

LEI 679/2021

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA FINALIDADE DE CHACREAMENTO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TARUMIRIM no uso das atribuições que lhe são atribuídas pela Constituição da República Federativa do Brasil, Constituição do Estado de Minas Gerais e em consonância com a Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores de Tarumirim aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O uso e parcelamento do solo rural, no Município de Tarumirim, para a criação de chácaras de recreio de uso pessoal, será feito mediante implantação de Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Parágrafo único. Na Zona de Urbanização Específica, poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser situado em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado, localizadas preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao sistema viário existente.

Art. 2º O uso e parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido por esta lei e no que couber nas Leis Federais 4.591/1.964, 10.406/2.002 e 6.766/1.979, podendo se dar via loteamento ou condomínio de lotes, no qual cada chacara com seus acessórios corresponde a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum à Zona de Urbanização Específica.

Art. 3º Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural na Zona de Urbanização Específica.

Art. 4º O projetos de parcelamento rural e de execução de obras serão exigidos como requisito básico o planejamento integrado do desenvolvimento econômico, saneamento básico notadamente abastecimento de água e rede de esgoto, sistema viário, aproveitamento dos recursos hídricos e controle da poluição ambiental.

Art. 5º Somente será autorizado o uso e parcelamento do solo rural para fins de chacreamento para as áreas rurais localizadas em todo o território do Município, desde que regularizado através desta lei.

Art. 6º A Zona de Urbanização Específica serão declarados como integrantes da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, por meio de Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do art. 21 desta Lei.

§ 1º O projeto será submetido à apreciação do Setor de Engenharia do Município, que emitirá parecer favorável ou não a sua aprovação, com as devidas justificativas, para posterior aprovação pelo Prefeito Municipal.

§ 2º O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 3º Não será permitido desmembramento, fracionamento e 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 quarenta por cento, salvo se atendidas exigências técnicas 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;

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

§ 4º 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 ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 7º A Zona de Urbanização Específica deverá atender aos seguintes requisitos:

I - atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área inferior a dois hectares de terras;

II - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos em observância ao art. 4º desta lei;

III - reservar uma faixa de quinze metros sem edificação na faixa de domínio público das rodovias, estradas, linhas de transmissão de energia e dutos, bem como em limites exigidos pela legislação estadual ou federal.

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

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

VI - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas ou calçadas conforme o previsto no respectivo projeto aprovado;

VII – demarcação dos logradouros com meio fio, e, das quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

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

IX – sistema 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;

X – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, bem como situação adversa aprovada pelo Município;

XI – implantação de rede coletora e tratamento de esgoto doméstico ou situação adversa aprovada pelo CODEMA e Engenharia do Município;

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

XIII – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG;

XIV – cerca divisória em todo o perímetro da área;

XV – a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, com vinte por cento da largura das calçadas;

XVI – cada Chácara deverá ter no mínimo:

- a) um mil metros quadrados de área e
- b) vinte metros de frente para a via pública;

§ 1º A Zona de Urbanização Específica terá a obrigação de manter, por si e seus proprietários, os requisitos permanentes de sua constituição previstos neste artigo.

§ 2º O proprietário arcará com as despesas referidas no § 1º deste artigo.

Art. 8º Da área total da Zona de Urbanização Específica será destinada no mínimo cinco por cento para área institucional, não computadas em eventuais Áreas de Preservação Permanente ou de Reserva Legal.

Parágrafo único. Em se tratando de condomínio de lotes, a área institucional será sempre contígua e de localização do imóvel com valorização intermediária, observado toda a área, e passará a ser de titularidade do Município, sendo que sua área não irá fazer parte da área do empreendimento, não integrando o cálculo das áreas comuns.

Art. 9º As vias de circulação e as praças públicas deverão ter no máximo duzentos metros de extensão, sendo a partir dessa medida obrigatório a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões, ficando sujeito a avaliação em casos específicos.

§ 1º As vias públicas ou vias internas de acesso terão, no mínimo, dez metros de largura, quando se tratar de ruas e de doze metros quando se tratar de avenidas, sendo estas preferencialmente inseridas em localização de distribuição do tráfego local.

§ 2º A área de passeio, de no mínimo dois metros para cada lado da via, destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área mínima de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XV do art. 7º desta Lei.

Art. 10. Exigir-se-á laudo ambiental ou Plano de Controle Ambiental - PCA, relatório de controle ambiental - RCA e o Licenciamento Ambiental, quando for a hipótese, a partir das diretrizes definidas pelo Técnico do Município e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 11. As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de sessenta por cento;

II - edificações com gabarito máximo igual a doze metros acima do nível da via pública;

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

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

b) recuo mínimo de um metro e meio, 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 atingir esta finalidade;

V - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais, e rede de esgotos, por parte de toda a Zona de Urbanização Específica.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 12. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Setor de Engenharia do Município.

