



LEI COMPLEMENTAR Nº 095, DE 11 DE MAIO DE 2023.

PUBLICADO EM:

11 / 05 / 2023

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO NO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA - MG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do município de Itapecerica, Estado de Minas Gerais por meio de seus representantes na Câmara Municipal, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a implantação de chacreamento aberto ou fechado no Município de Itapecerica, na forma estabelecida nesta Lei Complementar.

Art. 2º Para efeitos desta Lei Complementar, a expressão chácara aberta ou fechada refere-se ao parcelamento especial do solo, na Zona de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial, lazer, recreio, vilas, pousadas ou empreendimentos similares de características rurais, turísticas ou ambientais.

§1º O chacreamento aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§2º O chacreamento fechado na forma de condomínio, é a gleba de terra, subdivida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechado e organizado através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, assim como todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e das áreas comuns, bem como o manejo de resíduos sólidos urbanos.

§3º As chácaras abertas ou fechadas, terão área total mínima de 1000 metros quadrados e frente mínima de 12 (doze) metros. *(Redação dada pela Emenda Modificativa 001).*



Art. 3º A Zona de Urbanização Específica (ZUE) será instituída por Decreto Municipal, a requerimento do empreendedor, em qualquer área de terras localizada fora do perímetro urbano do município, com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras abertas ou fechadas.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I

Do Chacreamento Aberto

Art. 4º Nos chacreamentos abertos são previstos o percentual de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma dos seguintes incisos:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, podendo utilizar nesse percentual até 50% (cinquenta por cento) nas áreas de Preservação Permanente - APP;

II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum transferida ao poder público municipal, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

III - os chacreamentos abertos serão implantados obedecendo aos requisitos desta seção I e da seção II, exceto nas exigências específicas para os chacreamentos fechados;

IV - para aprovação do chacreamento aberto será devido ao município as taxas e emolumentos existentes para aprovação de loteamentos comuns.

SEÇÃO II

Do Condomínio fechado de Chácaras

Art. 5º As relações entre os condôminos do condomínio de chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e pelo Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406 /2002.

Art. 6º A aprovação de projetos para implantação dos condomínios de chácaras ficará condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - as ruas que compoão os condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEÇERICA

ADM 2021/2024

Rua Vigário Antunes, 155 – Centro – 35.550-000 – Tel. (37)3341-8500

www.itapeçerica.mg.gov.br

de rolamento mínima de 8,00m (oito metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos ao condomínio, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos rurais, comerciais ou indústrias, salvo se preservadas as respectivas servidões de passagem;

II - o perímetro do condomínio deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, telas ou assemelhados;

III - destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes, podendo ser computadas até 50% (cinquenta por cento) nas eventuais Áreas de Preservação Permanente - APPs, dentro ou fora do condomínio;

IV - destinação de 05% (cinco por cento) da área total correspondente a parcela institucional a ser doada ao município fora do condomínio, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

V - vias internas asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme Projeto a ser aprovado pelo município, podendo haver mais de um tipo de pavimentação no mesmo empreendimento, respeitando as questões pertinentes a drenagem pluvial;

VI - energia elétrica em todos os imóveis de acordo com normas da Concessionária Energética de Minas Gerais - CEMIG;

VII - construção/implantação de sistema de coleta, rede e destinação final de esgoto, ou solução semelhante através de fossas sépticas. As fossas sépticas, quando aplicáveis ao projeto, deverão ser obrigatoriamente individuais, tudo conforme aprovado pelo município e pelos órgãos ambientais competentes;

VIII - construção/implantação de sistema de fornecimento de água potável a todos os condôminos, através de poço artesiano ou outra alternativa viável aprovada pelo município e mediante apresentação da competente outorga pelos órgãos ambientais competentes e da correspondente amostra de tratamento que atenda os padrões mínimos de potabilidade para consumo humano;

IX - construção/implantação de sistema para escoamento de águas pluviais;

X - compromisso de que as chácaras somente serão postas à venda, após aprovação do projeto junto à prefeitura e respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilização civil e criminal;



XI - pagamentos das taxas e emolumentos, além da formalização da caução imobiliária mediante registro no cartório competente, conforme normas para aprovação de loteamentos urbanos.

Parágrafo Único: Caberá ao empreendedor realizar como ato primário, a descaracterização da área rural para urbana nos órgãos competentes.

