



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

MUNICÍPIO DE PIRACEMA
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 069/2019

QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO EM ZONA RURAL PARA FINS DE CHACREAMENTO DE LAZER, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 034/2014 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo de Piracema/MG, através dos seus representantes na Câmara Municipal de Piracema, no uso das suas atribuições, aprovou e eu, Prefeito Municipal de Piracema, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas gerais sobre o parcelamento de solo em zona rural para fins de chacreamento de lazer no âmbito do Município de Piracema (MG).

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - Área de Preservação Permanente – APP -: Área de preservação permanente é definida como sendo a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 12.651/2012, indisponíveis para que se faça na citada área o parcelamento de solo rural ou a construção de edificações, exceto aquelas declaradas como de interesse público, mediante prévia autorização dos órgãos de proteção ao meio ambiente.

II - Reserva Legal: Reserva legal é conceituada como sendo a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 12.651/2012, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa, indisponíveis para que se faça na citada área o parcelamento de solo rural ou a construção de edificações, exceto aquelas declaradas como de interesse público, mediante prévia autorização dos órgãos de proteção ao meio ambiente e não suscetível de parcelamento de solo, exceto com prévia autorização dos órgãos ambientais competentes.

III – Área Verde: Área verde é definida como sendo o espaço público aberto à visitação, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, a ser contemplada, em regra, dentro do perímetro do empreendimento imobiliário, indisponíveis para construção de moradias; destinadas, dentre outros propósitos, para recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitida a construção de benfeitorias para esses fins.

IV – Equipamentos Públicos Comunitários: Consideram-se de domínio do Município de Piracema/MG os equipamentos públicos em áreas destinadas à construção de edificações voltadas, dentre outros fins, para a educação, a cultura, a saúde, a segurança, o lazer, a infraestrutura, ou seja, aos serviços prestados diretamente pela municipalidade, podendo, no entanto, tais áreas serem desafetadas por lei específica, tornando-as um bem dominical, passíveis de alienação pelo Município, caso não se justifique o uso de tais áreas para a implantação dos equipamentos públicos a que se destinam.

V – Equipamentos Públicos Urbanos: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos destinados à construção das obras de infraestrutura básica, dentre elas, àquelas destinadas ao abastecimento de água potável, ao serviço de esgotamento sanitário, ao serviço de iluminação pública e energia elétrica, ao sistema destinado à coleta de águas pluviais.

VI – Áreas Públicas ou Espaços Públicos: Áreas Públicas ou Espaços Públicos são aquelas tidas como sistema viário; as institucionais para instalação dos equipamentos públicos urbanos ou comunitários; os espaços livres para o uso público assim considerados como as áreas verdes, as praças, os bosques, as áreas de lazer e similares.

VII – Empreendimento Imobiliário: Empreendimento imobiliário é a gleba de solo rural a ser parcelada em chácaras sob a forma de condomínio ou sob a forma de condomínio com acesso controlado, com a finalidade precípua de lazer; comportando as exceções mínimas previstas nesse diploma.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

VIII – Empreendedor: Empreendedor é a pessoa física ou jurídica detentora do direito de propriedade sobre o imóvel que irá sofrer o parcelamento de solo e o responsável direto pela implantação de todas as obras de infraestrutura do empreendimento, exceto aquelas ressalvadas por esse Diploma, ainda que as obras de infraestrutura sejam contratadas junto a terceiros.

IX – Infraestrutura Básica: A infraestrutura básica do parcelamento de solo, dentre outras espécies que poderão ser solicitadas pelo Poder Executivo, é constituída pela implantação de equipamentos públicos urbanos que contemple: o escoamento/drenagem das águas pluviais; o sistema de iluminação pública, inclusive com a utilização de lâmpadas de diodo emissor de luz – LED; o sistema de esgotamento sanitário; o sistema de abastecimento de água potável; a abertura e a pavimentação das vias públicas de acesso às vias de trânsito principal; a abertura, a pavimentação, a identificação e a sinalização das vias de circulação interna do empreendimento; a implantação de lixeiras nas vias públicas do empreendimento, a construção de meio fio e calçadas nas vias de circulação interna do empreendimento; o cercamento do perímetro do empreendimento, da área verde e da área de preservação permanente.

X – Parcelamento de Solo Rural: Parcelamento de solo rural é a transformação de uma gleba de terra situada em área rural, mediante aprovação do Poder Executivo, mediante o protocolo do respectivo projeto de urbanismo e complementares, e aprovação pelo Poder Legislativo de específico Projeto de Lei encaminhado pelo Poder Executivo, em chacreamento de lazer, mediante a instalação da infraestrutura básica, obedecidos os patamares mínimos e as vedações estabelecidas pela legislação vigente.

XI – Chacreamento: Chacreamento ou empreendimento imobiliário é a subdivisão de uma gleba de solo rural em chácaras destinadas à edificação residencial, com fins de lazer, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes; comportando as exceções mínimas previstas nesse diploma.

XII – Chácara: Chácara é a unidade imobiliária mínima e autônoma de um chacreamento, com matrícula individualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por essa Lei Complementar.

XIII – Taxa de Permeabilidade: Taxa de permeabilidade é a área descoberta e permeável da chácara em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem ou esgotamento das águas pluviais.

XIV – Área Não Edificável: Área não edificável é a parcela do chacreamento em que não poderá haver edificação, destinada à instalação dos equipamentos públicos e/ou em obediência à legislação vigente.

XV – Sistema de Circulação: Conceitua-se como sistema de circulação as vias necessárias ao tráfego de veículos e de pedestres, sejam aquelas articuladas com as vias de trânsito principal ou de circulação interna do chacreamento.

XVI – Ocupação Irregular: Parcelamento de solo rural realizado sem a aprovação da municipalidade.

XVII – Unidade de Conservação do Grupo de Proteção Integral: Conceitua-se como integrantes das unidades de conservação do grupo de proteção integral as estações ecológicas, as reservas biológicas, os parques nacionais, os monumentos naturais e os refúgios da vida silvestre.

XVIII - Unidade de Conservação do Grupo de Uso Sustentável: Conceitua-se como integrantes das unidades de conservação do grupo de uso sustentável as áreas de proteção ambiental, as áreas de relevante interesse público, as florestas nacionais, as reservas extrativistas, as reservas de fauna, as reservas de desenvolvimento sustentável, as reservas particulares do patrimônio natural.

XIX - Zona de Urbanização Específica para fins de Chacreamento de Lazer – ZUEC: Conceitua-se como Zona de Urbanização Específica para fins de chacreamento de lazer a gleba de terra em zona (área) rural a ser parcelada e não contemplada dentro dos limites da área de expansão urbana.

XX – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA: Órgão Municipal de caráter consultivo e deliberativo em relação às questões de meio ambiente no âmbito do Município de Piracema/MG.

XXI – Projeto Urbanístico – Projeto de engenharia, arquitetura e similares que contemple, dentre outros, as vias de circulação interna, as unidades imobiliárias, a área verde, a área de preservação permanente, os equipamentos públicos urbanos e comunitários, as praças, o sistema de esgotamento sanitário, o sistema de drenagem das águas pluviais, o sistema de abastecimento de água potável.

XXII – Associação de Moradores ou de Condôminos – Pessoa jurídica de direito privado a ser constituída por cada chacreamento de Lazer de que trata essa Lei Complementar, de maneira a administrar os interesses e as obrigações do chacreamento ou condomínio.

