



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

Entre Rios de Minas, 06 de Fevereiro de 2020.

OFÍCIO Nº 13/2020

Exmo. Sr. Presidente
Srs. Vereadores

Com minhas cordiais saudações, venho reapresentar ao egrégio Plenário o Projeto de Lei de nº 02/2020, de minha autoria, o qual visa à regulamentar o parcelamento de solo rural para chaceamento no Município de Entre Rios de Minas e dá outras providências.

Trata-se de uma iniciativa que visa à proporcionar aos cidadãos meios para se regularizar as chácaras adquiridas no limite do Município de Entre Rios de Minas, de modo que se garanta os princípios do direito à moradia, do urbanismo, bem como do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

Para que se proceda ao parcelamento do solo rural e nas áreas de expansão urbana, propusemos a criação de condomínios rurais na forma da lei, inclusive com a autorização para a destinação de áreas para comércio local, em área específica, os quais devem constar no projeto de parcelamento a ser aprovado. Também consideramos uma chacara e seus acessórios como uma unidade autônoma de propriedade exclusiva de quem se adquire, sendo as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas como de uso comum do condomínio.


Importante ressaltar que o ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental é de total responsabilidade do empreendedor instituidor, sendo requisitos imprescindíveis a constituição de área verde e Área de Preservação Permanente (APP), destinação de áreas para equipamentos urbanísticos, chácaras com área mínima de 1.000m², implantação de rede coletora de esgoto doméstico, energia elétrica, entre outros elencados no referido Projeto de Lei em seu Art. 6º.

Todos os projetos que visam à criação de condomínios rurais deverão ser submetidos à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, com a devida anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). O projeto também dispõe de penalidades que devem ser observadas no caso de infração à legislação, cabendo ao Município a devida fiscalização.

Diante desta explanação, tendo em vista o início de uma nova Sessão Legislativa e ciente da necessidade de muitas pessoas em procederem à regularização de suas propriedades, venho, encarecidamente, solicitar a atenção dos nobres pares à proposta que ora apresento, pedido pela aprovação desta matéria em Plenário.

Aproveitando o ensejo, renovo os protestos de mais elevado apreço.

Atenciosamente,


Karina Oliveira Vasconcelos
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

PROJETO DE LEI Nº 02, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento no Município de Entre Rios de Minas-MG e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Entre Rios de Minas aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. O parcelamento do solo rural e nas áreas de expansão urbana para efeito da criação de chacreamento no Município de Entre Rios de Minas-MG poderá ser realizado mediante implantação de condomínios rurais, na forma desta lei.

Parágrafo Único - No condomínio rural do chacreamento, 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.

Art. 2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei, e no que couber nas legislações Estadual e Federal, correspondendo cada chácara 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. 3º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

Art. 4º. Somente será autorizado o parcelamento do solo para fins de chacreamento fora da zona urbana.

Art. 5º. Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA CHACREAMENTO (ZUEC) após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, através de aprovação legislativa, nos termos do art. 16 desta Lei.

§ 1º. Não será permitido o parcelamento do solo rural nos seguintes casos:

I - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

- II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;
- IV** - em áreas exclusivamente de reservas legal registradas;
- V** - em áreas exclusivamente de preservação permanente; e
- VI** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§2º. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar parecer prévio, fundamentado, do CODEMA - Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 6º. 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 em lei;
- III** - Chácara com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- IV** - reservar uma faixa de 3,00 m (três metros) sem edificação de cada lateral, frontal e fundos, das faixas de domínio público das estradas/rodovias municipais, estaduais e federais;
 - a) no caso de ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos deverão ser respeitadas as medidas estabelecidas na legislação específica;
- 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, alternativamente, a critério do empreendedor, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

VIII - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos apropriados e visíveis;

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

X - 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 de acordo com as condições do local, podendo o custo ser rateado entre os condôminos;