Art. 7º O responsável pela instituição do condomínio de chácaras fica obrigado a apresentar junto à Secretaria Municipal de Obras e Transportes, uma cópia da Convenção de Condomínio, a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo entre outras, as seguintes cláusulas:

I - as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II - previsão no contrato de compra e venda de que os adquirentes se obrigam a contribuir na proporção da fração de sua chacara ou lote, para a manutenção de todas as despesas do condomínio;

III - de forma individualizada e em destaque no recebimento do contrato, 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 competente;

IV - previsão no contrato de forma a especificar todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chacara; e

V - a obrigação de manter os serviços de água, esgoto, drenagem pluvial, manejo de resíduos sólidos urbanos e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da preservação permanente.

Parágrafo único: Com o registro da Convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chacara.

CAPÍTULO II DOS PROJETOS E DA DOCUMENTAÇÃO ACESSÓRIA

Art. 8º A aprovação de projetos para implantação de chacreamento aberto ou fechado ficará condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - requerimento em duas vias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEÇERICA
ADM 2021/2024
Rua Vigário Antunes, 155 – Centro – 35.550-000 – Tel. (37)3341-8500
www.itapecerica.mg.gov.br

II - certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com a certidão de que a referida área está fora do perímetro urbano municipal;

IV - projetos/levantamentos técnicos com:

a) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

b) a subdivisão da área em chácaras, com respectivas dimensões;

c) sistemas de vias de circulação com a respectiva infraestrutura a ser utilizado, asfaltamento, calçamento ou cascalhamento; exceto cascalhamento em caso de chaceamento aberto. *(Redação dada pela Emenda Modificativa 001).*

d) 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;

e) memorial descritivo e cronograma de execução das obras, cujo prazo será definido por análise do Setor Técnico da Secretaria Municipal de Obras e Transportes, considerando as especificidades do projeto;

f) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) registrada no órgão competente.

V - cópia do Decreto declarando a área como de expansão da Zona de Urbanização Específica – ZUE, incorporando as áreas solicitadas;

VI - descaracterização junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) da área;

VII - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VIII - minuta da Convenção de Condomínio, quando fechado;

IX - 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.

X - Outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

Art. 9º O projeto de implantação de chacreamento será analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Transportes, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis.

§1º - Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei Complementar será devolvido ao responsável pelo processo, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal de Obras e Transportes e da pasta ambiental municipal competente.

§2º - A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

Art. 10. Caberá à Secretaria Municipal de Obras e Transportes remeter o projeto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA para avaliação da viabilidade ambiental do empreendimento, respeitada a legislação estadual e federal correspondente.

CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES

Art. 11. As obras de implantação de chacreamento aberto ou fechado executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas, bem como envio de notícia ao Ministério Público para devidas providências cíveis e criminais.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO

Art. 12. Os proprietários de chacreamentos abertos ou fechados, irregulares ou clandestinos, consolidados com construções preexistentes na data de publicação desta Lei Complementar, poderão, num prazo máximo de 12 (doze) meses, proceder à adequação e



regularização do empreendimento, hipótese na qual será a área considerada consolidada, regulamentada e transformada em Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Parágrafo Único: Os interessados à regularização de que trata este artigo terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei Complementar, para formalizar junto à Secretaria Municipal de Obras e Transportes a intenção de dar início ao processo de regularização, desde que o empreendimento:

I - possua pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes;

II - esteja localizado em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação;

III - seja dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, esgoto, arruamento, drenagem pluvial, manejo de resíduos sólidos urbanos e disponibilidade de energia elétrica;

IV - caso possua unidades parceladas abaixo de 500 metros quadrados promova a adequação preliminar dessas unidades, sendo feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, obtendo esta área mínima exigida para este fim. *(Redação dada pela Emenda Modificativa 001).*

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. Os parcelamentos do solo urbano para fins de chaceamento aberto ou fechado, aprovados com base nesta Lei Complementar, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

Art. 14. As glebas rurais para fins de chaceamento, descaracterizadas para áreas urbanas na forma desta Lei Complementar, estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 15. Não será permitido o parcelamento de solo para fins de chaceamento aberto ou fechado:

I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEÇERICA
ADM 2021/2024

Rua Vigário Antunes, 155 – Centro – 35.550-000 – Tel. (37)3341-8500
www.itapeçerica.mg.gov.br

III - em terrenos com declividade até 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; (Redação dada pela Emenda Modificativa 002)

IV - em terrenos julgados impróprios para edificação e 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 e/ou sem infraestrutura adequada.


Art. 16. A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, os quais o encaminhará para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao chaceamento, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes.

Art. 17. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de Chácaras responderão de forma cível e penal pelas infrações cometidas contra a legislação vigente e em especial a de proteção ao solo, ao meio ambiente e ao consumidor.

Art. 18. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar 079/2022.

Itapeçerica, aos 11 de maio de 2023.


Wirley Rodrigues Reis
Prefeito Municipal