LEI Nº 745/2023

"Dispõe Sobre a Instituição de Áreas de Urbanização Específica e de Zonas de Urbanização Específica, Implantação e Regularização de Chácaras de Recreio, Implantação de Condomínios de Lotes de Terreno Urbanos, Parcelamento do Solo Urbanizado, e dá Outras Providências"

O povo de Ubaporanga-MG, por meio de seus representantes, vereadores componentes da Câmara Municipal, aprovou e eu, na qualidade de Prefeito, no uso de minhas atribuições legais, destacadamente as conferidas pela Lei Orgânica, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Da Instituição das Áreas e Zonas de Urbanização Específica

Art. 1°. Para fins desta Lei, considera-se:

I – Área de Urbanização Específica – AUE: Área com finalidade urbana, correspondente a um único empreendimento, ainda que atinja mais de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis competente, localizado em zona rural, isolado, separado, não contíguo às demais zonas urbanas do Município;

II – Zona de Urbanização Específica – ZUE: Área com potencial para urbanização, delimitada por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros, localizada em zona rural, isolada, separada, não contígua às demais zonas urbanas do Município;

III – Imóveis com fins urbanos: são aqueles destinados à habitação, recreação, comércio, atendendo às disposições contidas nos arts. 1.087 e seguintes do Provimento Conjunto n° 93/2020 da CGJ/TJMG.

Parágrafo Único. As Áreas de Urbanização Específica ou as Zonas de Urbanização Específica, deverão ser instituídas por Lei Municipal, observando a legislação municipal, estadual e federal, no que couber.

Art. 2°. Qualquer interessado poderá requerer ao Poder Legislativo Municipal a propositura de Projeto de Lei Municipal para instituição das Áreas de Urbanização Específica ou das Zonas de Urbanização Específica.

§1°. O interessado deverá apresentar, no ato da solicitação de que trata o caput deste artigo, a seguinte documentação:

I – levantamento planialtimétrico, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), que demonstrará a planta do perímetro da gleba ou da zona que deseja ser declarada como urbana, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

II – memorial descritivo do perímetro;

III – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), e Estudo de Impacto no Sistema Viário (EISV); e

IV – proposta de soluções para questões ambientais e urbanísticas, quando for o caso;

§2°. No processo de elaboração da lei de que trata o caput deste artigo e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 3°. – Não será permitido o parcelamento de solo:

I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que estão sujeitas a danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

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

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial, ou seja, sem acesso por estrada ou rua.

Art. 4°. 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 e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 5°. A apuração da área remanescente é de responsabilidade exclusiva do parcelador.

CAPÍTULO II

Seção I

Da Implantação e Regularização de Chácaras ou Sítios de Recreio

Art. 6°. O parcelamento do solo para efeito da criação de Chacreamento particular no Município de Ubaporanga-MG será feito mediante a aprovação de Chacreamento Aberto ou na Forma de Condomínio.

Art. 7°. Para efeitos desta Lei, a expressão Parcelamento do Solo para Fins de Chacreamento refere-se ao parcelamento especial em Área de Urbanização Específica – AUE ou de Zonas de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

§1°. As glebas rurais para fins de Chacreamento descaracterizadas como áreas urbanas estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

§2°. Para fins desta lei, considera-se:

I – Chacreamento Aberto: gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns deverão ser integradas ao patrimônio público.

II – Chacreamento na Forma de Condomínio: gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de instituição e convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

Art. 8°. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de Chacreamento, bem como da constituição do Chacreamento Aberto ou do Chacreamento em Forma de Condomínio é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 9°. A aprovação do Chacreamento dependerá de prévia descaracterização da área rural para fins urbanos em conformidade com a legislação em vigor.

Art. 10°. Os Chacreamentos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

Seção II

Disposições Gerais

Art. 11. O regime que regulará o fracionamento de áreas 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 Leis Federais n° 4.591/64, n° 10.406/02, n° 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e as outras áreas, de uso comum ao Chacreamento.

