



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAGUARI
MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº ⁰⁶⁴~~06~~.../2017

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DE
CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE ARAGUARI/MG.**

No uso das atribuições que nos confere o Regimento Interno desta Casa de Leis, estou submetendo à apreciação do Plenário o seguinte Projeto de Lei:

**CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DE SOLO RURAL
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O parcelamento do solo rural no Município de Araguari – MG, chamado chacreamento particular, será feito mediante implantação de condomínios rurais, autorizados na forma da lei.

§ 1º O chacreamento, onde cabível, se constituirá conforme as regras aplicáveis aos condomínios definidas nas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e, subsidiariamente, o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Cada chácara com seus acessórios se constituirá em unidade autônoma da propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Art. 2º Será de responsabilidade exclusiva do empreendedor instituidor os ônus decorrentes da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental do chacreamento.

Parágrafo único. Após o registro da Convenção de Condomínio no órgão competente, os condôminos / adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio, respondendo cada um proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 3º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta lei.

Art. 4º Caso necessária, a construção da via de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal será por conta do empreendedor, a qual deverá seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades.

Parágrafo único. A via de acesso terá 7 (sete) metros de leito carroçável e 2,5 (dois vírgula cinco) metros de acostamento de cada lado.

Art. 5º O projeto será apreciado pelos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 1º Não será permitido o chacreamento:

- 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, desmoronamento, afundamentos.

V – em áreas de preservação ecológica; e

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

Art. 6º O pedido de aprovação do projeto será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

§ 1º Às expensas do interessado, o projeto será submetido aos órgãos ambientais que devam opinar sobre o assunto.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS

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 nesta lei;

III – cada chácara deverá ter área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados), com no mínimo 20 m (vinte metros) de frente.

IV – reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

- V – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16m (dezesesseis metros) do seu eixo;
- VI – sempre que possível, garantir articulação das vias com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local;
- VII – vias abertas com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VIII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar;
- IX – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos;
- X – quando necessário, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- XI – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- XII – implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes;
- XIII – implantação de esgoto, via fossa séptica ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, sendo essa uma responsabilidade do adquirente;
- XIV – implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público;
- XV – manutenção das vias internas às expensas exclusivas do condomínio;
- XVI – o lixo doméstico deverá ser retirado e depositado pelos condôminos nos locais específico pela prefeitura;



Art. 8º Da área total do condomínio rural serão destinados no mínimo 3% (três por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente ou de Reserva Legal.

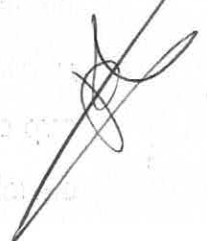
Art. 9º Para cada empreendimento, o empreendedor reservará 01 (uma) chácara que será destinada para a área de uso comum de todos os condomínios, sendo uma área contigua, e de localização em local do imóvel de qualidade intermediária, nem pior nem melhor do que a média, observadas as características de todo o chacreamento.

Art. 10 As vias de circulação deverão ter no mínimo 10 (dez) metros de largura para ruas e de 12 (doze metros) para avenida, com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros cada uma para rua e de 9 (nove) metros para avenida.

Art.11 Para aprovação do chacreamento, exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Plano de Controle Ambiental – PCA ou Relatório de Controle Ambiental – RIMA ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 12 As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento),
- II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros),
- III– obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:



a) recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel

confrontar com via de circulação; e

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

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída:

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

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

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

CAPÍTULO III

DO MEIO AMBIENTE

Art. 13. Para assegurar a efetividade do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e saudável, incumbe-se ao Poder Público Municipal:

I – instituir programa especiais, mediante a integração com outros órgãos governamentais, incluindo os de crédito, objetivando incentivar os proprietários rurais a executarem as práticas corretas de manejo e conservação do solo e da água, de preservação e reposição das matas ciliares, manutenção das reservas de vegetação nativa, conforme o Código Florestal e replantio de espécies nativas.

Art. 14. A instalação e execução de obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos de exploração de recursos naturais de qualquer

espécies, quer pelo setor público, quer pelo privado, dentro dos limites do Município, serão admitidas se houver resguardado do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

II – a outorga de licença ambiental será efetuada pelo órgão municipal de meio ambiente, como última instância legal, e será feita com observância dos critérios gerais fixados em lei, além de normas e padrões estabelecidos pelo Poder Público e em conformidade com o planejamento e zoneamento ambientais.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 15. Antes de elaborar seus projetos urbanístico e ambiental de parcelamento todo solo para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento para fins de chacreamento.

Parágrafo único. O requerimento, acompanhado, pelo menos, dos itens abaixo relacionados, assinados pelo proprietário ou profissional responsável, deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Obras e Serviços e uma via será comprovante do empreendedor:

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

- II – as divisas da gleba a ser chacreada;
- III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba; e
- V – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 16. No prazo máximo de noventa (90) dias corridos, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com as plantas apresentadas pelo interessado, tais como:

- 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 faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
- III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 5º 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 empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo, sem o saneamento o requerimento será arquivado.

§ 3º. 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 (60) sessenta

dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

§ 4º O empreendedor elaborará o laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Plano de Controle Ambiental – PCA ou Relatório de Controle Ambiental – RIMA ou outro documento que venha a substituí-los, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural, o qual será submetido à apreciação por órgão competente.

