



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAGUARI
MINAS GERAIS

Projeto de Lei n. 079 /2019.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para o chacreamento de sítios de recreio no município de Araguari, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Araguari, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no município de Araguari será feito na forma de sítios de recreio.

Art. 2º - O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais n. 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

Art. 3º - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambiental de instituição dos condomínios de lazer é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 4º - A aprovação do projeto de condomínios de lazer deverá ser precedida por licenciamento ambiental – COMDEMA

Art. 5º - Os condomínios de lazer somente serão admitidos na Macrozona de urbanização de Especial de Lazer, após a aprovação do projeto de condomínio de lazer, nos termos do artigo 16 da presente Lei.

Art. 6º - Não será permitido o condomínio de lazer:

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundações;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

- IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habilitação;
- V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais e assoreamentos;
- VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII – e, áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.

CAPITULO II – REQUISITOS URBANISTICOS

Art. 7º - Os condomínios de lazer (para fins de chacreamento) deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – Chácara com área mínima total de 2.500 metros quadrados (dois mil e quinhentos metros quadrados);
 - II – Reservar uma faixa de 10 m (dez metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
 - III – vias internas abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
 - IV- implantação de vias de circulação interna e acesso às chácaras do condomínio de lazer, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
 - V – demarcação das vias internas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
 - VI – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
 - VII – obras 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;
 - VIII – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme exigências da sociedade ou companhia responsável pelo abastecimento da localidade;
 - IX – arborização de vias de circulação;
 - X – implantação de rede de energia elétrica para iluminação pública e abastecimento domiciliar, conforme projeto aprovado pela sociedade ou companhia responsável pelo abastecimento na localidade;
 - XI – cerca divisória / fechamento em todo o perímetro do condomínio;
 - XII – implantar serviço de coletas e destinação final do lixo doméstico;
- § 1º O condomínio de lazer terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio de lazer previstos neste artigo.
- § 2º Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

Art. 8º – As vias de circulação interna deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei e as estabelecidas em legislação própria.

Paragrafo único. As vias internas do condomínio deverão possuir largura mínima de 14 metros.

Art. 9º – As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção;
 - a) Recuo mínimo de 8,00m (oito metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e
 - b) Recuo mínimo de 4 m (quatro metros) em relação às divisas laterais.
- III – Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- IV- obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e
- V – observância da convenção do condomínio.

CAPITULO III – O PROJETO DE CONDOMINIO DE LAZER

Art. 10º – A minuta do projeto de condomínio de lazer será previamente submetida à apreciação da Secretaria de Planejamento, orçamento e Habitação.

Paragrafo único – A secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação, tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis para apreciação do projeto.

Art. 11º - os projetos e requisitos previstos da presente Lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação;

§ 1º - previamente a elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de condomínio de lazer, o empreendedor deverá requerer a Prefeitura Municipal as diretrizes de condomínio de lazer.

§ 2º - o requerimento deverá ser protocolado no setor de protocolo da Prefeitura Municipal.

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

- I – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de imóveis da comarca;
- II – localização da glebas com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, com indicação da proximidade com a área urbana ou de expansão urbana;
- III – Outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:
 - a) As divisas da gleba a ser chacreada, 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;
 - b) Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c) Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanentes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

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

V – compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após a aprovação do projeto junto a Prefeitura Municipal e registro no Registro de Imóveis.

* **Art. 12º** - A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I – A projeção do sistema de 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 internas quando o caso não comportar a opção dada no inciso IV, do art. 7 da presente lei;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água, observando o disposto no inciso VIII, do art. 7 da presente Lei;

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

VI – As faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso II, do art. 7 da presente Lei;

VII – a posição da área de doação pública dentro da gleba total, tendo em vista que a parcela a ser doada não deverá ser inferior a 10% da área total do empreendimento.

VIII – Nos condomínios por unidades autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba.