XI - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa tal como fossa séptica individual de acordo com projeto aprovado por profissional habilitado para tal, por ocasião do início das obras de edificação, cujo ônus recairá no proprietário da chacara;

XII – áreas comuns arborizadas e sistema de lazer, confrontante com a área parcelada com medida não inferior a 5% da área chacreada;

XIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais, ou implantação de outro sistema de captação e produção de energia elétrica, de Acordo com as normas legais, cujo valor poderá ser rateado entre os condôminos;

XIV - cerca divisória ou muro em todo o perímetro do condomínio;

XV - a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20 cm(vinte centímetros); e

XVI - implante de local apropriado para depósito do lixo doméstico com o fim de facilitar o serviço de coleta e destinação final, custeado pelos condôminos.

§ 1º. 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 deste artigo.

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

Art. 7º. Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 20% (vinte por cento) para áreas verdes;

Art. 8º. As vias de circulação deverão ter, no mínimo, 06 (seis) metros de largura de forma a permitir o tráfego em duplo sentido, salvo em áreas de proteção permanente, pontes, mata burros e similares cuja largura poderá ser reduzida de acordo com as condições do local;



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

Parágrafo único. A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XV do art. 6º desta Lei.

Art. 9º. Exigir-se-á laudo ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental emitido pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 10. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação com edificações máxima de 50% (cinquenta por cento, ressalvados os jardins e campos gramados para prática de esportes;

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

a) Recuo de 3,00m (três metros), medidos a partir da margem da via de circulação local, quando o imóvel confrontar com via; e

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

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

IV - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:

a) com o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) com cobertura vegetal; e

b) 25% (vinte cinco por cento) com piso permeável.

V - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VI - observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 11. Para aprovação do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamentos é obrigatória a apresentação da planta topográfica assinada por profissional habilitado para tal.

§1º. O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal competente e uma via será comprovante do empreendedor.

§2º. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I - Parecer de impacto ambiental assinado por profissional habilitado em nível superior;



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

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 do chaceamento e a área de expansão urbana;

III - 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;

IV - curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese;

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 – desmembramento da área no registro imobiliário;

Art. 12. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 30(trinta) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras(esta última quando for o caso), na forma desta lei;

III - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

IV - os interceptores e coletores de esgoto, quando houver;

V - 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;

VI - a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso;

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

VIII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 6º desta Lei.

§ 1º. O parecer técnico, assinado por profissional legalmente habilitado em nível superior, pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, podendo ser reavaliado e com prazo de 15(quinze) dias úteis para recurso administrativo junto à Prefeitura Municipal;



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

§ 2º. Recebendo parecer negativo, não havendo recurso administrativo, o requerimento será arquivado;

§ 3º. O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA - que emitirá seu parecer, que poderá ser ou não acatado pelos Poderes Executivo e Legislativo, justificadamente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação;

Art.13. 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 90 (noventa) dias;

II - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com validade de 90(noventa) dias;

III - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - Projeto urbanístico com responsável técnico habilitado;

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;

V - projeto ambiental deverá conter:



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro –

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

- a) O estabelecido no art. 9º 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, assinado por advogado regularmente inscrito e ativo na OAB – ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL;

VIII - Minuta da convenção de condomínio.

§ 1º. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

§ 2º. O empreendedor terá o prazo de 30(trinta) 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

Art. 14. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos desta lei;

§1º. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, sob pena de não ser considerado válido.

§2º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura facultará ao empreendedor prazo de 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.

§3º. 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. 15. 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

CAPÍTULO V
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA DESVINCULAÇÃO DO INCRA E DO ALVARÁ DE
LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 16. Aprovado o projeto, o Poder Executivo, no prazo de 10 (dez) dias, encaminhará o projeto ao Poder Legislativo para aprovação, e após a edição da respectiva lei, editará decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para chacreamento -- ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Art. 17. No prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da comunicação de desvinculação com o 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 DESVINCULAÇÃO DO INCRA

Art. 18. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art.16 desta Lei, para obter a desvinculação do INCRA ao projeto aprovado, podendo ser prorrogado por igual período.