Parágrafo único. O Setor de Engenharia do Município terá o prazo máximo de trinta dias para apreciação do projeto, em caso de inércia, o pedido tramitará sem a manifestação do Setor, dando abertura ao Processo Disciplinar Administrativo, no qual será apurada a responsabilidade civil do funcionário.

Art. 13. Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo Executivo Municipal, através de seu responsável técnico.

§ 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 destinadas à Prefeitura e uma via será o comprovante de protocolo do empreendedor.

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

I - projeto;

II - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o do chaceamento bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida;

III - as divisas da gleba a ser chaceada, 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, árvores frondosas isoladas e demais elementos naturais e artificiais existentes na gleba;

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

VII - compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes da aprovação por Decreto Municipal, bem como do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. O Executivo Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de trinta 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. 7º desta Lei;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do art. 7º desta Lei;

V - os interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso;

VI - a preparação dos interceptores e coletores para no futuro receberem 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 XI, do art. 7º desta Lei;

VIII – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais, estabelecidos nas Leis e Decretos Municipais, Estaduais e Federais, bem como demais regulamentos e atos normativos;

IX – as faixas de domínio público de proteção de rodovias, estradas, 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.

§ 3º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do CODEMA, que emitirá parecer no prazo máximo de trinta dias, em caso de inércia, o pedido tramitará sem a manifestação do Conselho, dando abertura ao Processo Disciplinar Administrativo, no qual será apurada a responsabilidade civil do conselheiro.

§ 4º O empreendedor providenciará a regularização ambiental a partir das diretrizes definidas pelo Técnico do Município e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

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 noventa 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 pelo técnico da área de engenharia do Município e pelo CODEMA, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três 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) 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) o projeto da obra de infraestrutura urbana, exigidos no art. 8º desta Lei, deverá estar de acordo com as exigências contidas na legislação de parcelamento urbano.

V - o projeto ambiental deverá estar orientado pelas diretrizes apontadas pelo Setor de Engenharia e Câmara Técnica do CODEMA, contendo:

a) o estabelecido no art. 10 desta lei;

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

c) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção, sempre em tamanho não inferior a sete por cento da área total do imóvel.

d) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;

e) 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 pelo Executivo Municipal 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.

§ 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 dias para comunicar, por escrito, ao Executivo Municipal, para todos os efeitos legais a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE

Art. 16. A Secretaria Municipal de Administração terá o prazo de trinta dias para apreciação, contados a partir da apresentação do Projeto de Parcelamento do Solo Rural.

§ 1º A Secretaria Municipal de Administração, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas pelo técnico de engenharia, 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.

§ 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 Municipal de Administração facultará ao empreendedor prazo não superior a 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. 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.

§ 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 E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

SEÇÃO I DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 18. Aprovado o projeto, o Executivo Municipal expedirá ato administrativo próprio, no prazo de dez dias, transformando a área correspondente ao mesmo em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

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

Art. 19. O Decreto de Descaracterização do imóvel rural para zona especial de urbanização para desenvolvimento Zona Especial de Urbanização para Chacreamento, instruído com a Lei de aprovação de parcelamento de solo para fins de chacreamento, será apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de cento e oitenta dias, contados da aprovação, podendo ser prorrogado por igual período devidamente justificado, e, em dez dias úteis após o registro, o Empreendedor deverá apresentá-lo ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de anterior.

SEÇÃO II DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 20. Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após o Decreto previsto no artigo 20 desta Lei, o

empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias exigidas desde que observadas as restrições apresentadas e atendidas as exigências contidas na Legislação vigente.

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 pelo Executivo Municipal, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos por esta Lei, 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, Estadual e Municipal, a condição de que as chácaras somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - fazer constar nos documentos de compras e vendas a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras a serem instituídos;

IV - averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas;

V - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras, bem como cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

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.

CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

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 não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 25. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 21, III, desta lei.

Art. 26. 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 DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 27. O uso do solo pode ser aprovado na modalidade de Condomínio de Lotes, na forma do art. 1.358-A do Código Civil, no qual as chácaras serão unidades autônomas, com fração ideal sobre a totalidade do terreno objeto do empreendimento, sendo áreas comuns do empreendimento as vias de acesso, áreas verdes, de praça e outras destinadas ao uso coletivo.

§ 1º Não poderá haver áreas públicas dentro do perímetro do empreendimento, devendo eventuais áreas institucionais, destinadas ao poder público, serem desmembradas previamente e transferidas ao ente público municipal em ato conjunto à aprovação do empreendimento.

§ 2º As chácaras criadas na modalidade de Condomínio de lotes poderão ser objeto de desmembramento ou remembramento futuro, mediante prévia autorização do Executivo Municipal e, por serem unidades autônomas com fração ideal atribuída no ato de instituição de condomínio, deverão ter sua fração ideal ajustada tomando por referência a proporcionalidade entre as áreas das novas unidades criadas, sendo dispensada a necessidade de modificação da instituição de condomínio.

