seu lote/chácara, para a manutenção das despesas do Condomínio;

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;

VI - Manter os serviços 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) dos lotes/chácara do parcelamento do solo rural.

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

Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

§ 3º Com o registro da convenção do Condomínio no órgão competente, o Condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do loteamento/Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote/chácara.

Art. 29 O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes/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 Assembléia 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. 30 O projeto de parcelamento do solo rural para loteamento/Condomínio - Chacreamento - não executado nos prazos desta lei importará na reversão da área transformada em Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 31 O empreendedor será multado:

I - Em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) 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. 20 desta lei.

II - Em R\$ 3.000,00 (três mil reais), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto na forma do art. 19 desta lei, mais as consequências legais decorrentes do ato.

III - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso não cumpra o disposto nos arts. 28 e 29 desta lei.

IV - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por chácara vendida sem a observância do disposto nos arts. 13, § 3º, V, 22, 24 a 27 e 28, III, desta lei.

V - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso deixe de cumprir qualquer das obrigações de empreendedor, nos termos do art. 22, incisos I a VI, desta lei.

VI - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso ocorra a hipótese do art. 32 desta lei.

VII - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso o empreendedor ou adquirente dos Lotes/Chácaras não observem o mandamento do art. 35 desta lei.

§ 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. 32 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 Chacreamentos rurais, quanto às aprovações subsequentes, sem prejuízo de multa.

Prefeitura Municipal de Goianá
ESTADO DE MINAS GERAIS
Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

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 nesta lei.

Art. 34 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções pelo índice INPC, ou qualquer outro que porventura vier a substituí-lo, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Capítulo VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 Os parcelamentos do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão dos lotes, a alterar o tamanho definido no art. 8, inciso III desta lei.

Art. 36 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de lotes/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 Obras e Serviços Urbanos suas assessorias e departamentos resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

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, salvo quando dispensado por lei.

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

Capítulo IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 40. Caso haja alteração do perímetro urbano, atingindo a área de Chacreamento, essas não ficarão sujeitas as exigências legais de adequação por estarem enquadradas em áreas urbanas.

§ 1º Serão responsáveis pelos custos e adequação dos Loteamentos/Condomínios - Chacreamento - às exigências legais:

I - O empreendedor do Loteamento/Condomínio - Chacreamento, nos empreendimentos que até a data de publicação desta lei não foram entregues aos adquirentes, conforme estipulado no art. 29 desta lei.

II - Os Condomínios e Adquirentes, proporcionalmente à cota parte de cada um, após a entrega do empreendimento conforme estipulado no art. 29 desta lei.

§ 2º Caso proposto e aprovado pelos condôminos, projeto de alteração de Chacreamento para loteamento, ficara os imóveis sujeitos a cumprimento das normas de área urbana,

Prefeitura Municipal de Goianá
ESTADO DE MINAS GERAIS
Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

sendo que os custos com as benfeitorias, correrão por conta dos proprietários e ou empreendedor.

Art. 41. Para os empreendimentos e aglomerações urbanas existentes dentro dos limites do raio de 02 (dois) Km, definidos no art. 6º desta lei, aplica-se o regulamento do art. 40 e art. 43 desta lei.

Art. 42. Poderá a administração realizar as adequações necessárias, e instituir a contribuição de melhoria como forma de ressarcimento dos gastos realizados.

Parágrafo único. O valor da contribuição de melhoria deve englobar, no mínimo, os custos do empreendimento público e mais a valorização dos imóveis beneficiados, parceladas, no máximo, até 24 meses.

Art. 43. Sobre as unidades autônomas criadas através do empreendimento Loteamentos/Condomínio - Chacreamento, serão devidos todos os tributos municipais.

Art. 44 O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução no prazo de 90 (noventa) dias, a contar de sua publicação.

Art. 45 Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Goianá, 26 de outubro de 2020.

ESTEVAM DE ASSIS BARREIROS
PREFEITO MUNICIPAL