



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

LEI COMPLEMENTAR Nº 042/17, DE 06 DE SETEMBRO DE 2.017.

Dispõe sobre o parcelamento de solo em zona rural para Chacreamento de lazer e dá outras providências.

O Povo do Município de Passa Tempo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e Eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei complementar:

CAPITULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído o parcelamento de solo em zona rural para efeito da criação de chacreamento de lazer no Município de Passa Tempo mediante a implantação de condomínios rurais em áreas consideradas de expansão urbana a serem definidas segundo as disposições deste diploma legal.

Art. 2º - O Regime que regulamentará o fracionamento de áreas de expansão em zonas rurais com destinação a chacreamento de lazer, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios, a uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e suas 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 em zona rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 4º - A aprovação do Projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por Licenciamento Ambiental – COPAM ou CODEMA, e obedecer, no que couber, ao disposto na Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor.

Art. 5º - O chacreamento de lazer dependerá de aprovação legislativa, com sanção do Poder Executivo Municipal, devendo ainda ser cientificado o INCRA para fins de baixa cadastral da área desmembrada.

Art. 6º - Somente será autorizado o parcelamento de solo em zona rural para fins de chacreamento quando o mesmo tenha notadamente perdido suas características típicas de destinação agrícola.

Parágrafo Único. A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade e/ou através de Laudo Circunstanciado assinado por técnico habilitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

Art. 7º - Os condomínios rurais integrarão Zona de Urbanização Específica para Chacreamento de Lazer, a ser criada por Decreto do Poder Executivo, após aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Rural, nos termos do Capítulo III desta Lei Complementar.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento de solo destinado a chacreamento de lazer:

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior á 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, assoreamentos e voçorocas;

VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reserva legal;

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

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

CAPITULO II – REQUISITOS URBANISTICOS

Art. 9º - Os condomínios rurais do tipo chacreamento de lazer deverão atender aos seguintes requisitos:

I – área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados);

II – o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será, no mínimo, de 18% (dezoito por cento) da gleba chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados a praça publica 5 % (cinco por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 10 % (dez por cento) destinado a área verde;

III – 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público no ato do registro do chacreamento, deverá apresentar declividade natural menor ou igual a 15% (quinze por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

IV – reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V – vias abertas e com declividade máxima estabelecida na legislação vigente sobre o sistema viário,

VI – implantação de vias de circulação com meio-fio e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas, ou cascalhadas e devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto técnico;

VII – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

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

IX – obras de escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

X – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como poço artesiano ou outra alternativa com projetos aprovados pelos órgãos competentes, comprovado por meio do respectivo termo de outorga;

XI – implantação de rede coletora de esgoto doméstico ou fossa séptica;

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

XIII – implantação de rede de energia elétrica pública, conforme projeto aprovado nos termos da CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

XIV – cerca divisória/fechamento em todo o perímetro do condomínio;

XV – implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

§ 1º - O condomínio rural terá a obrigação de manter por si seus condomínios, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

Art. 10 - Da área total do chaceamento de lazer serão destinados, no mínimo, 10 % (dez por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente.

Art. 11 - As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei Complementar e às estabelecidas em legislação própria.

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 9,00 m (nove metros);

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

a) Recuo de 05,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;

b) Recuo de no mínimo de 2,5 m (dois e meio metro) em relação as divisas laterais;

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, deste percentual:

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

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;

VII – observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III – DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 13 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chaceamento de lazer será previamente submetido à apreciação da Administração Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

Art. 14 - Os projetos e requisitos previstos nesta Lei Complementar deverão obedecer às diretrizes legais vigentes, sobretudo no tocante aos requisitos de urbanização da área chacreada, nos termos da Lei Federal 6.766/79, observadas as especificidades desta legislação.

§ 1º - O empreendedor deverá apresentar o projeto em quatro vias, sendo três protocoladas junto à Administração Municipal e uma via como comprovante do interessado.

§ 2º - 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 expedido pelo cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II – certidão negativa de débitos municipais;

III – 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 de lazer e a área de expansão urbana;

IV – outros documentos exigidos pela legislação federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

Art. 15 - O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único. O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, quando necessário, embasando –o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento de solo.

Art. 16 - O projeto, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados à administração antes do prazo final de validade destes.

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 de 06 (seis) meses;

II - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

IV – Projeto urbanístico orientando diretrizes apontadas pela Administração Municipal e CODEMA, contendo:

- a) memorial descritivo;
- b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000, além da cópia de ART registrada no órgão competente pelo 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 respectiva hierarquia em conformidade com o sistema Viário;
- f) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:5000;

V – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMA, contendo:

- a) Áreas Verdes não incluídas na APP;
- 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 áreas verde;
- e) Espécies a serem utilizadas a 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 – Minuta da convenção de condomínio.

