**Lei nº. 681/2014**

Prefeitura Mun. de Chapada Gaucha-MG
Certifico que esta Lei foi publicada no Quadro
Oficial de publicações no dia 11/12/14
Responsável

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento no município de Chapada Gaúcha – MG cria normas específicas para os mesmos e dá outras providências.

O Povo de Chapada Gaúcha - MG, através de seus representantes aprovou, e eu, 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 Chapada Gaúcha – MG será feito mediante implantação de condomínios rurais.

Parágrafo único – Dá-se o nome de "CHACREAMENTO" à subdivisão de terreno rural, em lotes, com metragem mínima de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área, destinados à implementação de chácaras.

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 e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, passeios, 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 nesta Lei, sendo homologada mediante votação por maioria simples na Câmara Municipal.

Art. 5º Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento se respeitada uma distância mínima de 03 km (três quilômetros) entre a linha limítrofe do perímetro da zona de expansão urbana e o início da gleba rural.

Art. 6º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do art. 19 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 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.

## CAPÍTULO II

## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 7º 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, respeitado o limite mínimo de 20% da área destinada ao chacreamento;

III – Chácara com área mínima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

IV – reservar uma faixa de 15 m (quinze 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, com largura mínima de 10 (dez) metros;

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

VII – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos;

VIII – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios;

IX – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, aprovada juntamente com o projeto do chacreamento;

X – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais;

XI – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XII – 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, VIII, IX, X, XI e XII deste artigo.

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

Art. 8º A aprovação do projeto de chacreamento poderá se efetivar mediante caução:

I – de 10% dos lotes para garantia dos serviços de iluminação;

II – 5% dos lotes para garantia dos serviços de abertura de ruas e cascalhamento das mesmas.

Parágrafo único – O não cumprimento e execução dos referidos serviços ao fim do prazo de 04 (quatro) anos, dará ao município o direito de adjudicação compulsória

da garantia, passando os lotes referidos nos incisos acima, diretamente ao patrimônio da Prefeitura Municipal, independentemente de notificação.

Art. 9º. As vias de circulação destinada aos pedestres deverão conservar área de permeabilização do solo.

Art. 10º. As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

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

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

b) Recuo mínimo de 03m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

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

a) 20% (vinte por cento) com cobertura vegetal; e

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

IV – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

## CAPÍTULO III

## DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 11. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação do projeto, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

Art. 12. Os projetos e requisitos previstos nesta Lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Planejamento, através do Grupo Técnico de Análise.

§ 1º. Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

§ 2º. O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Planejamento 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 com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;

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

Art. 13. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I – as dimensões mínimas de chácaras e quadras;

II – o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VI, do art. 7º desta Lei;

III – localização e identificação da rede de abastecimento de água;

IV – 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;

V – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 7º desta Lei.

§ 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 requerimento será arquivado.

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 dias;

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

III – Certidão negativa municipal;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Prefeitura Municipal, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, 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;

V – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade.

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

VII – 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 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 CONDOMÍNIO RURAL

Art. 15. A Secretaria Municipal de Planejamento terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria de Planejamento facultará ao empreendedor prazo não superior a sessenta (60) dias para corrigir a irregularidade.

§ 3º. 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.

## 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 10 (dez) 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.

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 06 (seis) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 17º desta Lei, 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 apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas no art. 8º desta Lei.

Art. 21. 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 pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos, 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 anterior 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 – Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas;

Art. 22. 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 nos arts. 20 e 21 desta Lei.

## CAPÍTULO VI

## DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### SEÇÃO I

### DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 23. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 24. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 21, III, desta Lei.

### 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. 21, III, desta Lei;

IV – Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

V – Manter os serviços de água e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde.

§ 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 quórum 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: o quórum para as deliberações; a nomeação e destituição de síndico; conselho fiscal e diretoria; a fração ideal das chácaras em relação às áreas comuns; as regras e limites para utilização das áreas de uso comum; das regras e limites para construção; da proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local; dos limites e formas de utilização das unidades autônomas; responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas; dos equipamentos e da prestação de serviço coletivo; além das 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 75% (setenta e cinco 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. 19 desta Lei 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) UPFMs - Unidades Padrão 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. 19 desta lei.

II - Em 50 (cinquenta) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, art. 18 desta lei.

III - Em 50 (cinquenta) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso não registre o projeto na forma do art. 18 desta lei.

IV – Em 100 (cem) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso não cumpra o disposto nos arts. 25 ou 26 desta lei.

V – Em 400 (quatrocentas) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos do art. 21, incisos I a IV, 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 n° 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 de novo pedido de aprovação pelo prazo de quatro (04) anos.

## CAPÍTULO VIII

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 32. 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. 33. A Secretaria Municipal de Planejamento resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise da Prefeitura Municipal.

Art. 34. 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 IX

## DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 35. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta Lei, 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 36. Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

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

Chapada Gaúcha – MG, 11 de dezembro de 2014.

**VICENTE GONÇALVES DE ALMEIDA**

Prefeito Municipal