



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 615, DE 09 DE MAIO DE 2013.

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chaceamento pessoal de recreio no Município de São Sebastião do Oeste e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE, estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º- O parcelamento do solo rural, no Município de São Sebastião do Oeste, para a criação de chácaras de recreio de uso pessoal, será feito mediante implantação de condomínios rurais.

Parágrafo único. No condomínio rural do chaceamento, poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser localizado em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado, localizadas preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao sistema viário existente.

Art. 2.º- O parcelamento de áreas rurais com destinação a chaceamento, será regido por esta lei e no que couber nas Leis Federais nº. 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada chacara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3.º- Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 4.º- A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infra-estrutura urbana serão os exigidos em Lei Municipal para a apresentação de projetos para o parcelamento de solo urbano.

Art. 5.º- Ao empreendedor somente será permitido instituir condomínio na parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro da área de expansão urbana, evitando assim a especulação imobiliária, desde que seja localizado a uma distância máxima de até um quilômetro da estrada pública que dá acesso a gleba de terreno a ser parcelada.

Parágrafo único. Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a estrada pública existente, nos termos do previsto no caput, será de responsabilidade única e exclusiva do empreendedor a sua abertura, encascalhamento, compactação, a construção do sistema de drenagem pluvial, o cercamento e a construção de pontes, pontilhões e ou mata-burros, de acordo com as normas municipais exigidas para cada situação.

Art.6.º- Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento para as áreas rurais localizadas a uma distância menor ou igual a 20 (vinte) quilômetros entre a linha limítrofe do perímetro urbano da sede do Município e o início da gleba rural e desde que seja situado fora da área considerada de expansão urbana da sede do Município.

Art. 7.º- Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do art. 22 desta Lei.

§ 1.º- O projeto será submetido à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Econômico – COMDEC, que emitirá parecer favorável ou não a sua aprovação, com as devidas justificativas, para posterior aprovação pelo Prefeito Municipal.

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

§ 3.º- Não será permitido o parcelamento do solo rural:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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 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; e

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

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

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 8.º- Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área Verde, de Área de Preservação Permanente – APP e da área de reserva legal, conforme legislação específica;

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

III – Chácara com área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos e ou nos limites exigidos pela legislação estadual e ou federal;

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

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

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

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

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

X – 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;

XI – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, aprovada pelo Município;

XII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento ou outra alternativa aprovada pelo Município;

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

XV – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XVI – a preservação de uma faixa verde permeável, linceira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas; e

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

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

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

Art. 9.º- Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde, ou equipamentos públicos, não computadas em eventuais APP – Área de Preservação Permanente e ou de Reserva Legal.

Art. 10 - As vias de circulação e as praças públicas deverão ter no máximo 400 m (quatrocentos metros) de extensão, sendo a partir dessa media obrigatório a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

§ 1.º - As vias públicas terão, no mínimo, 10 (dez) metros de largura, quando se tratar de ruas e de 12 (doze) metros quando se tratar de avenidas, sendo estas preferencialmente inseridas em localização de distribuição do tráfego local.

§ 2.º - A área de passeio, de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) 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 XVI do art. 8º desta Lei.

Art. 11 - Exigir-se-á laudo ambiental ou Plano de Controle Ambiental – PCA, relatório de controle ambiental – RCA, o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 12 - As edificações em cada 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 8,00m (oito metros) acima do nível da via pública;

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

a) Recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) Recuo mínimo de 03,00m (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, sendo deste percentual:

a) 30% (trinta por cento) no mínimo com cobertura vegetal; e

b) 20% (vinte por cento) no máximo 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 CHACREAMENTO

Art. 13 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – COMDEC.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – COMDEC terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto, em caso de inércia, o pedido tramitará sem a manifestação do Conselho, dando abertura ao Processo Disciplinar Administrativo, no qual será apurado a responsabilidade civil do Conselheiro.