§1°. Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias com meio fio, sarjetas e pavimentação, calçadas, espaços livres de uso público serão repassados ao Município depois de cumpridas todas as obrigações estruturais e urbanísticas.

§2°. Nos Chacreamentos em Forma de Condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a

todos os condôminos.

Seção III

Requisitos Urbanísticos

Art. 12. Os Chacreamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – as chácaras terão área mínima de 1.000,00m^2 (mil metros quadrados), com frente mínima de 15m (quinze metros), exceto nas esquinas, onde a testada mínima é de 20m (vinte metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações.

II – as ruas/estradas deverão possuir, pelo menos 6,00m (seis metros) de faixa de rolamento, 1,00m para calçada de cada lado da via, perfazendo um total de 8,00m (oito metros), com a instalação de sarjetas e meio-fio;

III- reservar uma faixa de 05m (cinco metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias;

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

V – as saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

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

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 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, além das sarjetas e meios-fios;

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 com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela Prefeitura ou empresa concessionária de serviço, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas;

a) Se a captação de água for feita em mananciais, este deverá conter a autorização do órgão ambiental competente com a referida outorga d’água e tratamento.

b) Em qualquer caso, a captação e a distribuição de água potável nos chacreamentos abertos ou em forma de condomínio, obrigatoriamente, será

juridicamente tratada como condomínio de todos os adquirentes das chácaras.

XI – implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento (ETE) ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pela Prefeitura ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

XII – arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer. O empreendedor deverá fazer o plantio de ao menos 01 (uma) árvore a cada 02 chácaras e zelar pela planta até 03 anos após o plantio.

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

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

XV – A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que o encaminhará para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao Chacreamento, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes, não havendo coleta direta nas chácaras;

§1°. Os custos com projetos, implantação, distribuição, licenças, manutenção, tratamento e demais, decorrentes da alínea acima, estarão sob responsabilidade empreendedor/chacreador, e, onde for o caso, dos condôminos e devendo sua

previsão estar contida na convenção de condomínio.

§2°. Como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no chacreamento, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá ser aprovado e atender ao disposto nesta lei. Será de total responsabilidade do proprietário do imóvel, a manutenção e a coleta de resíduos da fossa séptica prevista no inciso X. Caso seja aprovado sistema de fossa séptica coletiva, a limpeza e a manutenção ficarão sob responsabilidade de seus usuários/condôminos. Em ambos os casos, ficam os usuários responsáveis pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes, das licenças relativas a implantação e operação das fossas, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

Art. 13. Deverão ser implantadas vias de circulação e acesso às chácaras, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto aprovado;

Parágrafo Único. Nos casos de condomínio, a conservação das vias internas do Chacreamento fica sob a responsabilidade dos proprietários/condôminos, não gerando quaisquer ônus ao Município de Ubaporanga-MG.

Art. 14. Não será computado para fins de Área Verde eventuais APP’s – Áreas de Preservação Permanente.

Parágrafo Único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pelas normas Municipais de Meio Ambiente.

Art. 15. As edificações em cada chácara estão sujeitas, no que couber, aos

parâmetros previsto para a edificação e seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta 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, para o alinhamento frontal; e

b) recuo mínimo de 2,50m (DOIS VIRGULA CINQUENTA) metros em relação às divisas laterais e fundos. – 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 pelo menos 20% (vinte por cento) do imóvel.

V – implantação de estruturas para a coleta e reaproveitamento da água de chuva;

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

VII – obrigatoriedade de manter as chácaras limpas e com vegetação aparada.

Art. 16. Nos recuos serão permitidos:

I – rampas ou escadas para acesso de pedestres;

II – jardins, pérgolas, muros, gradis, cercas vivas e outros tipos de fechamento;

III – piscina ou complementos de edificação residencial, unifamiliar, única na chácara.

Seção IV

Dos Chacreamentos Abertos

Art. 17. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma descrita nesta Lei.