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

§ 2º. 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. 19. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas a título de caução, áreas ou chácaras com valor correspondente às obras de sua responsabilidade.

Art. 20. O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, e mais:

I- Fazer constar nos documentos de compra 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

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

III - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de apresentada a documentação exigida no Art. 13 desta Lei e demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

IV – Ao divulgar o empreendimento, o empreendedor fica obrigado a informar que o Município não será responsável pela execução e manutenção de quaisquer obras, sob pena de ter o alvará cassado.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 21. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 22. O contrato de compra e venda, assinado por advogado habilitado e ativo na OAB – ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL, constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 20, III, desta lei.

Art. 23. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor, art. 20, III, desta lei.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 24. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente, rateadas as despesas entre os condôminos em fração proporcional a área adquirida;

II - Constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio, salvo comércio de gêneros alimentícios e utensílios domésticos, em áreas previamente destinadas a tal fim;



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

III - 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;

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

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

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

§ 3º. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 25. 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 quórum 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. 26. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) das chácaras.

§ 1º. Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 90 (noventa) dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII

**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO
RURAL**



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

Art. 27. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do art. 18 desta lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC) em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 28. O empreendedor será multado:

I - Em 10 (dez) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 18 desta lei.

II - Em 50 (cinquenta) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, art. 17 desta lei.

III - Em 50 (cinquenta) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas, caso não registre o projeto na forma do art. 17 desta lei.

IV - Em 100 (cem) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas, caso não cumpra o disposto nos artigos. 24 ou 25 desta lei.

V - Em 200 (duzentas) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos artigos. 20 a 23, desta lei.

VI - Em 400 (quatrocentas) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos do art. 20, incisos I a IV, desta lei.

VII - Em 1000 (mil) UFMERM - Unidade Fiscal do Município de Entre Rios de Minas, caso ocorra a hipótese do art. 30 desta lei.

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

§ 2º. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 29. Os projetos cuja aprovação tenha 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 04 (quatro) anos.

Art. 30. 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 de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

Parágrafo único - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, 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. 31. 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 04 (quatro) anos.

Art. 32. 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 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 28 desta lei.

Art. 33. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso.

Art. 35. 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, salvo quanto aos atos praticados por condôminos ou compradores das chácaras.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA.

Parágrafo único. Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

Art. 37. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por 360 (trezentos e sessenta) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 38. 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 de urbanização específica para chacreamento pelo Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 – Centro -

Entre Rios de Minas – MG

CEP: 35.490-000 – Fone: (31) 3751-1220

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 39. 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 cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 40. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta lei, poderão ser regularizados junto ao Município, apresentado, para tanto, toda documentação que lhe for exigido de acordo com esta Lei ou na forma da Lei Federal 13.465/2017 e demais dispositivos legais pertinentes, se for o caso.

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 no que se refere à medida mínima das áreas das chácaras, e medidas de permeabilidade e taxa de ocupação, e que não geram danos ambientais, ressalvado o que dispõe a Lei Federal 13.465/2017 e demais dispositivos legais pertinentes quanto à regularização fundiária.

Art. 41. Todos os projetos de transformação da área rural em zona urbana para fins de chacreamento serão submetidos à aprovação legislativa, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do protocolo na Secretaria da Câmara.

Art. 42. Despesas necessárias à execução desta lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias contidas na LOA.

Art. 43. Revogado o artigo 27 da Lei Complementar Municipal nº 1.569/2010, esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando o empreendedor e condôminos obrigados ao cumprimento de todas as demais disposições legais municipais, estaduais e federais pertinentes.

Câmara Municipal de Entre Rios de Minas, 06 de fevereiro de 2020.

Karina Oliveira Vasconcelos
2ª Secretária