CAPÍTULO II



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

DA CONSTITUIÇÃO DO CHACREAMENTO

Art. 3º - Fica instituído o parcelamento de solo em zona (área) rural para efeito de criação de chacreamento de lazer no âmbito do Município de Piracema (MG), mediante a implantação de condomínios rurais em áreas consideradas de expansão urbana ou em zonas de urbanização específica para fins de chacreamento de Lazer (ZUEC), nos termos definidos por esse diploma.

§1º - O parcelamento de solo em zona (área) rural de que trata essa norma se destina para fins de lazer; sendo que a convenção de condomínio poderá autorizar a presença de atividades econômicas de baixo impacto dentro do perímetro do chacreamento e sujeitas à autorização de funcionamento por parte do Poder Público.

§2º - As áreas de expansão urbana são aquelas definidas e/ou implantadas mediante legislação própria e específica, através de Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo.

§3º - As áreas de zona de urbanização específica para fins de chacreamento de lazer – ZUEC - são constituídas através de legislação própria, criadas através de Projeto de Lei antecedente ao Projeto de Lei que propõe a criação do empreendimento imobiliário, sendo que, as proposições de ambas as legislações são de iniciativa exclusiva do Chefe Poder Executivo Municipal.

§4º - O empreendedor que desejar efetuar o parcelamento de solo rural, nos termos dessa Lei, deverá, se for o caso, apresentar autorização prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA - e licença ambiental prévia junto aos órgãos competentes a nível estadual e municipal, fazendo-as acompanhar do requerimento para criação da zona de urbanização específica para fins de chacreamento de lazer – ZUEC.

§5º - Aprovada a zona de urbanização específica para fins de chacreamento de lazer – ZUEC -, correspondente ao imóvel que se pretende efetuar o parcelamento de solo, o empreendedor encaminhará ao Poder Executivo o projeto urbanístico e complementares (urbanístico, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário) e o projeto ambiental para a criação do empreendimento, acompanhado dos documentos previstos nessa Lei Complementar.

Art. 4º - Os chacreamentos de que trata essa Lei, se constituirão sob a forma de condomínios rurais; vedada a constituição sob a forma de condomínio fechado; podendo, no entanto, se constituírem sob a forma de chacreamento de acesso controlado, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados, especialmente para o uso das áreas de equipamentos públicos.

Parágrafo Único – Fica permitida a constituição de chacreamento em áreas rurais onde houver estrada vicinal ou serviço de passagem, sendo vedada, no entanto, em tais áreas, a constituição sob a forma de chacreamento com acesso controlado.

Art. 5º - Somente será autorizado o parcelamento de solo em zona rural para fins de chacreamento quando a gleba de terra correspondente tenha notadamente perdido suas características típicas de destinação agrícola ou quando as razões econômicas e/ou sociais justificarem a instauração do empreendimento.

§1º – A comprovação da obrigação contida no *caput* desse artigo será feita pelo proprietário da gleba rural a ser parcelada através de laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado, cuja comprovação será encaminhada ao Poder Legislativo quando do envio do Projeto de Lei propondo a criação da Zona de Urbanização Específica.

§2º - A transformação mencionada no *caput* desse artigo é reversível nos termos dessa Lei Complementar, observado o prazo de 180(cento e oitenta) dias para as regularizações exigidas.

Art. 6º - Cada chácara do empreendimento corresponderá a uma unidade imobiliária autônoma, de propriedade particular e exclusiva do adquirente, com registro próprio e individualizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7º - As vias públicas, as calçadas e as áreas institucionais serão de uso comum da população.

Art. 8º - As regras que regulam o parcelamento mencionado no *caput* do artigo 2º desta Lei, tanto em suas relações internas, como em suas relações com o Município, bem como em relação aos demais entes da Federação, é, principalmente, o estabelecido por essa Lei Complementar e, no que couber, o determinado pelas Leis Federal nº 4.591/64 (Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias), nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento de Solo Urbano) e nº 10.406/02 (Código Civil), sem prejuízo do disposto na legislação ambiental, especialmente quanto aos ditames da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Ambiental).



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

Art. 9º - A implantação do empreendimento imobiliário dependerá do envio do correspondente Projeto de Lei para a deliberação do Poder Legislativo e, posterior, sanção pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO III

DA INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 10 - O ônus financeiro para a implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental; bem como o ônus financeiro com a construção da infraestrutura básica do empreendimento imobiliário e com a constituição do condomínio será de total responsabilidade do empreendedor, nos termos da legislação vigente.

§1º – A construção do item da infraestrutura básica denominado como passeio ou calçada será de responsabilidade do adquirente da chácara correspondente.

§2º - A instalação ao longo das vias internas do chacreamento do item da infraestrutura básica denominado como lixeira será regulamentado pelos próprios condôminos, devendo a Municipalidade exigir do empreendedor ou dos condôminos que seja instalada uma lixeira central em ponto estratégico do condomínio, preferencialmente do lado externo, para que a municipalidade possa recolher o lixo doméstico do chacreamento e dar-lhe a devida destinação final.

§3º - A construção das vias, do meio fio, dos passeios e das calçadas obedecerá aos critérios de acessibilidade.

Art. 11 - Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da associação dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I – Os serviços de manutenção das árvores e podas;

II – A manutenção e conservação das vias públicas de circulação do empreendimento e da sinalização de trânsito em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro;

III – A separação por tipo, ou seja, coleta seletiva e remoção de lixo domiciliar interno, colocando-o em lugar próprio para que a Municipalidade faça a coleta e dê o seu destino final;

IV - A limpeza das vias públicas internas;

V – A implantação e manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndios ou sinistros;

VI – A manutenção e conservação do sistema de captação e da rede de distribuição de água potável, inclusive quanto à obtenção da licença para perfuração do poço artesiano e à outorga de uso do recurso hídrico;

VII - A manutenção e conservação da rede de água pluvial, esgoto sanitário, pavimentação e iluminação pública;

VIII – A segurança interna;

IX – A construção de calçadas ou passeios;

X – A manutenção e conservação da infraestrutura básica do empreendimento; bem como outros serviços e obras internas.

§1º – Será garantida a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades do Poder Público que zelam pela fiscalização, segurança e bem-estar da população no interior do chacreamento, no exercício de seu regular poder de polícia.

§2º - A Associação dos Condôminos poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar entidades públicas ou privadas.

Art. 12 - A infraestrutura básica do parcelamento de solo, sem prejuízo de outras medidas que poderão ser solicitadas pela Municipalidade, é constituída pela implantação de equipamentos públicos urbanos que contemple:

a) O sistema de escoamento e drenagem das águas pluviais;

b) O sistema de iluminação pública, inclusive com a utilização de lâmpadas de diodo emissor de luz – LED -;



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

- c) O sistema de esgotamento sanitário que poderá ser individual na forma de fossas sépticas ou coletivo, nesse último caso, se assim entender necessário o Poder Executivo;
- d) O sistema de abastecimento de água potável;
- e) O sistema de energia elétrica (iluminação) pública;
- f) A identificação e a sinalização obrigatória das vias públicas ou de circulação interna do empreendimento;
- g) A abertura, a pavimentação e a manutenção das vias públicas ou de circulação, sejam aquelas determinadas como de circulação para acesso ao empreendimento, sejam aquelas determinadas como de circulação interna do empreendimento, com as dimensões mínimas especificadas por esse diploma;
- h) A construção de meio fio, passeios e calçadas nas vias de circulação interna do empreendimento, com as dimensões mínimas especificadas por esse diploma;
- m) A instalação obrigatória de lixeiras nas vias públicas do empreendimento;
- n) O cercamento obrigatório do perímetro do empreendimento;
- o) O cercamento obrigatório da área verde;
- p) O cercamento obrigatório da área de preservação permanente, se houver.