Art. 18. Os percentuais de áreas verdes e institucionais previstos no art. 16 desta lei serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

I – 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, não computadas eventuais áreas de APPs;

II – 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum, agrupado em mesmo lote e com declividade natural do terreno menor ou igual a 15%.

Seção V

Dos Condomínios de Chácaras

Art. 19. Nos Chacreamentos em Forma de Condomínio deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e áreas comuns de lazer, na forma prevista nesta Lei.

Art. 20. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal n° 10.406, de 10/01/2002 em seu capítulo VI – Seção I, “Do Condomínio voluntário” artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 21. Para a implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I – as ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

II – garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III – o perímetro do condomínio de Chácaras deverá ser fechado, podendo- se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

IV – destinação de no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e áreas comuns de lazer com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

V – via de acesso previsto para a(s) área(s) calculada(s) no(s) item(ns) acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei.

Art. 22. A implantação do Chacreamento em Forma de Condomínio não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas já aprovadas, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 23. O Chacreamento em Forma de Condomínio deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

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

I – instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis;

II – fazer constar da convenção de condomínio a proibição de quaisquer atividades

econômicas dentro do condomínio;

III – especificar todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

IV – definir todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara, inclusive no rateio dos custos de manutenção da infraestrutura, da distribuição de água potável e coleta de esgotos sanitários.

V – 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 na convenção do condomínio;

VI – estabelecer dispositivo sobre controle de qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, em laboratório homologado pela FUNASA ou FEAM, conforme Portaria n° 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

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

§1°. O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos neste artigo.

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

§3°. 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.

§4°. A convenção de condomínio elaborada sem a aprovação prévia do Município, não terá qualquer valor legal.

Seção VI

Das Diretrizes Para o Projeto de Chacreamento

Art. 25. O projeto de parcelamento do solo para Chacreamento será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras do Município.

Art. 26. O projeto para implantação de Chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo Único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Obras, os seguintes documentos:

I – Requerimento em três vias, acompanhado da guia de recolhimento das taxas

exigidas;

II – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III – certidão negativa de débito estadual e federal;

IV – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro (SIRGAS2000) e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do Chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

V – croqui de localização do Chacreamento em relação à malha viária do Município e outros Chacreamentos;

VI – levantamento planialtimétrico, em 3 (três) vias, sendo duas impressas e outra em arquivo DWG, contendo:

a) as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro da gleba e indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), 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, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

d) estudo de declividade, em manchas de zero a 15% (quinze por cento), de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento), se superior a 30% (trinta por cento) deverá o empreendedor comprovar por laudo técnico que comprove a estabilidade do terreno;

e) localização das áreas de risco geológico;

f) localização dos armamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o Chacreamento;

g) indicação de rodovias, dutos, linhas de transmissão.

VII – outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

Art. 27. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 60 (sessenta) 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 de chácaras e quadras, não inferiores ao inciso I do artigo 11 desta Lei;

III – a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso X, do art. 11 desta Lei;

§1°. O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado, especificando as irregularidades ou requisitos desatendidos.

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

§3°. As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

Seção VII

Do Projeto de Chacreamento

Art. 28. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, contendo:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, com averbação da sua descaracterização para área urbana;

II – certidão negativa débito municipal, estadual e federal;

III – memorial descritivo;

IV – cronograma de execução das obras;

V – projeto urbanístico conforme diretrizes, 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 do documento de responsabilidade técnica registrado no órgão competente, contendo:

a) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

d) 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, ou outra escala indicada pela Secretaria de

Obras;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500, ou outras escalas indicadas pela Secretaria de Obras;

g) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

VI – projeto de abastecimento de água e respectiva responsabilidade técnica registrada no órgão competente;

VII – projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva responsabilidade técnica registrada no órgão competente;

VIII – Projeto que detalhe como será feito a coleta de lixo no interior do Chacreamento;

IX – Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria de Meio Ambiente, contendo:

a) o estabelecido no art. 11 desta lei, no que couber;

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) espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;

f) demarcação e averbação da respectiva área destinada à reserva legal, nos termos da legislação ambiental vigente, conforme cada caso;

g) documento Autorizativo para Intervenção Ambiental – DAIA, quando necessário.

X – minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.

XI – compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

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 responsabilidades técnicas registradas no órgão competente.

Art. 29. Deverá ser apresentado ao Município o comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base parâmetros idênticos aos aplicados ao parcelamento do solo urbano.

Seção VIII

Aprovação do Projeto de Chacreamento

Art. 30. A Secretaria Municipal de Obras terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos da Seção anterior.

§1°. A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada especificando os requisitos desatendidos.

§2°. Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.

§3°. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, 30 (trinta) dias corridos, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

Art. 31. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

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

§2°. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta Lei.

Seção IX

Do Alvará de Licença Para Execução das Obras

Art. 32. O empreendedor registrará o Chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão do decreto de aprovação.

Art. 33. Registrado o Projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, o empreendedor terá prazo de 30 (trinta) dias úteis, para apresentar ao Município as Matrículas das respectivas chácaras, sob pena de multa de 15 UFPU por chácara/lote.

Art. 34. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, além do documento de RT do responsável técnico pela execução das obras, garantia, confiando ao município o depósito do caução de 15% a 30% do valor correspondente ao empreendimento, em forma de fiança bancaria, espécie ou hipoteca de

lotes/chácaras, outro imóvel que compete ao valor da caução, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lote/chácaras da mesma região, no momento da aprovação do parcelamento do solo.

§1º. A efetivação da garantia precederá ao registro do chacreamento, no Cartório de Registro de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§2º. Estando as obras executadas, vistoriadas e aceitas, conforme os projetos e o respectivo cronograma, pela Prefeitura e pelas concessionarias dos serviços instalados, serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor do depósito.

§3º. A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) do depósito poderá ser parcelada, à medida que as obras forem vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados, no valor correspondente às etapas executadas.

§4º. Para a implementação da liberação parcelada, será elaborado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

§5º. O restante do depósito será restituído em até um ano após a aceitação das obras do chacreamento.

§ 6º. Que o previsto no caput Art. 34 e seus parágrafos não compete a empreendimentos no formato de Chacreamento na Forma de Condomínio e Condomínio de Lotes.

Art. 35 – O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda a:

I – executar, às suas expensas, no prazo de 2 (dois) anos, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde e equipamentos urbanísticos exigidos nesta Lei, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, bem como demarcar e averbar a reserva legal, conforme cada caso. Sendo que este prazo poderá ser prorrogado por esta municipalidade através de pedido pelo empreendedor e com a devida justificativa pela não execução da mesma e apresentação de cronograma de obras, que será avaliado pelo setor responsável a prorrogação do prazo de execução.

II – fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal, Estadual e 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 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.

IV – iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 32 desta Lei;

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

VI – a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR.

Art. 36 – O alvará de execução das obras poderá ser expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente se devidamente justificado, porém o decreto municipal não será expedido antes que seja efetivada a garantia e assinado o TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR previsto nos artigos 34 e 35 desta lei.

Seção X

Da Alienação das Chácaras

Art. 37. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 38. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, previstas no artigo 35, I, desta Lei.

Art. 39. No 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, nos termos do art. 35, III, desta Lei.

Art. 40. Para emissão do alvará de licença para execução das obras de edificação

individual de cada lote, será necessário a emissão do Termo de entrega das Obras, onde o empreendedor deverá apresentar ao Município, através de requerimento, Laudo Técnico referente a conclusão das Infraestruturas do empreendimento, RT do responsável pela execução das obras, comprovante de registro do condomínio, certidão de inteiro teor atualizada (no máximo 6 meses).

§ 1º. O contrato de compra e venda constará que só poderá edificar no lote adquirido após conclusão das obras de infraestrutura junto ao municipal.