Parágrafo Único - 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.

CAPÍTULO IV – APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 18 - A Administração Municipal terá o prazo de 15 dias (quinze) dias, contados a partir da aprovação prévia e técnica do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do Capítulo anterior, para submetê-lo a apreciação do Poder Legislativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

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

§ 2º - Quando a irregularidade referir-se á ausência de documentos será facultado ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

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.

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

§ 2º - O disposto neste artigo não se aplica as hipóteses de caducidade, término de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei complementar.

CAPITULO V – DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA E DO ALVARA DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I – DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

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

Parágrafo Único. A transformação é reversível nos termos nos termos desta Lei Complementar.

Art. 21 - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da ciência 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 á condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II – O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar o Setor competente da Municipalidade requerimento específico acompanhado de cópia da respectiva aprovação legislativa do empreendimento.

Art. 23 - 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 a:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

I – Executar a própria custa, no prazo fixado pela Lei Federal nº 6.766/79, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos;

II – Fazer constar em todos os documentos de compra e venda as exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal relativas ao uso e ocupação do solo, bem como ofertar garantia real de realização das obras de infraestrutura, podendo a mesma ser consolidada mediante caução, garantia bancária ou imobiliária compatível com valor das intervenções a serem realizadas a título de cumprimento do inciso anterior;

III – Fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de usos das chácaras, conforme minuta de convenção a ser aprovada;

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

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

Art. 24 - 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 empreendedor previsto no artigo 23 desta Lei Complementar.

CAPITULO VI – DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO **SEÇÃO I – DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS**

Art. 25 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26 - 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, nos termos previstos no art. 23, III desta Lei Complementar.

SEÇÃO II – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 27 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – Instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condomínio no S.R.I;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

III – Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para manutenção das despesas do condomínio, nos termos do artigo 23, III, desta Lei Complementar;

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;

V – Constar no contrato de forma especificada todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre imóveis ou chácara;

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

Parágrafo Único - Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chaceamento de lazer, respondendo cada condomínio proporcionalmente à área de sua chácara.

CAPÍTULO VII – DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES E NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMINAL RURAL

Art. 28 - O projeto de parcelamento do solo rural para chaceamento de lazer aprovado e não registrado no prazo do artigo 21 desta Lei Complementar, importará na reversão da área transformada Em Zona de Urbanização Específica para Chaceamento - ZUEC, em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 29 - A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para, de imediato, paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 30 - Após 15 dias úteis deverá o notificado/empreendedor regularizar o chaceamento ou, mediante ajuste, fixar prazo para a regularização, mediante termo firmado junto à Administração Municipal.

Art. 31 - Em caso de descumprimento dos prazos previstos, o empreendedor será multado:

I – Em dez 10 % (dez por cento) do Maior Valor de Referência – MVR do Município de Passa Tempo por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - Interdição do empreendimento;

III- Multa diária no valor de 50 % (cinquenta por cento) do Maior Valor de Referência-MVR;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

IV – a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro dos prazos fixados no alvará de execução ou termos de ajustes firmados com a Administração Municipal sujeita o proprietário do parcelamento/chacreamento ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência – MVR.

Art. 32 - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida.

Art. 33 - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área a condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 01 (um) ano.

Art. 34 - Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo de 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 as aprovações subsequentes.

Parágrafo Único - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Município, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 31 desta Lei Complementar.

Art. 35 - Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 03 (três) anos.

Art. 36 - 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 mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 31 desta Lei Complementar.

Art. 37 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPITULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38 - Os parcelamentos do solo em zona rural para chacreamento de lazer, aprovados com base nesta Lei Complementar, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 39 - O empreendedor e todos os autorizados á comercialização de chácaras responderão civil e penalmente as infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA TEMPO

Praça Bolívar Andrade, 35 – Centro – CEP 35.537-000 – Passa Tempo – MG

CNPJ - 18.039.503/0001-36

FONE - (37) 3335-1103 | FAX - (37) 3335-1126

Art. 40 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Passa Tempo – MG, 06 de setembro de 2017.

EDILSON RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

O presente ato foi publicado em 06/09/17

Prefeitura Municipal de Passa Tempo, 06/09/17

Silas Augusto Rezende
Chefe de Gabinete
Prefeitura Municipal de Passa Tempo