Parágrafo Único – O contido nas alíneas “n”, “o” e “p” deverá ser providenciado pelo empreendedor antes de se iniciar a venda das unidades imobiliárias (chácaras).

Art. 13 - A municipalidade, a bem do meio ambiente e do interesse público e coletivo, poderá exigir do empreendedor outras obras de infraestrutura básica a depender das características do empreendimento, mediante a expedição de laudo circunstanciado, dentre elas:

- a) Implantação de meios de captação coletiva ou individual para utilização doméstica das águas pluviais incidentes sobre o empreendimento;
- b) Implantação de estação de tratamento de esgoto sanitário;
- c) Recuperação de nascentes em área a ser determinada pelo Poder Executivo, ainda que em outra propriedade particular, se a mesma servir ao empreendimento;
- d) Plantio de mudas de árvores em quantidade e espécie a serem definidas pelo CODEMA, na área verde do empreendimento;
- e) Compensação pelo impacto ambiental, dentre elas, a doação de determinada quantidade de mudas de árvore em espécies a serem definidas pelo CODEMA.

Art. 14 - Ao encaminhar o projeto de chaceamento o empreendedor imobiliário deverá encaminhar ao Poder Executivo um termo de responsabilidade contendo todas as obrigações contraídas em razão do chaceamento, bem como autorização ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca para registro em nome do Município de Piracema da(s) área(s) de equipamentos públicos, sendo que os citados documentos serão parte integrante do Projeto de Lei a ser encaminhado ao Poder Legislativo.

Parágrafo Único – Na hipótese do empreendedor ser casado ou se mantiver união estável, o termo de responsabilidade se fará acompanhar da respectiva outorga uxória.

Art. 15 – O empreendedor imobiliário somente estará desobrigado das suas obrigações constantes desse diploma depois de laudo circunstanciado de fiscalização emitido pelo Poder Executivo, dando conta da execução e/ou do cumprimento de todas as obrigações contraídas em razão do empreendimento imobiliário.

CAPÍTULO IV

DAS QUESTÕES CONCERNENTES AO MEIO AMBIENTE

Art. 16 - A análise do projeto de parcelamento de solo rural deverá ser precedida do respectivo licenciamento ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, devendo obedecer aos critérios estabelecidos pela legislação ambiental vigente.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

Art. 17 – O empreendedor elaborará um estudo que contemple os elementos socioambientais identificados na área do empreendimento e em seu entorno, especificamente quanto à presença de áreas de preservação permanente, cursos de água, nascentes e os impactos ambientais que tais elementos sofrerão com a urbanização da gleba e com a implantação da correspondente infraestrutura básica, sendo que tal estudo fará parte do Projeto de Lei.

Art. 18 – Antes do envio ao Poder Executivo, o projeto de chaceamento e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA -, que emitirá o seu parecer no prazo máximo de 30(trinta) dias.

§1º – A certidão de regularidade ambiental emitida pelo CODEMA se fará acompanhar de declaração quanto à proximidade ou não do empreendimento em relação ao entorno de:

a - unidade de conservação do grupo de proteção integral ou;

b - unidade de conservação do grupo de uso sustentável ou;

c - área de preservação permanente.

§2º – A certidão de regularidade ambiental expedida pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA - deverá ser encaminhada ao Poder Legislativo conjuntamente com o Projeto de Lei inerente à solicitação para criação do empreendimento imobiliário.

Art.19 – É obrigatório que conste do projeto de parcelamento de solo o cronograma de arborização da área verde e das vias públicas, devendo ainda conter a quantidade e as espécies que serão utilizadas no cumprimento da citada obrigação de fazer.

CAPÍTULO V

DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

Art. 20 - A análise do projeto de parcelamento de solo rural dependerá da prévia apresentação da licença do órgão ambiental correspondente para a perfuração do poço artesiano.

Parágrafo Único – No prazo de até 04(quatro) anos o empreendedor ou a Associação de Condôminos deverá apresentar ao Poder Executivo a respectiva outorga de uso do recurso hídrico que abastece o empreendimento.

Art. 21 – Será de inteira responsabilidade do chaceamento e dos seus condôminos a manutenção, aperfeiçoamento e expansão do sistema de abastecimento de água potável, nos termos da Lei Federal nº 11.445/2007.

CAPÍTULO VI

DAS VEDAÇÕES QUANTO AO PARCELAMENTO DE SOLO

Art. 22 - Não será permitido o parcelamento de solo em zona (área) rural:

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

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

III – Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Nos terrenos considerados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V – Nas áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos ou voçorocas;

VI – Nas áreas de preservação permanente ou em áreas de reserva legal registradas, uma vez obedecidos os critérios e as definições estipuladas pela Lei Federal nº 12.651/2012;

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



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

VIII – Nas áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem a infraestrutura adequada;

IX – Nas áreas que contemplem faixa de domínio público das rodovias federais e estaduais ou ferrovias, exceto se respeitada a distância mínima estabelecida pela legislação própria;

X – Nas áreas que contemplem linhas de transmissão de energia elétrica e dutos, exceto se respeitada a distância mínima de 50 (cinquenta) metros de cada lado da linha.

Parágrafo Único – As exigências de que o empreendimento não se enquadra nas vedações traçadas no *caput* do presente artigo serão comprovadas através de laudo técnico expedido por profissional habilitado, devendo o referido laudo ser encaminhado ao Poder Legislativo conjuntamente com o Projeto de Lei propondo a criação do empreendimento.

CAPÍTULO VII

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO.

Art. 23 – Observadas as obrigações concernentes à implantação da infraestrutura básica, o empreendimento de que trata essa Lei Complementar deverá atender aos seguintes requisitos:

I – Área mínima de 1000m² (mil metros quadrados) por unidade imobiliária;

II – O percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários e os espaços livres de uso público será de no mínimo 15% (quinze por cento) do total da gleba a ser parcelada; sendo:

a - 3% (três por cento) destinados ao equipamento público comunitário na sua espécie praça pública para atividades de lazer e similares;

b - 5% (cinco por cento) destinados a outros equipamentos públicos comunitários, não podendo ser computado nesse percentual a área destinada à construção de equipamentos públicos urbanos;

c - 7% (sete por cento) destinados à área verde, não podendo ser considerado no percentual as áreas de preservação permanente.

III – 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário deverá apresentar declividade natural menor ou igual a 15% (quinze por cento);

a – As áreas destinadas à praça pública e a equipamentos públicos e comunitários deverão ser transferidas ao domínio público no ato do registro do chaceamento, com a devida e necessária autorização por escrito do empreendedor, acompanhada de outorga uxória se casado for, quando da apresentação do Projeto ao Poder Executivo.

IV – Reservar uma faixa sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das rodovias federais e estaduais ou ferrovias, obedecida a distância fixada em legislação própria.

V – As vias abertas estarão limitadas à declividade máxima estabelecida na legislação vigente sobre o sistema viário, a saber:

a) Até 20% (vinte por cento) de declividade se utilizará no mínimo cascalho compactado como espécie de pavimentação da via;

b) Acima de 20% (vinte por cento) de declividade se utilizará no mínimo calçamento poliédrico como espécie de pavimentação da via.

VI – Implantação e/ou a abertura de vias de acesso ao empreendimento deverão estar interligadas com as vias de tráfego principal;

VII – Implantação e/ou a abertura de vias de circulação internas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

VIII – As vias de acesso ao empreendimento e circulação interna deverão ter largura mínima de 07 (sete) metros, sem considerar a área destinada à circulação de pedestres e implantação de equipamentos públicos que deverá ser de no mínimo 1,50cm (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da via, a contar da guia do arruamento.