§ 2 º. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor, nos termos do artigo 35, VI, desta Lei, exceto, em caso que o empreendedor registra a Incorporação Imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Seção XI

Das Penalidades Por Infrações às Normas de Parcelamento Para Fins de Chacreamento

Art. 41. As obras de implantação de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

Art. 42. Os Chacreamentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto ao Município, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 43. Em caso de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I – multa no valor de 30 (trinta) URs- Unidade de Referência do Município;

II – interdição total do empreendimento;

III – multa diária no valor de 3 (três) URs – Unidade de Referência do Município em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo Único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 44. No caso de as obras de implantação do Chacreamento não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para, de imediato, paralisar as obras.

Art. 45. O Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pelo Município.

Art. 46. Em caso de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras irregulares, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I – multa no valor de 25 (vinte e cinco) URs- Unidade de Referência do Município;

II – interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III – multa diária no valor de 3 (três) URs – Unidade de Referência do Município em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo Único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 47. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras, dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução, sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 25 (vinte e cinco) URs- Unidade de Referência por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 48. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Seção VIII

Da Regularização de Chacreamentos Clandestinos

Art. 49. Os parcelamentos do solo para fins de Chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando-se, no que couber, as disposições relativas ao licenciamento.

§1°. Aos parcelamentos de solo que uma vez obtiverem sua área regularizada para fins de chacreamento, não será mais permitido o parcelamento para fins de loteamento e as chácaras obedecerão ao estabelecido no art. 68 desta Lei, desde que:

I – tenham, por parte de seus responsáveis, no prazo do artigo 49 desta Lei, contados a partir de sua publicação, manifestado o desejo de regularização do empreendimento existente, apresentando para tanto toda a documentação que lhe for exigida pela Secretaria Municipal de Obras, CODEMA e demais órgãos competentes;

II – possuir pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes, e estando o parcelador solícito a empreender a infraestrutura para garantir as condições mínimas de habitabilidade;

III – localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação conforme art. 3° desta Lei;

IV – ter averbada na escritura da propriedade a alteração da destinação da área do chacreamento (descaracterização do imóvel rural em área urbana);

V – ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, esgoto, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;

VI – ter compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento

destinado à formação de Chácaras;

VII – proceder com o recolhimento das havidas taxas, estipuladas no Código Tributário do Município e nesta Lei;

VIII – possuir área mínima de 500m^2 (quinhentos metros quadrados) para as unidades parceladas a serem regularizadas; e

§2°. Caso a área objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de 500m2 (quinhentos metros quadrados), deverá ocorrer a adequação preliminar dessas unidades, sendo feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, para que se obtenha a área mínima requerida.

§3°. Caso não seja possível a adequação prevista no parágrafo anterior, deverá ser adotado o procedimento para regularização fundiária de loteamentos clandestinos, conforme Capítulo III, Seção II, desta Lei.

§4°. O deferimento do pedido mencionado no item IV não implica no reconhecimento da regularidade do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que serão analisados pelos órgãos e entidades competentes, de acordo com a legislação de regência.

§5°. A Secretaria Municipal de Obras, via Setor de Engenharia, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.

Art. 50. O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os Chacreamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

CAPÍTULO III

Seção I

Do Parcelamento do Solo em Área de Urbanização Específica – QUE

Art. 51. Será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Áreas de Urbanização Específica – AUE.

Art. 52. A implantação de loteamentos em Área de Urbanização Específica – AUE, deverá observar o disposto nas leis federais 6.766/1979, 10.257/2001, e 12.651/2012, sem prejuízo dos demais dispositivos aplicáveis à espécie.

Seção II

Da Regularização de Loteamento Clandestino Localizado em Área de Urbanização Específica – AUE

Art. 53. A regularização do parcelamento do solo para fins urbanos em Áreas de Urbanização Específica – AUE deverá observar o disposto na Lei 13.465/2017, bem como na legislação municipal, no que couber.