Art. 14 - Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Infra Estrutura, através de seu responsável técnico.

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

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

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

I – A avaliação do projeto pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – COMDEC;

II – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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

V – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

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

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

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

Art. 15 - A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de trinta (30) 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. 8º desta Lei;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do art. 8º desta Lei;

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

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

VII – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XII, do art. 8º desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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

IX – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 8º desta Lei.

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

§ 2.º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3.º O 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, em caso de inércia, o pedido tramitará sem a manifestação do Conselho, dando abertura ao Processo Disciplinar Administrativo, no qual será apurado a responsabilidade civil do conselheiro.

§ 4.º O empreendedor elaborará o Plano de Controle Ambiental – PCA, relatório de controle ambiental – RCA, o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, 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. 16 - O projeto, a análise do COMDEC, as diretrizes técnicas, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados à Secretaria Municipal de Administração antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 17 - 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo COMDEC, técnico da área de engenharia do Município e pelo 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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

k) os projetos das obras de infra-estrutura urbana exigidas no art. 8º desta Lei de acordo com as exigências contidas na legislação de parcelamento urbano.

V – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica de engenharia, COMDEC e CODEMA, contendo:

a) O estabelecido no art. 11 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;

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

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 pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

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

VIII – Minuta da convenção de condomínio.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 18 - A Secretaria Municipal de Administração 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.

§ 1.º 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.

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

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

§ 4.º 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. 19 - Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

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

§ 2.º 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 20 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

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

Art. 21 - 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, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 22 - O empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 20 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

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

§ 2.º 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. 23 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 24 - 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 exigidos pelo art. desta 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 ou 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 venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV – Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 21 desta Lei;

V – Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e

VI – A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas na letra k, do inciso IV do art. 17 desta lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 25 - 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. 23 e 24 desta lei.

CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO SEÇÃO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 26 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 27 - O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, art. 24, I, desta lei.

Art. 28 - 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. 24, III, desta lei.

Art. 29 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor, art. 24, VI, desta lei.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 30 - 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, 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. 24, 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 e cópia da minuta da convenção do condomínio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

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

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

§ 3.º 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. 31 - 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 quorum 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. 32 - O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

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

§ 2.º 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. 33 - 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 – ZEUC – em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 34 - O empreendedor será multado:

I – Em 42 UFIR por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 22 desta lei;

II - Em 375 UFIR, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, art. 21 desta lei.

III – Em 1.250 UFIR, caso não registre o projeto na forma do art. 21 desta lei;

IV – Em 1.250 UFIR, caso não cumpra o disposto nos arts. 30 ou 31 desta lei.

V – Em 2.500 UFIR, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos arts. 14, § 3º, VIII, 24, 26 a 29 e 30, III, desta lei.

VI – Em 3.750 UFIR, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos do art. 24, incisos I a VI, desta lei.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2.º 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. 35 - 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 pela Secretaria Municipal de Obras, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 34 desta lei.

Art. 36 - 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 (05) cinco anos.

Art. 37 - 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 30 (trinta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 34 desta lei.

Art. 38 - 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. 39 - 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 40 - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras irregulares responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de parcelamento, proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 41 - A Secretaria Municipal de Obras, resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Conselho Municipal da Desenvolvimento Econômico – COMDEC, do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA e do Técnico de análise do Município.

Art. 42 - Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.

§1.º Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

§2.º Ao Técnico de análise caberá a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão às expensas do interessado.

Art. 43 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 44 - 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 especial de urbanização para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 45 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, para fins de regularização, a instituir como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – 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 infra-estrutura exigidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1.º A regularização prevista no caput poderá ser requerida até 12 (doze) meses após a entrada em vigor desta Lei.

§ 2.º Decorrido o prazo previsto no desta Lei, 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. 46 - 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. 47 - O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 48 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 09 de maio de 2013.

Dorival Faria Barros
Prefeito Municipal