IX – Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

X – Obras de escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente; sendo que a forma de cumprimento de tal obrigação será detalhada pelo Poder Executivo, através de Decreto.

XI – Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como poço artesiano e/ou outro meio alternativo através de projetos aprovados pelos órgãos competentes, comprovado por meio da licença de perfuração e do respectivo termo de outorga de utilização de recursos hídricos.

XII – Implantação de rede coletora de esgoto doméstico, preferencialmente com a construção de estação de tratamento de esgoto, ou fossa séptica, vedado o uso do sistema denominado como fossa negra.

XIII – Arborização das vias de circulação, das áreas verdes e de lazer.

XIV – Implantação de rede de energia elétrica pública, conforme projeto aprovado pela Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG -.

XV – Implantação de cerca divisória e/ou de fechamento de todo o perímetro do empreendimento, sem implicar no impedimento do direito de ir e vir das pessoas, inclusive dos não condôminos.

XVI - Reservar uma faixa de 50(cinquenta) metros sem edificação de cada lateral das linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;

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

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

§3º - O disposto nos incisos I, II e VIII deverá ser comprovado e discriminado pelo memorial descritivo e pela planta do empreendimento quando da apresentação do projeto ao Executivo Municipal.

§4º - O disposto nos incisos III será comprovado por laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado quando da apresentação do projeto ao Executivo Municipal.

§5º - O disposto nos incisos IV, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XV e XVI deverá ser comprovado e fiscalizado pelo Executivo Municipal, observado o cronograma de execução do projeto urbanístico.

§6º - O disposto no inciso XIV será comprovado mediante laudo técnico emitido pela Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG – no ato de entrega do projeto ao Executivo Municipal e fiscalizado durante a implantação do empreendimento.

§7º – Os percentuais discriminados no inciso II desse artigo serão aplicados sobre a área útil do empreendimento, uma vez descontado o percentual com eventual área de preservação permanente.

§8º - As áreas institucionais previstas no inciso II desse artigo serão, preferencialmente, contínuas ao empreendimento, mas fora do perímetro a ser cercado pelo condomínio, de maneira a manter o seu acesso livre a todas as pessoas, inclusive daquelas que não fazem parte do condomínio.

CAPÍTULO VIII

DAS VIAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Art. 24 – As vias de circulação do empreendimento imobiliário, sejam aquelas com a função de acesso ou aquelas determinadas como internas do empreendimento imobiliário, deverão estar em conformidade com o disposto no art. 23, Incisos V, VI, VII e VIII dessa Lei Complementar, bem como deverão estar contempladas no mapa topográfico da gleba a ser parcelada, no memorial descritivo, sendo:

I - O empreendedor deverá apresentar projeto de urbanismo e complementares que contemple o tipo de pavimentação a ser empregado nas vias internas e de acesso ao empreendimento, bem como será o responsável pela execução de todas as obras viárias, de pavimentação ou estruturais que exijam as vias do empreendimento; bem como os condôminos serão os responsáveis pela manutenção de tal item da infraestrutura básica.

II - Quando as vias de acesso ao empreendimento passarem pela propriedade de terceiro, o terceiro deverá anuir ao parcelamento de solo pretendido, ao projeto urbanístico, concordando com o direito de passagem e/ou de servidão pública.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

III - A servidão de passagem retro citada deverá ser levada a registro junto à matrícula dos imóveis servientes, onde se mencionará a extensão e a largura da via, sendo que o registro deverá ser antecedente ao envio do Projeto de Lei propondo o parcelamento do solo.

IV – O mapa topográfico do empreendimento deverá contemplar a largura e a extensão de cada via de circulação; seja a via considerada de acesso ao empreendimento e articulada com a via de trânsito principal; seja a via de circulação interna, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas por esse Diploma.

§1º - As vias de acesso ao empreendimento e circulação interna deverão ter largura mínima de 07(sete) metros, sem considerar a área destinada à circulação de pedestre e implantação de equipamentos públicos que deverá ser de no mínimo 1,5(um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da via, a contar da guia do arruamento.

§2º - As vias serão pavimentadas com, no mínimo cascalho compactado, ou calçamento ou asfalto, nessa ordem.

§3º - A abertura de vias inclui o projeto de escoamento das águas pluviais, a construção de pontes em concreto, sarjetas e outros procedimentos de engenharia que a Administração Pública julgar conveniente e onde se fizer necessário.

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS MÍNIMOS QUANTO ÀS EDIFICAÇÕES NA UNIDADE IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO.

Art. 25 – As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – Taxa de ocupação máxima de 50%(cinquenta por cento) da unidade imobiliária;

II – Edificações com gabarito máximo igual a 9 (nove) metros;

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

a) Recuo mínimo de 05(cinco) metros, medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal.

b) Recuo mínimo de 03(três) metros em relação às divisas laterais.

IV - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade.

V - Garantia de área de permeabilidade do solo no mínimo de 50%(cinquenta por cento) da área total construída, sendo que deste percentual:

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

b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.

VI – Obrigatoriedade de concessão de servidão de passagem de águas pluviais por parte de todo condomínio.

VII – Observância quanto a outras disposições contidas na convenção de condomínio.

Parágrafo Único – Cumpre ao Poder Executivo à fiscalização das exigências estabelecidas no caput do presente artigo.

Art. 26 - As edificações dependerão de prévio alvará para construção, mediante a apresentação do correspondente projeto de engenharia, arquitetura e complementares; observados os ditames traçados pela legislação federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO X

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO.

Art. 27 – A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para a implantação do chacreamento de lazer será previamente submetida à apreciação do Poder Executivo, sendo que para análise prévia bastará a entrega de 01 (uma) via do projeto urbanístico e complementares.

Parágrafo Único – O Poder Executivo Municipal tem o prazo máximo de 30(trinta) dias para apreciação do projeto, emitindo o respectivo parecer quanto a sua viabilidade técnica, sendo que a citada minuta deverá ser acompanhada principalmente daqueles documentos mencionados no artigo 29 dessa Lei Complementar.

Art. 28 – Os projetos e requisitos previstos nesta Lei Complementar deverão obedecer às diretrizes vigentes, sobretudo no tocante aos requisitos de urbanização da área parcelada, nos termos da Lei Federal 6.766/79, observadas às especificidades da legislação federal.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

Parágrafo Único - O empreendedor deverá apresentar o projeto em 04(quatro) vias, sendo 03(três) protocoladas junto ao Poder Executivo e 01(uma) via protocolada lhe será devolvida; bem como juntará os projetos urbanístico e ambiental em folha tamanho A4, sendo que as plantas deverão ter o tamanho adotado pelo CREA e, também, em tamanho A4; bem como o Projeto ainda deverá ser apresentado em mídia digital.