CAPÍTULO IV

Seção I

Da Instituição do Condomínio de Lotes de Terrenos

Art. 54. Fica autorizada a instituição de condomínios de lotes em Área de Urbanização Específica – AUE, assim delimitada por Lei Municipal.

§1°. A instituição do condomínio a que se refere o caput atenderá às disposições contidas no art. 58 da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017, que incluiu o art. 1.358-A à Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, observada a Legislação pertinente.

§2°. A referida instituição deverá atender aos objetivos e princípios básicos do desenvolvimento municipal sustentável, definidos pelas Leis 6.766/1979, 4.591/64, 10.406/2002, 10.257/2001, e 12.651/2012, ao interesse coletivo e às especificidades municipais em termos do desenvolvimento econômico e social e da preservação ambiental.

§3°. A instituição de condomínio em Área de Urbanização Específica, assim declarada, deverá observar a legislação federal, estadual e municipal no que couber.

§4°. O controle do disposto nesta Lei caberá ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, os quais deverão emitir parecer no limite de suas atribuições quanto ao empreendimento a ser instituído, inclusive quanto aos casos omissos não previstos por esta Lei.

Art. 55. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a condomínio de lotes, assim definidos nesta Lei, poderá atender a empreendimentos que têm por finalidade chácaras de recreio.

§1°. As chácaras e seus acessórios correspondem a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo que as vias, as áreas de uso comum e áreas verdes pertencerão aos condôminos que, em nenhuma hipótese, poderá desfazer ou alterar a sua destinação, bem como não serão repassadas ao Poder Público, devendo, para tanto, serem instituídas previamente à convenção de condomínio, nos termos da legislação vigente.

§2°. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição e da convenção de condomínio.

§3°. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício no Código Civil Brasileiro, respeitada a legislação urbanística.

§4°. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação é garantida pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, e toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, seus sucessores e herdeiros.

§5°. A manutenção de toda infraestrutura, assim prevista por esta Lei, será de responsabilidade do condomínio, sendo solidários os condôminos. Na ausência da respectiva convenção de condomínio, responderá o empreendedor.

§6°. Os projetos de condomínios de chácaras que tramitam na Prefeitura Municipal de Ubaporanga-MG poderão ser convertidos em projetos de condomínios de lotes, a pedido do empreendedor, aproveitando-se os atos já realizados e observando-se as exigências desta lei.

Seção II

Dos Projetos Urbanístico e Ambiental

Art. 56. O ônus pela implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo a constituir o condomínio de lotes atenderão aos requisitos e diretrizes previstos nesta Lei.

Parágrafo Único. Deverá o empreendedor, antecipadamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo para instituição do condomínio de lotes, requerer junto ao Município de Ubaporanga-MG as diretrizes básicas de projeto de parcelamento e uso do solo nos termos desta Lei.

Art. 57. Os condomínios de lotes, em Áreas de Urbanização Específica, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – áreas destinadas aos sistemas de circulação interna, com largura mínima de 06 (seis) metros; sendo 1,50 metros de calçada;

II – lotes com área mínima de 300 m^2 (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 08 (oito) metros;

III – se localizado ao longo das faixas de domínio público das rodovias federais ou estaduais, e da faixa de domínio das ferrovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 05,00m (cinco) metros de cada lado;

IV – ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa de domínio, de no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, conforme a Lei Federal n° 13.913/2019, Lei Estadual 20.922/2013 e Decreto Estadual 47.383/2018;

V – o pavimento das vias de circulação interna e de acesso ao condomínio de lotes poderá ser do tipo cascalhado, pisos intertravados (bloquetes) ou asfáltico, a critério do empreendedor, assegurada a garantia técnica da viabilidade do tipo de pavimento, cabendo a garantia e manutenção conforme previsto pelo art. 55, §5°, desta Lei;

VI – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos;

VII – se necessário, deverá ser realizadas contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado, apoiado ou poço artesiano com outorga legal, proporcional ao número de chácaras existentes no projeto, que integrará o respectivo condomínio;