Art. 28. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio, 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, salvo nas áreas específicas previamente destinadas e aprovadas;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chacara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do art. 21, III, desta lei;

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, a 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 chacara;

VI - manter os serviços de água, esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde, bem como da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§ 1º A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 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. 29. 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:

I - o quorum para as deliberações;

II - a nomeação e destituição de síndico;

III - o 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 - das regras e limites para construção;

VII - da proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local;

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

IX - da responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas;

X - dos equipamentos e da prestação de serviço coletivo, além das normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Art. 30. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de setenta e cinco por cento das chácaras.

§ 1º Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 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 ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE

Art. 31. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do art. 22 desta lei importará na reversão da área transformada em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 32. O empreendedor será multado em:

I - quatro UFPT por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 19 desta lei;

II - trinta UFPT, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto;

III - cem UFPT, caso não registre o projeto na forma do art. 20 desta lei;

IV - cem UFPT, caso não cumpra o disposto nos arts. 29 ou 30 desta lei;

V - duzentos UFPT, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos arts. 13, § 3º, 23, 25 a 28 e 29, III, desta lei.

VI - trezentos UFPT, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos do art. 21, incisos I a V, 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 no Código Civil, na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e na Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 33. 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 Especial de Urbanização para Chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Executivo Municipal, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 32 desta lei.

Art. 34. 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 cinco anos.

Art. 35. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Executivo Municipal adimplirem a obrigação, e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a trinta dias, responderão pelas sanções previstas no art. 33 desta lei.

Art. 36. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal Tributária.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. 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. 38. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras irregulares, responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação, em especial a de parcelamento, proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 39. O Executivo Municipal resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Setor de Engenharia e do CODEMA.

Art. 40. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Executivo Municipal.

Art. 41. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de recreio realizado antes de devidamente aprovado pela decretação de Zona Especial de Urbanização para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 42. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, para fins de regularização, a instituir como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural iniciados, em até cinco anos, antes da aprovação da presente Lei, desde que apresente a documentação necessária e cumpra as obrigações exigidas, bem como execute as obras de infraestrutura exigidas.

§ 1º A regularização prevista no caput poderá ser requerida até vinte e quatro meses após a entrada em vigor desta Lei, podendo ser feita na modalidade de loteamento ou de condomínio de lotes.

§ 2º Decorrido o prazo previsto na legislação, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular sujeitando-se às sanções legais.

Art. 43. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes a esta lei, terão o prazo de vinte e quatro meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1º A regularização dos empreendimentos imobiliários estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei, e, a não regularização no prazo previsto no caput ou em eventuais prorrogações, acarretará em multa diária de quatro UFPT.

§ 2º No caso de aprovação de empreendimento, anteriores a esta legislação, deverá ser destinada área institucional adjacente ao imóvel ou localizada no perímetro urbano da sede do Município, que será de valor equivalente à área empreendida, mediante laudo de avaliação do Município, devendo ser observados os requisitos estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município, para escolha de área institucional, além do previsto no art. 8º, caput e parágrafo único, desta Lei.

§ 3º Os Empreendimentos ainda não registrados serão abrangidos pelo prazo estipulado desta Lei.

§ 4º A regularização dos empreendimentos preexistentes à entrada em vigor desta Lei, poderá ser aprovada levando-se em consideração a situação atual consolidada, desde que haja a infraestrutura básica ou que seja apresentado projeto para sua implantação, bem como pavimentação e rede coletora de água pluvial que não serão exigidos neste caso, com cronograma físico e respectiva responsabilidade técnica, que deverão ser aprovados pelo Setor de Engenharia do Município e CODEMA, devendo o empreendedor apresentar garantia no valor das obras a serem edificadas após a aprovação.

§ 5º As chácaras já existentes no Município deverão se adequar nos termos desta Lei para sua regularização e aprovação.

§ 6º Considera-se infraestrutura básica a existência de rede de distribuição de água potável, de coleta de esgoto, pavimentação, rede coletora de água pluvial e rede de fornecimento de energia elétrica.

§ 7º Em se tratando de regularização e aprovação de empreendimentos preexistentes à entrada em vigor desta Lei, não se aplicam o disposto nos arts. 8º e 9º, sendo facultada a implantação da área verde e de lazer, referidas no art. 7º, inciso XII, sendo obrigatória a arborização das vias e constando no projeto específico em relação a esta obrigação.

§ 8º Não será aceita nenhuma situação, mesmo que esteja consolidada, contrária à Legislação ambiental Municipal, Estadual e Federal, devendo, para aprovação e regularização, ser efetuada a adequação da situação de acordo com a Legislação aplicável.

Art. 44. O Poder Executivo regulamentará esta lei por ato administrativo próprio, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 45. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 46. Revogam-se as disposições em contrário.

Tarumirim-MG, 4 de novembro de 2021.

MARCÍLIO DE PAULA BOMFIM
PREFEITO MUNICIPAL