§ 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 Conselho Deliberativo do Meio Ambiente – CODEMA – que emitirá seu parecer no prazo máximo de (30) trinta dias.

§ 4º - O empreendedor elaborará o estudo de Impacto Ambiental e/ ou Relatório de Impacto Ambiental, quando necessário, a partir das diretrizes definidas, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Art. 13º - Para aprovação, o projeto de condomínio de lazer, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas 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 em PDF (memorial e cronograma) ;

c) Cronograma de execução das obras;

d) A subdivisão da gleba em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

- e) Sistema de vias de circulação interna com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viária público projetado e existente;
 - f) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias internas;
 - g) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação 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;
- II – Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMA, contendo:
- a) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
 - b) Cronograma de arborização das vias de circulação; e
 - c) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação.
- III – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o condomínio de lazer, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;
- IV – minuta da convenção de condomínio de lazer.
- § 1º - todos os documento, 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 .



CAPITULO IV – APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LAZER

Art. 14º - A Secretária de Planejamento, Orçamento e Habitação, terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da apresentação do projeto de condomínio de lazer, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º - A secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas na análise previa, 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 da presente 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 se referir a ausência de documentos, a secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, facultará ao empreendedor a abertura de prazo para complementação de documentos faltantes;

§ 4º Após a juntada dos novos documentos, será acrescido do dobro de prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 15º 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.

CAPITULO V – DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUENCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I – DO REGISTRO PÚBLICO

Art. 15º - No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da licença de instalação, o projeto deverá ser registrado no cartório de registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao município, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO II – DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 16º - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao município, todos os documentos solicitados pela órgão competente.

Art.17ºO 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 a própria custa, no prazo fixado no cronograma não superior a 36 (trinta e seis) meses, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e equipamentos urbanísticos, incluindo a constituição e formação de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II – Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III – fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras docondomínio 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 desta lei;

V – Averbar junto ao registro de imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR á 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 no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de obrigaçõesde empreendedor.

CAPITULO VI – DA ALIENAÇÃO E DA CONCVENÇÃO DE CONDOMINIO

SEÇÃO I – DA ALIENAÇÃO DAS CHACARAS

Art. 18º - a alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao cartório de registro de imóveis.

Art. 19º - O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, da presente lei;

Art. 20º - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio;

Art. 21º - O contrato de compra e venda constará que a escritura publica definitiva sera outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor;

SEÇÃO II – DA CONVENÇÃO DE CONDOMINIO

Art. 22º - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – Instituir o condomínio e aprovar a registrar a respectiva convenção condominial na prefeitura;

II – Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

III – Inserir clausula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos 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 daminuta da convenção do condomínio;

V – constar no contrato de forma especificadatodas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

VI – manter os serviços de água e de energia elétrica, de proteção e conservação da área de preservação permanente ate a aprovação da convenção do condomínio;

§ 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 condomínio proporcionalmente a área de sua chácara.

§ 2º a convenção elaborada sem a aprovação previa da prefeitura municipal, não terá nenhum valor legal;

CAPITULO VII – DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE IMPLANTAÇÃO DE CONDOMINIO DE LAZER

Art. 23º - O projeto de condomínio de lazer para chacreamento não executado no prazo, da presente lei, importará no cancelamento das aprovações dos projetos e consequente suspensão da licença de instalação.

Art. 24º - a execução de condomínio de lazer sem aprovação da prefeitura municipal ensejara em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras;

Art. 25º - após 30 dias (uteis),deverá o notificado / empreendedor iniciar o processo de regularização do condomínio de lazer.

Art. 26º - Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

I – Em 01 (um) salario mínimo nacional, por hectare de condomínio irregular;

II – Interdição do empreendimento;

III – Multa diária no valor de 1 (um) salario mínimo nacional – em caso de descumprimento da interdição;

IV – A não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do condomínio / chacreamento ao pagamento de multa de 5 (cinco) salários mínimos nacionais por mês de atraso.