Art. 2º – Observadas às exigências elencadas por essa Lei Complementar, o projeto será protocolado junto ao Poder Executivo com os seguintes documentos, em 04 (quatro) vias:

- I – Requerimento assinado por profissional devidamente registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;
- II – Certidão de registro, ônus e ações reipersecutórias atualizada e expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com o prazo máximo de 90(noventa) dias, com área total idêntica àquela a ser parcelada;
- III – Certidão Negativa de Débitos Tributários, expedida pela União, pelo Estado de Minas Gerais e pelo Município de Piracema/MG;
- IV – Certidão Negativa de Ações de Execução expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais;
- V – Certidão Negativa de Ações de Execução expedida pela Justiça Federal;
- VI – Certidão Negativa de Ações expedida pela Justiça do Trabalho;
- VII – Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA -, com indicação da proximidade entre o perímetro do parcelamento e a área de expansão urbana.
- VIII – Certidão de regularidade ambiental ou de dispensa emitida pelo órgão competente;
- IX – Certidão de regularidade ambiental emitida pelo CODEMA, acompanhada de declaração quanto à proximidade ou não do empreendimento do entorno de unidade de conservação do grupo de proteção integral ou de unidade de conservação do grupo de uso sustentável ou de área de preservação permanente;
- X – Relatório ou estudo ambiental emitido por profissional competente, se for o caso;
- XI – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Administração Municipal, CODEMA e demais órgãos envolvidos, contendo:
 - a- Memorial descritivo;
 - b- Planta impressa do projeto urbanístico, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1.1000, contendo a área total do empreendimento e, também, em tamanho A4;
 - c- Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou correspondente, registrada no órgão competente pelo autor do projeto e devidamente quitada;
 - d- Cronograma de execução das obras mencionando detalhadamente a obra a ser realizada, os percentuais do empreendimento a serem cumpridos parcialmente e aqueles a serem cumpridos no prazo de até 04(quatro) anos;
 - e- A subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - f- Sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário, inclusive mencionando as vias de acesso, com a respectiva extensão e largura individual mínima de 07(sete) metros de todas as vias que compõem o empreendimento.
 - g- A metragem total do arruamento em metros quadrados, observado a extensão das ruas, a largura mínima de 07(sete) metros por via e o espaçamento, mínimo de 1,50(um metro e cinquenta centímetros), de cada lado da via, destinados à área de circulação de pedestre;
 - h- Projeto de escoamento/drenagem das águas pluviais, contendo 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, também, em tamanho A4;
 - i- A identificação individualizada, metrificada por metro quadrado, observado o percentual mínimo de 3%(três por cento), da área total do empreendimento destinada à praça pública;
 - j- A identificação individualizada, metrificada por metro quadrado de todas às áreas parceladas com a finalidade de chácaras, observado o percentual mínimo de 1.000m² (mil metros quadrados) por unidade;
 - k- A identificação individualizada, metrificada por metro quadrado, observado o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) do total do empreendimento destinada a equipamentos públicos comunitários;
 - l- A espécie de material a ser utilizado na pavimentação das vias públicas ou de circulação, sendo no mínimo cascalho compactado, calçamento ou asfalto, nessa ordem.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

m- Deverá acompanhar o projeto de engenharia uma planilha orçamentária contendo os gastos a serem realizados pelo empreendedor em razão da execução total do empreendimento, detalhando cada item da infraestrutura básica.

XIII - Projeto ambiental contemplando as diretrizes apontadas pelos órgãos ambientais competentes, contendo:

a- A identificação individualizada, metrificada por metro quadrado de todas as Áreas de Preservação Permanente – APP,s – e das áreas de Reserva Legal, observados os parâmetros, conceitos e tamanhos traçados pelo Código Ambiental;

b - A identificação individualizada, metrificada por metro quadrado de todas as Áreas Verdes constituídas ou a constituir, observado o percentual mínimo de 7%(sete por cento) da área total do empreendimento;

c- Descrição e delineamento da área de preservação permanente; bem como a sua forma de preservação e conservação.

d- Descrição, delineamento e formação da área verde; bem como a sua forma de utilização, preservação e manutenção.

e- Cronograma de arborização das vias de circulação e da área verde.

f – As espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e da área verde.

g - O sistema de esgotamento sanitário, devidamente assinado pelo técnico responsável, nos termos da legislação ambiental;

h – O sistema de abastecimento de água potável.

XIV – Declaração emitida por técnico habilitado, sendo que o citado documento deverá mencionar, expressamente, que o empreendimento não se enquadra nas limitações impostas pelo artigo 22 dessa Lei Complementar.

XV – Declaração ou laudo circunstanciado emitido por técnico habilitado, sendo que o citado documento deverá mencionar, expressamente, que o empreendimento está dentro dos padrões estabelecidos pelo artigo 23 dessa Lei Complementar.

XVI – Laudo de viabilidade técnica emitido pela Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG – ou por sua sucessora, quanto ao projeto de eletrificação da área a ser parcelada, em cópia autenticada.

XVII – Minuta da Convenção de Condomínio;

XVIII – 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;

XIX – Termo de obrigações de empreendedor, na forma estabelecida por essa Lei Complementar.

XX – Documento comprobatório quanto à condição da gleba a ser parcelada ter perdido as características típicas de destinação agrícola ou documento justificativo quanto às razões econômicas e/ou sociais a justificar o empreendimento, na forma do artigo 3º dessa Lei Complementar.

§1º - Todos os documentos mencionados no artigo 29 dessa Lei Complementar deverão acompanhar o Projeto de Lei a ser enviado ao Poder Legislativo.

§2º - Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão estar assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART.

CAPÍTULO XI

DO TERMO E DE OUTRAS OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR

Art. 30 – O empreendedor firmará um Termo de Obrigações para com o Poder Executivo, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qual quer alteração, sendo que o referido termo deverá conter no mínimo:

I – A ciência do empreendedor quanto ao prazo para execução das obras de infraestrutura, sendo que tal prazo deverá ser definido no respectivo cronograma de execução de obras;

II – A ciência do empreendedor quanto às unidades deixadas em garantia para a municipalidade;



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

III – A ciência do empreendedor quanto à vedação de implantação do sistema de esgotamento sanitário do tipo sistema/negra ou qualquer outro tipo contrário à legislação ambiental, especialmente quanto ao sistema de lançamento de efluentes nos mananciais, córregos, rios ou qualquer outra espécie de curso de água.

IV – A ciência do empreendedor quanto à implantação de sistema de abastecimento de água, mediante outorga dos órgãos ambientais competentes.

V – A ciência do empreendedor quanto ao prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do Projeto de Lei que autoriza a urbanização, para registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

VI – A ciência do empreendedor quanto às penalidades administrativas municipais relativas ao descumprimento das regras estabelecidas por essa Lei Complementar, especialmente por descumprir:

a - O prazo de registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

b - O prazo de execução das obras, nos termos do cronograma apresentado;

c - A regra estipulada nessa Lei Complementar que determina que a venda de unidades imobiliárias somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento junto ao Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Passa Tempo/MG.

VII – A ciência do empreendedor quanto à obrigação de executar as obras de infraestrutura básica, arborização de vias de circulação e de acesso e da área verde com recursos próprios;

VIII – A ciência do empreendedor quanto ao contido nos artigos 10, 11 e 12 dessa Lei Complementar.

Art. 31 – O empreendedor deverá fazer constar dos documentos de compra e venda das unidades imobiliárias as exigências previstas na Legislação Federal e Municipal relativas ao uso e ocupação do solo.

Art. 32 – O empreendedor deverá fazer constar dos documentos de compra e venda das unidades imobiliárias a responsabilidade solidária do comprador/adquirente quanto aos serviços de manutenção da infraestrutura básica dispostos no artigo 11 dessa Lei Complementar, na proporção das áreas de suas chácaras.

Art. 33 – O empreendedor deverá averbar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de obrigações de empreendedor à margem da matrícula de todas as unidades imobiliárias.

CAPÍTULO XII

DA GARANTIA QUANTO À EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 34 – O empreendedor, preferencialmente, deverá ofertar à municipalidade a quantidade mínima de 10% (dez por cento) do total das unidades imobiliárias autônomas em garantia pela realização das obras de infraestrutura básica, observada a compatibilidade entre o valor das obras de infraestrutura básica a serem realizadas pelo empreendedor e o valor do bem dado em garantia.