IX – implantação de rede coletora de esgoto doméstico ou solução alternativa, comprovada, anteriormente, a sua viabilidade técnica e sua destinação final, devendo ser apresentado projeto para coleta, transporte e tratamento do esgotamento sanitário;

X – implantação de rede de energia elétrica a fim de atender as respectivas unidades condominiais, conforme projeto, anteriormente, aprovado pela CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais;

XI – cerca divisória em cada unidade autônoma do condomínio;

XII – implantar serviço permanente de coleta e destinação final do lixo doméstico;

XII – deverão ser realizadas obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita, canalização e destinação final articulado com o sistema de drenagem a jusante ou diretamente no curso d'água, além de outros necessários apontados pelas diretrizes técnicas de projeto de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XIV – deverá o empreendedor reservar área verde comum do condomínio no percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área do empreendimento, com manutenção pelos condôminos, assim previsto o encargo pela convenção de condomínio.

Art. 58. A aprovação do projeto de parcelamento do solo para condomínio de lotes, deverá, obrigatoriamente, seguir as diretrizes definidas, contendo, os seguintes documentos:

I – Certidão atualizada do imóvel;

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

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal quanto ao empreendedor pessoa física ou jurídica;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes contendo:

a) Projeto contendo as respectivas numerações, dimensões, cotas lineares, angulares e de nível, bem como memorial descritivo georreferenciado da área a ser parcelada e de suas subdivisões em áreas comuns, quadras e lotes;

b) planta impressa do projeto urbanístico, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala adequada e com arquivos do tipo “PDF” ou “DOC/DOCX” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART, RRT, ou TRT, registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

d) projeto viário de pavimentação e drenagem especificando os requisitos contidos no art. 57, V e XIII desta lei;

e) Projeto de Esgotamento sanitário especificando os requisitos contidos no art. 57, IX, desta lei;

f) certidão ou documento similar emitido pela CEMIG atestando a viabilidade de implantação do projeto de rede de distribuição de energia elétrica;

g) projeto de abastecimento de água detalhando os requisitos contidos no art. 57, VIII, desta lei;

§1°. O Setor Municipal responsável pela aprovação de Projetos de Loteamentos terá o prazo de 90 (noventa) dias para emissão das diretrizes, inclusive com apreciação pelo CODEMA, dentro de suas atribuições, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo para condomínio de lotes.

§2°. Fica facultada ao requerente a apresentação dos projetos referente às alíneas “d”, “e”, “f” e “g” deste artigo para o requerimento de diretrizes técnicas de projeto.

Art. 59. Caberá ao empreendedor, após a conclusão das obras no prazo legal, a solicitação de vistoria e emissão do Termo de Conclusão da Obra, conforme projeto apresentado e aprovado pelo Município de Ubaporanga-MG, sendo, ao final, expedido o respectivo termo pelo setor municipal responsável.

Art. 60. Fica definido que, quanto à regularização dos parcelamentos do solo para fins de condomínio de lotes preexistentes até 22/12/2016, deverão ser apresentados os projetos urbanísticos nos termos desta Lei, pelo requerente, a serem analisados pela Comissão Municipal para Regularização Fundiária.

§1°. Para a regularização de parcelamentos do solo, para fins de condomínio de

lotes preexistentes até 22/12/2016, o empreendimento deverá atender aos requisitos urbanísticos desta lei, no que couber.

§2°. Em se tratando de casos constatados como consolidados, que impeçam o atendimento de algum requisito urbanístico no empreendimento a ser regularizado, poderá ser exigida uma compensação ao empreendedor proporcional ao déficit de infraestrutura, desde que não seja infraestrutura essencial conforme o §1° do art. 31. do Decreto Federal n° 9.310, de 15 de março de 2018.

§3°. Na ausência da identificação do empreendedor, nos casos a que se refere o §1° deste artigo, poderá o Poder Público exigir a definição de área verde a ser definida pela Comissão Municipal para Regularização Fundiária.