Art. 27º - A multa não pagadentro do prazo legal importará em inscrição em divida.

Art. 28º - Os projetos cuja aprovação tenha caducado, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de dois (02) anos.

Art. 29º - Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondem com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações subsequentes.

Paragrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela secretaria Municipal de Planejamento, orçamento e habitação, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 31 da presente lei.

Art. 30º - Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo condomínio de lazer, ainda que sobre outra área, por um prazo de três (03) anos.

Art. 31º - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo município para cumprirem a obrigação; e, persistindo a morta por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.

CAPITULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32º - Os condomínios de lazer aprovados nesta lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 33º - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 34º - A secretaria municipal de planejamento, orçamento e habitação resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise do CODEMA.

Art. 35º -Poderá ser realizada audiência publica no processo de analise e aprovação de projeto de condomínio de lazer para chacreamento.

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

§ 2º A secretaria municipal de planejamento, orçamento e habitação caberá a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão as expensas do interessado.

Art. 36º - Considera-se clandestino todo e qualquer condomínio de lazer realizado antes de aprovado o respectivo pelo município.

CAPITULO IX – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITORIAS

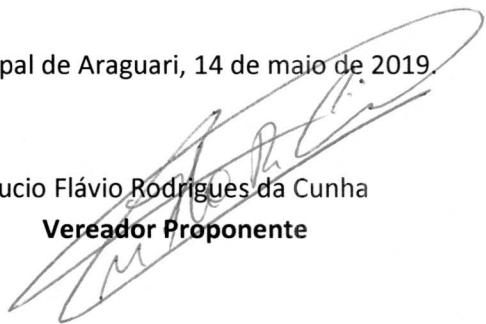
Art. 37º - Todos os condomínios de lazer para fins de chacreamento preexistentes a esta lei, terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua publicação, para regularização junto ao município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Paragrafo Único – A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo as exigências da presente lei.

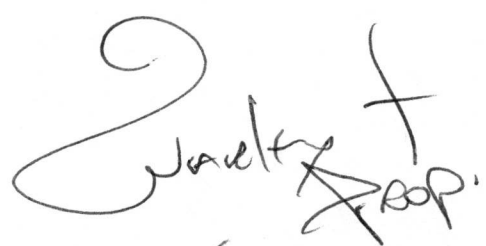
Art. 38º - esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Câmara Municipal de Araguari, 14 de maio de 2019.

Lucio Flávio Rodrigues da Cunha
Vereador Proponente



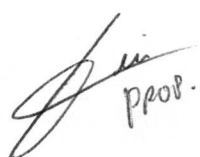
Wesley
PROP.



Jaelton
PROP.



Toirã



Jui
PROP.



Jui
PROP.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAGUARI MINAS GERAIS

JUSTIFICATIVA:

O presente projeto é de grande interesse público , haja vista que regulamenta a realização dos chamados chacreamentos para criação de chácaras de recreio , ou seja para atividades não propriamente rurais . É de ver- se que em razão da existência de áreas constituídas como condomínio rural e da incerteza quanto á regularidade desses empreendimentos , já que desrespeitam a fração de mínima de parcelamento (FMP) , que em nossa região é de 3 hectares , temos que o presente projeto põe termo ás divergências e determina a transformação do imóvel em área urbana. É que a natureza do imóvel , se urbana ou rural , se dá pela finalidade a ele aplicada. No caso das chácaras de recreio a atividade é de lazer, ou seja , urbana e não rural.

Nesse contexto , deve-se guardar coerência e adequar essas áreas ao seu propósito . De outro lado, não se poderia exigir as mesmas obrigações de um loteamento urbano no sentido estrito, havendo possibilidade de se excluir , por exemplo , a pavimentação de ruas. Relembre-se que a própria lei do parcelamento urbano do Município prevê a necessidade de legislação autônoma para chacreamentos.