§1º - A garantia imobiliária ainda poderá se dar em outro imóvel de propriedade do empreendedor; podendo se dar ainda em imóvel de terceiro, desde que com a devida anuência, observado o poder de discricionariedade da Administração Pública Municipal.

§2º - O imóvel dado em garantia terá a sua propriedade transferida para a municipalidade, mediante registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, correndo todas as despesas por conta do empreendedor.

§3º - Uma vez realizadas as obras de infraestrutura básica a propriedade do imóvel dado em garantia será restituída ao empreendedor ou a quem o mesmo indicar, correndo todas as despesas por conta do empreendedor.

§4º - A garantia ainda poderá se dar mediante caução em dinheiro ou fiança bancária.

CAPÍTULO XIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

Art. 35 – O Poder Executivo terá o prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da emissão do laudo de aprovação do projeto de urbanização para submetê-lo à apreciação do Poder Legislativo, através de Projeto de Lei.

§1º - A decisão de não aprovação do projeto de urbanização pelo Poder Executivo deverá ser fundamentada e especificar detalhadamente as irregularidades e/ou os requisitos não atendidos pelo empreendimento imobiliário, aberto o prazo prévio de 30(trinta) dias para que o empreendedor possa se manifestar.

§2º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos ou tratar-se de erro sanável será facultado ao empreendedor o prazo de 30(trinta) dias para corrigir a irregularidade, sob pena do projeto ser arquivado.

§3º - Caso o projeto de urbanização seja reprovado ou arquivado pelo Poder Executivo, uma vez efetuadas as devidas correções, o mesmo poderá ser reapresentado a qualquer tempo, observado todo o trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez, podendo a Administração Municipal aproveitar os atos já praticados e os documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto, caso tais documentos não tenham expirado o prazo de validade.

§4º - Caso o projeto de urbanização seja rejeitado pelo Poder Legislativo, o mesmo somente poderá ser reapresentado na sessão legislativa seguinte.

Art. 36 – Aprovado o empreendimento imobiliário o empreendedor terá o prazo improrrogável de 180(cento e oitenta) dias, contados da publicação da Lei Municipal que autorizou a urbanização, para proceder o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§1º – Caberá ao empreendedor o registro das áreas destinadas a equipamentos públicos e/ou comunitário em nome do Município de Piracema/MG, de conformidade com o Projeto aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pelo Prefeito Municipal.

§2º – Na hipótese do prazo citado no *caput* não ser cumprido ocorrerá à caducidade da aprovação e a consequente reversão da área a condição de zoneamento rural, mediante o envio de Projeto de Lei ao Poder Legislativo.

Art. 37 - Cumpre ao Poder Executivo o dever de fiscalizar o cumprimento das obrigações do empreendedor contidas nessa Lei Complementar.

CAPÍTULO XIV

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 38 – O alvará de licença para execução de obras de infraestrutura básica somente será emitido mediante a apresentação do requerimento específico, acompanhado da cópia de aprovação legislativa do empreendimento, do termo de obrigações do empreendedor, da certidão de registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, da certidão de registro das unidades imobiliárias autônomas dadas em garantia à Municipalidade, do cronograma de execução das obras e dos demais documentos que o Poder Executivo exigir.

Parágrafo Único – O prazo estipulado no alvará de execução das obras de infraestrutura deverá ser o mesmo lançado no cronograma de execução das obras.

Art. 39 – O alvará de licença para a execução de obras nas unidades imobiliárias autônomas somente será emitido mediante a apresentação da Certidão de Registro da Matrícula atualizada e emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 40– Nenhuma edificação poderá ser executada sem o prévio alvará de licença para execução de obra, emitido pela Administração Pública Municipal, sob pena do infrator estar sujeito às sanções cabíveis à espécie.

Art. 41 – Nenhum alvará de licença para execução de edificação em unidade imobiliária autônoma será expedido sem que as obras de infraestrutura básica estejam concluídas.

CAPÍTULO XV

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 42 – Além das obrigações já mencionadas, o empreendedor ainda ficará obrigado a instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto à margem da matrícula diante do Cartório de Registro de Imóveis, no prazo improrrogável de até 180(cento e oitenta) dias após a publicação da Lei contendo a aprovação do projeto de urbanização.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

Art. 43 – A convenção de condomínio deverá conter todas as informações, restrições quanto à forma de construção, orientações quanto à conservação do meio ambiente, bem como as espécies de edificações que poderão se dar no empreendimento; bem como todas as obrigações assumidas pelos condôminos em razão do empreendimento imobiliário, especialmente aquelas contidas no artigo 11 dessa Diploma e as atividades econômicas proibidas no perímetro do chaceamento.

Art. 44 – A alienação de unidades imobiliárias autônomas implica na obrigação de entregar ao adquirente uma cópia da convenção de condomínio.

Art. 45 – Com o registro da convenção de condomínio na serventia competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do empreendimento, respondendo cada condômino pelas citadas obrigações, de forma solidária e proporcional à área da sua unidade imobiliária.

Parágrafo Único – As responsabilidades lançadas no *caput* desse artigo somam-se às obrigações do empreendedor em fornecer infraestrutura básica ao empreendimento.

Art. 46 - Fazer constar da convenção de condomínio que cumpre aos condôminos a obrigação de manter os serviços de manutenção de esgoto, iluminação pública e abastecimento de água.

CAPÍTULO XVI

DA ALIENAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS

Art. 47 - Nenhuma unidade imobiliária autônoma poderá ser alienada sem que o projeto de urbanização esteja aprovado pela Municipalidade, sem que esteja registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sem que a Convenção de Condomínio esteja registrada junto ao Cartório de Registro.

Art. 48 - Deverá constar do contrato de compra e venda a responsabilidade do adquirente, como condômino, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, sendo que tais serão proporcionais ao tamanho da sua unidade imobiliária.

Art. 49 – Deverá constar do contrato de compra e venda e da convenção de condomínio todas as informações, restrições quanto à forma de construção, orientações quanto à conservação do meio ambiente.

Art. 50 – Deverá constar do contrato de compra e venda e da convenção de condomínio todas as servidões aparentes ou não aparentes que incidam sobre o empreendimento e/ou sobre a unidade imobiliária.

Art. 51 – Cumprirá ao empreendedor manter os serviços de proteção e conservação das áreas verde e de preservação permanente até que tais áreas sejam transferidas para a Municipalidade.

CAPÍTULO XVII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DE SOLO RURAL

Art. 52 – O parcelamento de solo rural com aprovação legislativa e não registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias importará na reversão da área transformada em zona de urbanização específica em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos, sem prejuízo das taxas recolhidas em favor da Municipalidade.

Art. 53 – A execução de parcelamento de solo rural sem a aprovação da Municipalidade ensejará em notificação administrativa do seu proprietário ou posseiro para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras empreendidas na gleba.

Parágrafo Único - Na hipótese do empreendedor notificado não paralisar as vendas e/ou as obras, a Municipalidade deverá ingressar com as medidas judiciais cabíveis à espécie.

Art. 54 – O empreendedor de parcelamento de solo rural sem autorização da Municipalidade, uma vez paralisadas as vendas e/ou as obras, terá o prazo de 90 (noventa) dias contados da notificação extrajudicial para apresentar o projeto de urbanização da gleba que pretende parcelar.