Art. 17. Após as etapas descritas anteriormente, o empreendedor, para aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

- I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;
- II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;
- III – as dimensões das chácaras e quadras;
- IV – informação de que cada proprietário será responsável pelo esgoto, via fossa séptica;
- V – certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição 30 dias;
- VI – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VII – memorial descritivo;
- VIII – planta impressa do projeto, em 3 (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;
- IX – cópia da ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

- X – cronograma de execução das obras;
- XI – subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- XIV – 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;
- XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- XVI – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do pelo CODEMA, contendo:
- a) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;
- XIX – 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.
- XX – outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica;
- XXI – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada;

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 18. Apresentado os itens descritos no artigo 15 desta Lei, o Município terá 30 (trinta) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas no capítulo anterior.

§ 1º. Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

§ 2º. Após a análise, sendo o projeto aprovado a Prefeitura Municipal emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural.

Art. 19 Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão 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 do projeto.

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. 20 O projeto será aprovado com a publicação de decreto do Chefe do Executivo criando a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

§ 1º A transformação é reversível nos termos desta Lei.

§ 2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

SEÇÃO II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21 Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer no prazo de 24 (meses) meses para obter a anuência do INCRA ao projeto de parcelamento. Instrução Incra nº17-B

CAPÍTULO V

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 22 A alienação das chácaras, por meio de contrato, deverá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das chácaras, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

I – 30% (trinta por cento) das chácaras deverá ser caucionada a favor do Município até que o empreendedor complete toda a infraestrutura;

II – o compromisso de compra e venda ou documento equivalente, informará ao promitente comprador que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

III – ao compromisso de compra e venda ou documento equivalente o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento.

IV – do compromisso de compra e venda constará, ainda, que o adquirente é responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua chácara ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.

§1º O caucionamento será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

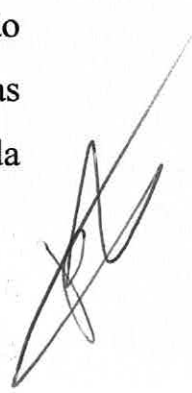
§2º O número de chácaras caucionadas poderá ser reduzido de forma proporcional à infraestrutura aprontada e entregue para uso dos condôminos.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 24 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta Lei e da Lei 10.406/02, Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a esses no ato da compra e venda.

§ 1º 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.



§ 2º Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

CAPÍTULO VII

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES

AS NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 25 A não conclusão da infraestrutura do chacreamento no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, ou fração.

§ 1º Sem prejuízo da continuação da aplicação da multa, após um ano de atraso, o Município poderá levar a leilão tantas chácaras caucionadas quantas sejam necessárias para pagar a realização da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 2º Alienadas as chácaras, o município executará a infraestrutura de forma direta ou indireta.

§ 3º Mediante acordo com o condomínio, se regular, ou com os condôminos, no caso de irregularidade do condomínio, as chácaras referidas no parágrafo anterior poderão ser transferidas ao condomínio para que este, usando seus próprios meios, execute a infraestrutura faltante ou necessária.

§ 4º Completada a infraestrutura, cessará a cobrança da multa, cujo valor devido poderá ser ressarcido mediante leilão de tantas chácaras caucionadas quantas necessárias para cobrir o débito, podendo ainda o Município optar pela transferência das chácaras para sua propriedade.

§ 5º O valor da multa será atualizado e poderá ser cobrado na forma prevista no Código Tributário Municipal.



Art. 26 A aplicação da multa prevista no artigo anterior não afasta a aplicação das sanções previstas em outras normas legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas leis nº 10.406/02, 4.591/64 e 6.766/79.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 27 Mediante requerimento do interessado, com apresentação dos projetos, ou de ofício, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural ou urbano existentes, serão declarados legalizados, por constituírem condomínios consolidados, desde que atendam os requisitos mínimos de infraestrutura para habitação, tais como: água, esgoto, energia e sistema viário adequado, termos desta lei.

§ 1º A regularização prevista no caput deverá ser requerida em até 6 (seis) meses após a publicação desta lei, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área parcelada anterior à publicação desta lei, esta será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeito às sanções legais.

§ 3º Para a regularização dos chacreamentos existentes e consolidados, mediante requerimento e justificativa circunstanciada do interessado, o Poder Executivo poderá autorizar redução das exigências previstas nesta lei quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da

consolidação havida.

§ 4º Na aplicação da leniência prevista neste artigo, o Município poderá exigir medidas compensatórias, ainda que em outras áreas que não a do chacreamento em processo de regularização.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 O parcelamento do solo para chacreamento aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 29 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 30 As regras destas leis aplicam-se aos chacreamentos urbanos no que couberem.

Art. 31 Ficam revogadas as disposições contrárias.

Art. 32 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Araguari/MG, 04 de abril de 2017.


PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA DO VALE
VEREADOR PROPONENTE

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei visa regulamentar os chacreamentos, ranchos em sua área ambiental pois observamos em nosso Município o desordenamento desses chacreamentos, a falta de áreas verde e principalmente o descarte do lixo orgânico e reciclável que são descartados de maneira incorreta. Sendo assim ficam os proprietários do chacreamento em conjunto com o poder público a responsabilidade de ordenar de forma ambientalmente correta, através desse projeto de lei, esses futuros chacreamentos.

