LEI N.º 1383/2013

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O povo do Município de Moema/MG, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, Prefeito do Município, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins de criação de chácaras de recreio será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 2º** A criação das chácaras de recreio no Município de Moema será feita mediante implantação de loteamentos privativos residenciais.

§ 1º Considera-se loteamento privativo para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no § 1º, servidos de infraestrutura básica e que atendam às dimensões mínimas de 1.500 m2 (mil e quinhentos metros quadrados), com frente mínima de 30 m (trinta metros lineares).

§ 3º Considera-se infraestrutura básica os equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

§ 4º A rede de esgoto poderá ser substituída por fossa séptica, que obedeça aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 5º A infraestrutura básica dos loteamentos privativos consistir-se-á de, no mínimo:

I - vias de circulação;

II - escoamento de águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o escoamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 3º** Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão criados a partir do parcelamento de solo declarado como integrante da zona urbana ou de expansão urbana, por lei especifica.

§ 1º Não será permitido o parcelamento do solo:

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 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º As áreas que tenham 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 de Desenvolvimento do Meio Ambiente, ou outro órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de loteamento.

§ 3º As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CHACREAMENTO

**Art. 4º** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal;

II - área mínima de 1.500 m2 (mil e quinhentos metros quadrados), com, no mínimo, 30 m (trinta metros) lineares de frente, para cada chácara;

III - reserva de faixa com 30 m (trinta metros) de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos;

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

V - vias com leito de largura mínima de 10 m (dez metros), com declividade mínima de 5% (cinco por cento) e máxima de 15% (quinze por cento).

VI - vias públicas de circulação do loteamento asfaltadas ou pavimentadas;

VII - via de acesso ao loteamento cascalhada e devidamente compactada, com material apropriado e descrito no projeto;

VIII - logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos em concreto;

IX - contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Estradas e Serviços;

X - obras de escoamento de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XI - rede distribuidora de água potável, com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, e outros necessários), tudo aprovado, em primeiro, pela autarquia responsável pelo serviço de águas no Município, e, após, pela Prefeitura Municipal de Moema;

XII - arborização de vias públicas e sistema de lazer, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Moema;

XIII - rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

XIV - reserva de área ou faixa, para instalação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto e energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica;

XV - cerca que vede, em todo seu perímetro, o loteamento;

XVI - 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;

XVII - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

XVIII - minuta da convenção de condomínio.

**Art. 5º** Da área total do loteamento, serão destinados no mínimo:

I - 12% (doze por cento) para vias de circulação; e

II - 10% (dez por cento) para sistemas de lazer e verde, e equipamentos públicos, além de preservação das Áreas de Preservação Permanentes – APP’s e/ou Reserva Legal.

Parágrafo único. Caso a área destinada a vias de circulação não atinja o índice estabelecido, a diferença não utilizada obrigatoriamente será adicionada ao sistema de lazer e equipamentos públicos.

**Art. 6º** Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d’água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União (Art. 20, III, CF e artigo 11, do Decreto Lei nº 24.643/34 - Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d’água.

Parágrafo único. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

**Art. 7º** Na elaboração do projeto do loteamento, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais.

**Art. 8º** As construções no entorno das áreas de preservação permanente somente serão toleradas se contarem com prévia aprovação do IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente, FEAM - Fundação Estadual do Meio Ambiente, IEF - Instituto Estadual de Florestas e CODEMA – Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente. Ditas aprovações deverão estar acompanhadas do respectivo RIMA - Relatório de Impacto no Meio Ambiente, elaborado por técnicos especializados e acompanharão o pedido de aprovação do loteamento.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 9º** Os projetos de loteamentos privativos para fins de chacreamento devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, nos termos do Art. 11, § 1º, VII, ou do que exigir o Órgão Municipal Competente;

III - a localização dos cursos d’água, bosques e construções existentes;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; e

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 10.** O Poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, em cada caso, indicar:

I - ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; e

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 11.** Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I - quatro cópias heliográficas do projeto de loteamento, na escala 1:1000, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 12 (doze) meses;

II - relatório de geólogo com estudo de viabilidade técnica;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de registro de imóveis competente;

IV - certidão negativa de tributos municipais; e

V - certidão negativa de ônus reais.

§ 1º Os desenhos conterão, pelo menos:

I - a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - curvas de nível, desde que tecnicamente necessárias;

VIII - indicação das áreas que não poderão ser edificadas; e

IX - indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º O memorial descritivo conterá, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 12.** O Órgão Municipal competente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, para verificar a conformidade do projeto de Loteamento e da documentação apresentada com os requisitos do capítulo anterior e as demais normas pertinentes.

**Art. 13.** O Órgão Municipal competente, após a verificação da conformidade do projeto e da documentação apresentada, terá o prazo de 30 (trinta) dias para enviar Projeto de Lei à Câmara Municipal, propondo a transformação da área correspondente ao loteamento em área urbana, com a finalidade específica de implantação do loteamento.

**Art. 14.** Publicada a transformação da área correspondente ao loteamento em área urbana, o Prefeito Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovar o Projeto de Loteamento.