Art. 55 – Na hipótese do proprietário de parcelamento de solo rural de fato (irregular) não atender ao disposto nos artigos 52, 53 e 54 dessa Lei Complementar, cumulativamente, o mesmo estará sujeito:

I – A ter o imóvel interditado pela Municipalidade;

II – A ser multado em 100(cem) UFFPM – Unidade Fiscal do Município de Piracema – por metro quadrado de parcelamento de solo irregular e;



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

III – A ser multado em 100(cem) UFPM – Unidade Fiscal do Município de Piracema – por dia e por metro quadrado de solo parcelado irregularmente, caso descumpra a ordem de interdição.

Art. 56 – A multa administrativa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Parágrafo Único – As sanções previstas nesse capítulo se aplicam ao adquirente de imóvel em área de parcelamento de solo fora das regras contidas nessa Lei Complementar.

Art. 57 – Os projetos de chaceamento cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais houver tido reversão da área a ser parcelada à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo mínimo de 01(um) ano.

Art. 58 - Uma vez aprovado pela Municipalidade o pedido de parcelamento de solo, os empreendedores se obrigam a executá-lo, obedecendo os ditames traçados por essa Lei Complementar.

Parágrafo Único - Caso o projeto não venha a ser executado ou caso venha a ser cancelado, os empreendedores ficarão impedidos de pleitear parcelamento de solo junto à Municipalidade pelo prazo de 01(um) ano.

Art. 59 – Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de Lei, o empreendedor do parcelamento de solo será notificado pelo Município para que venha a cumprir com a obrigação.

§1º – Persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, o empreendedor responderá pelas seguintes sanções:

a – A ter o imóvel interditado pela Municipalidade;

b – A ser multado em 100(cem) UFPM – Unidade Fiscal Padrão do Município de Piracema – por metro quadrado de parcelamento de solo irregular;

c – A ser multado em 100(cem) UFPM – Unidade Fiscal do Município de Piracema – por dia e por metro quadrado de solo parcelado irregularmente, caso descumpra a ordem de interdição.

§2º - A não conclusão das obras de acordo com o estipulado no cronograma e/ou dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução, sujeita o proprietário do empreendimento ao pagamento de uma multa de 100(cem) UFPM – Unidade Fiscal do Município de Piracema por mês completo de atraso.

Art. 60 - Constatando a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente à decretação de zona de urbanização específica, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo Único – Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo município, respondendo o empreendedor, com os seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo das multas previstas nessa Lei Complementar.

Art. 61 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por essa Lei Complementar sujeitar-se-ão às correções, na forma prevista pela legislação municipal.

CAPÍTULO XVIII

DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 62 - As obras de infraestrutura básica deverão estar concluídas em até 48(quarenta e oito) meses, contados da publicação da aprovação legislativa, a saber:

§1º – Em até 12(doze) meses, 25% (vinte e cinco por cento) do empreendimento deverá estar concluído, cuja comprovação se dará mediante laudo circunstanciado emitido pelo setor técnico do Poder Executivo.

§2º - Em até 24(vinte e quatro) meses, 50% (cinquenta por cento) do empreendimento deverá estar concluído, cuja comprovação se dará mediante laudo circunstanciado emitido pelo setor técnico do Poder Executivo.

§3º - Em até 36(trinta e seis) meses, 75% (setenta e cinco por cento) do empreendimento deverá estar concluído, cuja comprovação se dará mediante laudo circunstanciado emitido pelo setor técnico do Poder Executivo.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

§4º - Em até 48(quarenta e oito) meses, 100% (cem por cento) do empreendimento deverá estar concluído, cuja comprovação se dará mediante laudo circunstanciado emitido pelo setor técnico do Poder Executivo.

Art. 63 – Os percentuais e prazos estipulados no artigo anterior não se aplicam ao sistema de abastecimento de água e de iluminação pública, dado que tais elementos da infraestrutura básica deverão estar concluídos no prazo de até 12(doze) meses contados a partir da aprovação do Projeto de Parcelamento de solo.

Art. 64 – O cercamento do perímetro do empreendimento, da área verde e da área de preservação permanente deverá ocorrer no prazo de até 90(noventa) dias contados a partir da aprovação do Projeto de Parcelamento de solo.

Art. 65 – Os prazos fixados poderão ser maiores na hipótese de força maior ou caso fortuito, exceto a interdição do empreendimento por descumprimento da legislação vigente.

CAPÍTULO XIX

DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES

Art. 66 – O chaceamento anterior e regularmente aprovado pela Municipalidade será alcançado por essa legislação quanto às obrigações do empreendedor e dos condôminos em relação à implantação, execução, manutenção e conservação da infraestrutura básica, considerando a situação fática consolidada, considerando a legislação vigente à época.

§1º - Fica concedido ao empreendedor e/ou os condôminos o prazo improrrogável de 180(cento e oitenta) dias para, mediante nova proposta de lei, resolverem eventuais impedimentos técnicos constantes do projeto original e que não permitam a execução do projeto de parcelamento de solo rural na forma como anteriormente aprovado pela Municipalidade, obedecidos, no que couber, os critérios estabelecidos por esse Diploma.

§2º – A qualquer tempo, mediante autorização expressa dos condôminos, observado o quórum estabelecido pela legislação civil para essa finalidade, os chaceamentos aprovados pela Municipalidade sob a égide da Lei Complementar Municipal nº034/2015 poderão autorizar a instalação de atividade econômica de baixo impacto dentro do perímetro do empreendimento; sendo que ainda deverá ser definida pelos condôminos a espécie de atividade econômica e o horário de funcionamento do estabelecimento.

§3º - Para atender o disposto no parágrafo anterior é necessária a convocação de assembleia geral de condôminos para aquela finalidade; é necessário o devido registro da reunião em ata de assembleia e a constituição de uma nova convenção de condomínio.

§4º - A ata da assembleia de condôminos deverá ser registrada junto ao Cartório de Títulos e Documentos e a Convenção de Condomínio deverá ser registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§5º - As atividades econômicas consideradas de baixo impacto mencionadas por essa Lei serão definidas por Decreto do Poder Executivo a ser editado no prazo de 90(noventa) dias a contar da publicação dessa Lei.

Art. 67 – O chaceamento sem autorização da Municipalidade ou com impedimento técnico em relação ao Projeto Original, considerando a situação fática consolidada, no que couber, poderão, obedecida a ordem estipulada abaixo, mediante laudo circunstanciado emitido pelo Poder Executivo, sem prejuízo das vedações constantes do artigo 22 desse Diploma:

I – As áreas para praça pública e/ou equipamentos públicos e/ou comunitários, no caso de chaceamentos que se enquadrem nas situações previstas nos artigos 66 e 67 desta Lei, poderão, mediante parecer favorável do Poder Executivo e submetida à apreciação do Poder Legislativo, quando da deliberação sobre o projeto de lei de regularização do empreendimento, de proposta pelo empreendedor, serem compensados, através da compensação financeira ou doação/cessão de equipamentos e materiais para construção ou conservação de bens públicos e estradas municipais ao Município de Piracema/MG, no valor das áreas que deveriam ser constituídas para aprovação e regularização do chaceamento, atendendo, dessa forma, as exigências os fins comunitários e de interesse público.

II - A área verde prevista no artigo 23, Inciso II, alínea “c” dessa Lei, no caso de chaceamentos que se enquadrem nas situações previstas nos artigos 66 e 67 desta Lei e caso não possuam condições técnicas para constituir as áreas em questão, poderão, mediante parecer favorável do Poder Executivo e submetida à apreciação do Poder Legislativo, quando da deliberação sobre o projeto de lei de regularização do empreendimento, adquirir a citada área em outro imóvel dentro do perímetro do município de Piracema, ou, alternativamente, constituir medidas de caráter socioambiental em favor da Municipalidade, no valor das áreas que deveriam ser constituídas para aprovação e regularização do chaceamento, atendendo, dessa forma, as exigências os fins comunitários e de interesse público.



