



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG
CNPJ 18.239.582/0001-29

Campo do Meio, 01 de novembro de 2019.

Mensagem nº. 32/2019
Assunto: Encaminha Projeto de Lei nº. 30/2019
Serviço: Gabinete do Prefeito

Senhor Presidente,

Anexo à presente, passamos às mãos de Vossa Excelência para alta apreciação desta Câmara, o seguinte Projeto de Lei:

30/2019 – “Dispõe sobre criação de loteamentos destinados à formação de sítios recreio no Município de Campo do Meio e dá outras providências”.

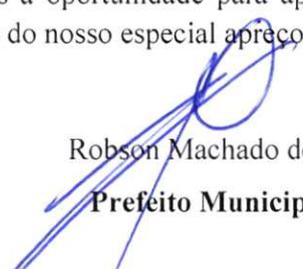
JUSTIFICATIVA

Trata-se o presente de projeto de lei, que dispõe sobre a criação de loteamentos rurais dentro do Município de Campo do Meio.

O presente projeto visa a regulamentar a implantação/criação de loteamentos rurais em nosso Município, trazendo mais segurança aos empreendedores, e sobretudo, aos adquirentes do lotes. Importante, ressaltar que o presente projeto de lei além de regularizar os loteamentos rurais, este, poderá a vim a gerar receita para o Município, além de alavancar o turismo na nossa cidade.

Diante do exposto, pedimos aos Eminentíssimos Edis a aprovação deste Projeto em **REGIME DE URGÊNCIA URGENTÍSSIMA.**

Aproveitamos a oportunidade para apresentar a Vossas Excelências e aos Ilustres Pares, as expressões do nosso especial apreço e distinta consideração.


Robson Machado de Sá
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Ricardo Antônio da Silva

Presidente da Câmara Municipal de Campo do Meio/MG.





Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG
CNPJ 18.239.582/0001-29

PROJETO DE LEI Nº. 30 DE 01 DE NOVEMBRO DE 2019.

DISPÕE SOBRE CRIAÇÃO DE LOTEAMENTOS DESTINADOS À FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE CAMPO DO MEIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço, a saber, que a Câmara decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de loteamento destinado à formação de sítios de recreio no Município de Campo do meio será feito nos termos desta Lei.

Art.2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas rural específica destinada as formações de sítios de recreios, tanto em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações posteriores.

Art. 3º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambientais, em área rural, de loteamentos destinados à formação de sítios de recreio é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

Art. 4º. O proprietário da área rural que se pretende ser transformada em área de sítios de recreios deverá apresentar requerimento próprio perante o Poder Público Municipal.

§1º. O requerimento deverá estar acompanhado de Certidão do Cartório de Registro de Imóveis atualizada, cadastro no INCRA e Receita Federal, memorial descritivo com as devidas medidas e confrontações.

§2º. O requerimento será objeto de Projeto de Lei de autoria do Executivo que será apresentado à Câmara Municipal.



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG
CNPJ 18.239.582/0001-29

§3º. Aprovada a Lei de que trata o parágrafo 2º, esta, deverá ser encaminhada ao INCRA para a devida ciência.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo rural:

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

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em áreas de reservas legais registradas ou áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL DESTINADOS À FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 6º. Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio deverão atender aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde e/ou de área de preservação permanente – APP, conforme legislação específica;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com o Plano Diretor do Município;

III – Lote com áreas mínima de 700m² (setecentos metros quadrados);

IV – vias articuladas com vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

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

VI – implantação de vias de circulação e acesso aos sítios do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG
CNPJ 18.239.582/0001-29

VII – demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos em concreto ou madeira;

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 de 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;

X – implantação de água potável, que pode ser natural, de poço semiartesiano ou artesiano;

XI – inserção de cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se comprometem a execução de fossa séptica individual dos lotes de acordo com as normas da ABNT;

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

XIII – cerca divisória em todo o perímetro do loteamento;

XIV – implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo.

§1º. O Município fiscalizará, "*in loco*", por meio dos setores competentes o cumprimento dos incisos deste artigo, tanto para os empreendimentos já existentes quanto para os novos.

§2º. As áreas destinadas implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos no Plano Diretor, deverão possuir topografia e localização adequadas aos fins previstos.

Art. 7º. Da área total do loteamento, serão destinados no mínimo 10% (dez por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente.



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

Art. 8º. Exigir-se a laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 9º. As edificações em cada lote de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II – obrigatoriedade de observância de recuo mínimo de 2,00 (dois metros) quando o lote divisar com outro lote;

III – permissão para construção de muro de arrimo, com limite de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

IV – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o loteamento.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA LOTEAMENTO DESTINADO A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 10. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para loteamentos destinados a formação de sítios de recreio será previamente submetida à apreciação da Secretaria Municipal de Obras e o Serviço de Engenharia do Município, após publicação de Lei Municipal de transformação da área de urbanização específica.

§1º. A Secretaria Municipal de Obras em conjunto com o Setor de Engenharia tem o prazo máximo de 90 (noventa) dias para a apreciação do projeto, podendo ser prorrogado somente por uma única vez pelo mesmo período citado acima.

§2º. O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal e uma via será comprovante do empreendedor.



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

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

I – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores do limites do imóvel rural georeferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do loteamento e a área de expansão urbana;

II – as divisas da gleba a ser loteada, contendo, demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referenciam denorte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

III – localização de cursos d'águas, área de preservação permanentes e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

IV – compromisso de que os lotes não serão postas a venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

V – a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

VI – as dimensões mínimas de lotes e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias.

§4º. O parecer técnico emitido pelo Setor de Engenharia do Município, pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§5º. Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§6º. O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA, que emitirá seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado somente por única vez pelo mesmo período citado acima.