§4°. Fica dispensada a exigência de requisitos urbanísticos, a critério da Comissão Municipal para Regularização Fundiária, em casos de regularização de parcelamentos do solo para fins de condomínio de lotes, definida por ato do poder público, garantida a infraestrutura essencial disposta no §1° do art. 31 do Decreto Federal n° 9.310, de 15 de março de 2018, e comprovada a melhoria nas condições ambientais e de habitabilidade em relação à situação de ocupação informal anterior.

Art. 61. O parcelamento do solo previsto por esta Lei está sujeito a sua aprovação pelo Poder Legislativo, devendo a proposição ser instruída com os respectivos projetos, licenças e autorizações constantes do Processo Administrativo formalizado pelo empreendedor junto ao Poder Executivo.

Art. 62. O parcelamento do solo para fins urbanos só será admitido em áreas definidas como Área de Urbanização Específica, conforme Lei Municipal, e Zona de expansão urbana, contidas dentro de Perímetros Urbanos descritos e aprovados por Lei Municipal, para as áreas urbanas da sede, distrito e demais localidades e

aglomerações com características urbanas, devendo responder aos objetivos e aos princípios básicos de desenvolvimento municipal sustentável definidos pela legislação específica, ao interesse coletivo e às especificidades municipais em termos do desenvolvimento econômico e social e da preservação ambiental.

Seção III

Do Contrato de Compra e Venda

Art. 63. Caberá ao empreendedor apresentar junto ao processo de aprovação, minuta do instrumento de compra e venda e respectiva convenção de condomínio, do qual constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de seu lote, como também quanto às despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 64. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas as obras executadas pelo empreendedor, com a anuência do Município de Ubaporanga-MG na competência que lhe é reservada por esta Lei.

CAPÍTULO V

Das Disposições Transitórias

Art. 65. Decorridos os prazos finais previstos nesta Lei, tanto para implantação quanto para regularização, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, as áreas ou zonas de urbanização específica não regularizadas, importará na reversão destas em Zona que anteriormente pertencia, revogando-se todas as autorizações e alvarás expedidos, devendo o empreendedor recompor os danos ambientais e outras intervenções prejudiciais às respectivas áreas, a serem apuradas pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 66. Os empreendimentos implantados até a publicação desta Lei, que não procederem à regularização, ficam no que couber, sujeitos às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 67. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que for julgado necessário à sua execução através de decreto.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art. 68. Os parcelamentos do solo rural para Chacreamento/Loteamento aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características ambientais e ocupacionais asseguradas, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas para edificação, seja por desmembramento, desdobro ou qualquer divisão para edificação que o descaracterize da aprovação do projeto original, sem a prévia aprovação do Município.

Art. 69. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de Chácaras/Lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação vigente e em especial a de proteção ao solo, meio ambiente e ao consumidor.

Art. 70. A Secretaria Municipal de Obras e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, se necessário ouvirão os conselhos municipais e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 71. A critério da administração pública poderá ser convocada audiência pública

destinada a colher subsídios quanto ao processo sob análise para aprovação.

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

§2°. Caberá à Secretaria Municipal de Obras e a Procuradoria Jurídica do Município, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 72. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 73. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de Chacreamento/Loteamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente delimitação da Área ou Zona de Urbanização Específica pelo Município, e do registro no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

Art. 74. A aprovação do parcelamento do solo para fins de chacreamento tanto na forma de Chacreamento aberto quanto na forma de Chacreamento em forma de Condomínio, bem como do loteamento ou condomínio de lotes, nos termos desta lei, não isenta o interessado em atender às exigências legais federais, estaduais e municipais correlatas ao parcelamento, bem como àquelas exigidas pelos Conselhos Municipais.

Art. 75. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as

disposições em contrário.

Ubaporanga-MG., 22 de novembro de 2023.

Gleydson Delfino Ferreira

Prefeito Municipal