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

III – Alternativamente, nos termos do artigo 11, §1º combinado com o artigo 9º, §2º, ambos da Lei Federal 13.465/2017, os chaceamentos (núcleos urbanos informais) comprovadamente existentes até 22 (vinte e dois) de dezembro de 2016 e que não possuam as condições técnicas exigidas por esse Diploma, a critério do Poder Executivo, poderão ter dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edíficos, especialmente aqueles constantes do artigo 23, Incisos II, V, VI, VIII dessa Lei Complementar, mediante termo circunstanciado e fundamentado expedido pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único – A flexibilização do contido no artigo 23, Incisos V, VI e VIII dessa Lei Complementar se aplica na hipótese da Municipalidade optar pela flexibilização contida nos Incisos I e II desse artigo.

Art. 68 – O parcelamento de solo existente contrário aos ditames dessa Lei Complementar e/ou sem autorização da Municipalidade, atendendo ao disposto nessa Lei Complementar, terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a apresentar o projeto de parcelamento sob pena de incorrer nas multas previstas nessa Lei Complementar.

Art. 69 – A flexibilização ora tratada não alcança elementos contidos na legislação ambiental.

CAPÍTULO XX

DAS TAXAS A SEREM PAGAS PELO EMPREENDEDOR

Art. 70 – Para vistoria do CODEMA e do Serviço Engenharia da Prefeitura, análise de documentos e emissão de pareceres pela Procuradoria Jurídica Municipal e expedição de documentação para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do chaceamento e/ou regularização e para o cadastramento do empreendimento no Sistema de Cadastro Imobiliário da Prefeitura, deverá haver o pagamento das seguintes taxas:

- a) vistoria do CODEMA (por cada vistoria): 50% (cinquenta por cento) do valor da UFPM;
- b) vistoria e emissão de parecer do Engenheiro da Prefeitura (por cada vistoria): 01 (uma) UFPM;
- c) análise de documentos e emissão de pareceres pela Procuradoria Jurídica do Município: 01 (uma) UFPM;
- d) expedição de documentação para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Chaceamento e/ou regularização do Chaceamento: 01 (uma) UFPM;
- e) cadastramento do empreendimento no Sistema de Cadastro Imobiliário da Prefeitura: 01 (uma) UFPM;
- f) Alvará para execução das obras de infraestrutura do empreendimento: 50% (cinquenta por cento) da UFPM;
- g) Vistoria e emissão de laudo (por cada vistoria) da execução das obras de infraestrutura do empreendimento: 50% (cinquenta por cento) da UFPM.

CAPÍTULO XXI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 71 – O parcelamento de solo de que trata essa Lei Complementar deverá manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras, exceto quanto ao previsto no artigo 66, §2º dessa Lei Complementar.

Art. 72 – O empreendedor imobiliário, aprovado o projeto de parcelamento do solo - ZUEC deverá atualizar/cancelar o registro do imóvel parcelado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 73 - A presente Lei Complementar entrará em vigor no prazo de 90 (noventa) dias, revogando-se a Lei Complementar nº 034/2014. Piracema, 26 de Julho de 2019. **ANTÔNIO OSMAR DASILVA, Prefeito Municipal.**

Publicado em 26/07/2019, Quadro de avisos (Lei Municipal nº 904/2001), e no DOE (Lei Municipal nº 1.142/2012).



Diário Oficial Eletrônico

Município de Piracema – MG

Piracema, 26 de Julho de 2019 – Diário Oficial Eletrônico – ANO VIII | Nº 99 – Lei Municipal 1.142 de 14/09/2012

MUNICÍPIO DE PIRACEMA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PUBLICAÇÃO DO RESULTADO HABILITAÇÃO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 044/2019 - TP 003/2019

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACEMA - MG torna público o resultado da fase de Habilitação da Tomada de Preço nº. 003/2019 Objeto: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA REALIZAÇÃO DE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETROS EM IMÓVEIS LOCALIZADOS NA REGIÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE PIRACEMA, EM ATENDIMENTO AOS SERVIÇOS DA SEMAE – SECRETARIA MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO.** HABILITADA: **NICOMÁQUINAS REPAROS LTDA – ME - CNPJ** sob o n.º07.730.481/0001-30. **INABILITADA: CONSTRUTORA VIGAMA LTDA - CNPJ** sob o n.º03.828.058/0001-16. Designada a sessão análise proposta para: 05 de agosto de 2019 às 09h30min. Presidente da Comissão de Licitação em exercício: **Carolina Bruna Aparecida Ferreira de Oliveira. ANTÔNIO OSMAR DA SILVA, Prefeito Municipal.**

Publicado em 26/07/2019, Quadro de avisos (Lei Municipal nº 904/2001), e no DOE (Lei Municipal nº 1.142/2012).

MUNICÍPIO DE PIRACEMA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PUBLICAÇÃO DO RESULTADO HABILITAÇÃO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 045/2019 - TP 004/2019

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACEMA - MG torna público o resultado da fase de Habilitação da Tomada de Preço nº. 004/2019 Objeto: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA REALIZAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE BANHEIROS PÚBLICOS NA PISTA DE CAMINHADA “ALONSO DA COSTA MELO” EM ATENDIMENTO A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA.** HABILITADAS: **CONSTRUTORA OBJETIVO LTDA – ME, CNPJ** sob o n.º05.625.350/0001-67, Representada por **Yuri Moreira de Sousa**, CPF nº749.160.926-00, tel: **(37)99942-6668, e-mail: yurimsousa@hotmail.com** (HABILITADA – de forma condicional pendente apresentação Certidão da Fazenda Federal Positiva ou Positiva com efeito de Negativa (05 dias úteis). Sob pena de decair o direito de participação e multa), **SQUADRO ENGENHARIA EIRELI – ME, CNPJ** sob o n.º24.151.633/0001-69, Representada por **Hugo Santana e Silva**, CPF nº012.580.886-06, Tel: **(37)98837-5747, e-mail: squadro.eng@gmail.com** (HABILITADA) e **ALPHA PRODUTORA E SERVIÇOS EIRELI - ME , CNPJ** sob o n.º29.670.419/0001-32, Representada por **Ítalo Vinicius Martins Assis** CPF nº 115.195.606-64, tel: **(31)99383-5850, e-mail: alphaprodutoraeservicos@gmail.com** (INABILITADA- a licitante não demonstrou, através da certidão de registro de quitação de pessoa física do CREA-MG que o engenheiro responsável técnico pela empresa Antônio Geraldo Cesário de Oliveira esta devidamente registrado conforme determina o item 4.1.3.3, sendo certo que o descumprimento dessa obrigação não e complementado pela lei completar 123/06). Designada a sessão análise proposta para: 05 de agosto de 2019 às 14h00min. Presidente da Comissão de Licitação em exercício: **Carolina Bruna Aparecida Ferreira de Oliveira. ANTÔNIO OSMAR DA SILVA, Prefeito Municipal.**

Publicado em 26/07/2019, Quadro de avisos (Lei Municipal nº 904/2001), e no DOE (Lei Municipal nº 1.142/2012).

EXPEDIENTE

ÓRGÃO OFICIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACEMA

ÓRGÃO GESTOR:

Cabinete do Prefeito

ÓRGÃOS PUBLICADORES:

Secretaria Municipal de Administração e Finança