§ 1º. O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação do Decreto de Aprovação, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

§ 2º. Com o registro do Projeto no CRI da Comarca, automaticamente, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 15.** A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 1º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 10 (dez) dias para que a deficiência seja suprida.

§ 2º 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 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.

Parágrafo único. Em cada caso, poderão, as autoridades municipais, julgar pelo aproveitamento de atos por elas praticados durante a avaliação do projeto primeiro apresentado.

CAPÍTULO V

DA ALIENAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

**Art. 17.** O responsável pelo empreendimento deverá obedecer aos seguintes requisitos:

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

II - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se comprometam à execução de fossas sépticas dos lotes, de forma individual, de acordo com normas técnicas da ABNT, com indicação da localização já no próprio projeto;

III - fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

IV - fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato, em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação; e

V - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

SEÇÃO II

DAS CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO

**Art. 18.** Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, no mínimo, as seguintes obrigações:

I - vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no loteamento;

II - vedação à construção de mais de uma unidade residencial e respectiva edícula por lote; (REVOGADO)

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

a) recuo da frente: 6 m (seis) metros, medidos a partir da rua de acesso ao lote; e

b) recuos laterais: 2 m (dois) metros de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.

IV - vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 8 m (oito metros) acima do terreno natural; (REVOGADO)

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

VI - proibição de que a área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos), ultrapasse 30% (trinta por cento) da área total do lote; (REVOGADO)

VII - obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes garantam que 30% (trinta por cento) da área do terreno permaneça como área permeável.

VIII - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino;

IX - obrigatoriedade de manter os lotes limpos com vegetação aparada; e

X - obrigatoriedade de que o síndico responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis nos limites exigidos por esta Lei.

**Art. 19.** A constituição da convenção de condomínio deverá anteceder ao início das vendas e deverá ser fornecida, por cópia, a cada um dos adquirentes.

**Art. 20.** O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 1º Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembleia geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

§ 2º Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

**Art. 21.** As áreas para as quais a execução dos projetos não forem sequer iniciados no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação da lei que transformar a área a ser loteada em urbana, para fins de chacreamento, reverterão à condição de zoneamento anterior e terão caducadas suas autorizações.

**Art. 22.** Os projetos cuja execução, embora iniciada, não for concluída no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação da lei de que trata o artigo anterior, gerarão multa diária de R$200,00 (duzentos reais) para o responsável pelo empreendimento, enquanto perdurar a situação de inexecução e não acabamento das obras previstas no projeto e/ou até que seja decretada a caducidade do projeto.

**Art. 23.** Os projetos cuja aprovação tiver 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 3 (três anos).

**Art. 24.** Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chacreamento, ainda que sobre outra área.

**Art. 25.** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o responsável pelo empreendimento, síndico ou proprietário do lote, serão notificados pelo Município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficarão sujeitos à aplicação da penalidade pecuniária no valor de R$ 100,00 (cem reais) diários por infração, sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação municipal, estadual e federal.

§ 1º. As multas previstas neste Capítulo são cumulativas 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).

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 26.** O início de comercialização das chácaras não poderá ocorrer antes da elaboração de laudo de vistoria do Poder Público Municipal, que comprove o cumprimento satisfatório do previsto nesta Lei e no projeto aprovado.

§ 1º Não será admitida caução em lotes para início de comercialização.

§ 2º Não será admitida a transferência de lotes ao Município como garantia de realização de obras previstas na legislação e necessárias ao loteamento.

**Art. 27.** Nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o domínio público as vias públicas, praças e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento, desde a data de sua inscrição.

**Art. 28.** Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pelo Código Tributário do Município de Moema.

**Art. 29.** Todos os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município terão prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados do início de vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda a documentação que lhe for exigida.

§ 1º Os empreendimentos a que se refere o caput do art. 29, assim entendidos aqueles iniciados antes do início da vigência desta lei, não estão obrigados a implantação imediata da infraestrutura básica, bem como a observância das metragens e dimensões mínimas previstas no § 2º do art. 2º, incisos II, III e V do art. 4º, art. 5º e incisos II, III, IV, VI e VII do art. 18.

§ 2º Os contratos públicos ou particulares eventualmente existentes deverão ser cumpridos, especialmente no que se refere a responsabilidade do empreendedor em realizar as obras de infraestrutura básica assumidas quando da realização do contrato.

§ 3º O município fica eximido de qualquer realização de obras de infraestrutura nos empreendimentos anteriores a vigência desta lei, exceto nos casos em que o empreendedor e os compradores das chácaras venham firmar TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), junto ao município, onde poderá haver avenças nesse sentido, caso haja interesse público.

**Art. 30.** Será considerado clandestino e sujeito às sanções legais, 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 especial de urbanização para chacreamento pelo Município.

**Art. 31.** O Poder Executivo Municipal regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

**Art. 32.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Moema,

Aos 15 de outubro de 2013.

*Julvan Rezende Araújo Lacerda*

*Prefeito Municipal*