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

§7º. O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, quando for à hipótese, a partir da análise do CODEMA, embasando-o nas legislações ambientais federais, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 11. O projeto e a análise do CODEMA serão apresentados a Secretaria Municipal de Obras e Serviço de Engenharia, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art.12. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – Certidão atualizada do imóvel com prazo máximo de 30 dias de expedição;

II – Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente com prazo máximo de 30 dias de expedição;

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal com prazo máximo de 30 dias de expedição;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviço de Engenharia, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

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



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG
CNPJ 18.239.582/0001-29

e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema viário;

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

g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, como indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

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

i) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

V – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras, Setor de Engenharia e CODEMA, contendo:

a) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

b) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

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

VI – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

VII – modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG CNPJ 18.239.582/0001-29

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

§2º. O empreendedor terá o prazo de 10 (dez) dias para comunicar por escrito ao Município a conclusão das obras e o adimplemento das obrigações assumidas.

§3º. Na ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras e o Serviço de Engenharia facultará ao empreendedor, pelo prazo não superior a 30 (trinta) dias, corrigir as irregularidades, sob pena de arquivamento do projeto.

§4º. O prazo citado no parágrafo anterior poderá ser prorrogado somente uma vez por igual período, desde que solicitado motivadamente pelo empreendedor e aceito pela Secretaria Municipal de Obras e Setor de Engenharia.

Art. 13. Os projetos não aprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao mesmo trâmite previsto para os projetos iniciais.

§1º. Em cada caso, as autoridades municipais poderão aproveitar dos atos já praticados e documentos apresentados no primeiro projeto apresentado, excetuando-se os documentos dispostos no artigo 12, incisos I, II e III, desta lei.

§2. O disposto neste artigo não se aplica as hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previsto nesta lei.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

Art. 14. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto de aprovação das diretrizes com a finalidade específica de implantação de loteamento rural.

Parágrafo Único: A transformação é reversível nos termos desta lei.

Art. 15. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência da Lei pelo INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 16. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, observado as restrições apresentadas na legislação federal, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I – Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II – Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo.

III – averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todos os lotes criados;

IV – Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nesta lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor;



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

Art.17. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao Cartório do Registro de Imóveis competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor.

CAPÍTULO V

SEÇÃO I

DA VENDA DOS LOTES

Art. 18. A venda dos lotes, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 19. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluída as obras impostas ao empreendedor.

Art. 20. O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente assim como proporcionalmente a área de seu lote, pelas despesas com obras e serviços diversos nos loteamentos rurais destinados á formação de sítios de recreio.

Art. 21. O contrato de compra e venda constará da escritura pública definitiva e será outorgada somente depois de concluídas e recebidas às obras do empreendedor.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES:

Art. 22. O projeto de parcelamento do solo rural para loteamentos destinados a formação de sítios recreio não executado nos prazos desta lei importará na caducidade de todas as autorizações e alvará expedidos.

Art. 23. O empreendedor será multado:



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

I – Em 50 (cinquenta) UFM (Unidade Financeira Municipal), por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação do Decreto de transformação;

II – Em 250 (duzentos e cinquenta) UFM (Unidade Financeira Municipal), caso deixe de ocorrer o arquivamento do projeto, ou caso não registre o projeto;

III – Em 1.250 (mil e duzentas) UFM (Unidade Financeira Municipal), caso promova a venda de lotes sem observância desta lei;

IV – Em 1.500 (mil e quinhentos) UFM (Unidade Financeira Municipal), caso ocorra a hipótese do art. 34, desta lei.

Parágrafo único: As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

Art. 24. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão considerados insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para criação de loteamentos destinados a formação de sítios de recreio, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único: Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargada pela Secretaria Municipal de Obras, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes sem prejuízo da multa prevista em lei.

Art. 25. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrente de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação, e persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.

Art. 26. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta lei sujeitar-se a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG

CNPJ 18.239.582/0001-29

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Os parcelamentos do solo rural para loteamentos rurais destinados a formação de sítios de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a nova divisão dos lotes.

Art. 28. O empreendedor e todos os autorizados a comercialização de lotes responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 29. A Secretaria Municipal de Obras, o Serviço de Engenharia e o Departamento Jurídico do Município resolverão questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 30. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 31. Aprovado o projeto de loteamento destinado a formação de sítios de recreio, o Município prestará os serviços de coleta e lixo e iluminação pública, mediante as taxas estipuladas no Código Tributário Municipal e ainda a cobrança do IPTU na alíquota específica para este tipo de parcelamento do solo.

Art. 32. Considerando que os loteamentos destinados a formação de sítios de recreio, por seu próprio fim não possui população permanente, fica o Município isento de quaisquer responsabilidades quanto ao que se refere a estrutura dos sítios, bem como, a instalação de creches ou unidades escolares, postos de atendimento à saúde, hospitais, postos de atendimento de qualquer natureza ou qualquer outro serviço público, exceto o disposto no artigo 31 desta Lei.

Art. 33. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de loteamentos rurais destinados à formação de sítios de recreio realizado



Prefeitura Municipal de Campo do Meio - MG
CNPJ 18.239.582/0001-29

antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para fins de loteamentos destinados à formação de sítios recreios pelo Município.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 34. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de loteamentos rurais destinados a formação de sítios de recreio preexistentes a esta lei, terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da publicação desta lei, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena, de serem considerados clandestinos.

Parágrafo único: A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo as exigências desta Lei.

Art. 35. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário a sua execução.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Campo do Meio, Minas Gerais, 01 de novembro de 2019.


Robson Machado de Sá

Prefeito Municipal