



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMO DA MATA - MG

## LEI Nº 1.432, DE 05 DE MAIO DE 2014

*Dispõe sobre o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio e dá outras providências.*

A Câmara Municipal de Carmo da Mata, por seus Representantes Legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins de criação de chácaras de recreio será regido por esta Lei.

Art. 2º A criação das chácaras de recreio no Município de Carmo da Mata será feita mediante implantação de loteamentos residenciais, abertos ou fechados (condomínios), localizados na área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, com infra-estrutura básica e todos os custos pagos pelo proprietário do loteamento.

§ 1º Considera-se loteamento para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros ou prolongamento, circulação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no § 1º, servidos de infra-estrutura básica e que atendam às dimensões mínimas de 700m<sup>2</sup> (Setecentos metros quadrados).

§ 3º Considera-se loteamento fechado, o condomínio horizontal residencial, formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotado de infra-estrutura e serviços comuns, mantidos pelos condôminos.

§ 4º Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos de escoamento de águas pluviais, redes de esgoto sanitário ou fossa séptica, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica.

Art. 3º Os loteamentos regulamentados por esta Lei serão implantados em solo declarado como integrante da zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos sujeitos à inundação, 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 terrenos com declividade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham sujeitado-se a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA), ou outro Órgão competente, para pleitear aprovação de seus projetos de loteamento.

### CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CHACREAMENTO



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMO DA MATA - MG

Art. 5º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal;

II – área mínima 700m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados), para cada chácara;

III – vias do loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local;

IV – vias com leito de largura mínima 07m (sete metros);

V – via de acesso ao loteamento;

VI – logradouros, quadras e lotes, demarcados;

VII – rede distribuidora de água potável;

VIII – rede de energia elétrica;

IX – atendimento às normas técnicas de acessibilidade;

Parágrafo único. Os projetos de loteamentos fechados atenderão, além dos requisitos gerais fixados neste artigo, os seguintes requisitos específicos deverão disponibilizar depósito para armazenamento de resíduos sólidos, compatível com a população do condomínio, com acesso independente para a retirada dos resíduos duas vezes por semana, de acordo com os condôminos.

Art. 6º Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'água considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União (art. 20, III, CF e art. 11, Decreto-Lei nº 24.643/34 – Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

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

### CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7º Os projetos de loteamentos para fins de chaceamento devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada;

II – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes.

Art. 8º O Poder Executivo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, poderá, em cada caso, indicar:

I – ruas ou estradas existentes ou projetadas, que componham o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

Art. 09. Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I – 2 (duas) cópias impressas e uma versão digital compatível com o sistema utilizado pelo Município de Carmo da Mata do projeto de loteamento, na escala 1:1.000, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, contendo desenhos,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMO DA MATA - MG

memorial descritivo;

II – certidão da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a menos de 30 (trinta) dias;

III – certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto do loteamento;

IV – certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel, expedida a menos de 30 (trinta) dias;

V – certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, expedida a menos de 30 (trinta) dias.

§ 1º Os desenhos conterão, pelo menos:

I – a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – indicação em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º O memorial descritivo conterá, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas de pleno direito tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 10. O órgão municipal competente terá o prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação apresentado nos termos do Capítulo anterior, para apreciar previamente o projeto de loteamento.

Art. 11. O órgão municipal competente, observadas a conveniência e a oportunidade, decidirá pela pré-aprovação ou não do projeto de loteamento e, da decisão, notificará o loteador por carta com aviso de recebimento.

§ 1º A decisão deverá ser fundamentada, devendo especificar no caso de não pré-aprovação, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos ou a falta de conveniência ou oportunidade do projeto, segundo critérios econômico-sociais, urbanísticos ou ambientais.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o órgão competente poderá facultar ao requerente prazo não superior a 30 (trinta) dias, para que a deficiência seja suprida.

Art. 12. Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções, poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Art. 13. O Poder Executivo encaminhará ao Poder Legislativo projeto de lei de efeito concreto, visando à declaração de que área passa a integrar a zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

§ 1º Caso o projeto de lei de que trata este artigo seja rejeitado pelo Poder Legislativo, o ato de pré-aprovação torna-se sem efeito.

§ 2º Sendo aprovado o projeto de lei de que trata o presente artigo, o órgão municipal competente aprovará, no prazo de 15 (quinze) dias, definitivamente o loteamento.

Art. 14. O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da aprovação definitiva do projeto, nos termos dos artigos antecedentes, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMO DA MATA - MG

## CAPÍTULO V DA ALIENAÇÃO E DO CONDOMÍNIO

### Seção I

#### Da Alienação das Chácaras

Art. 15. O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:

I – fornecer a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;

II – fornecer a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada, constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção do solo e do meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação;

III – constar no contrato, de forma especificada, todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

### Seção II

#### Dos Condomínios Fechados

Art. 16. Aos condomínios fechados de chácaras de recreio, aplicam-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios edilícios e na Lei nº 4.591/64.

Art. 17. A implantação dos condomínios fechados não poderá interromper o sistema viário existente ou projetado.

Art. 18. Os condomínios fechados não poderão ter mais de 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados) de área total.

Parágrafo único. Condomínios fechados e contíguos, cujo somatório das áreas totais dos empreendimentos for maior que 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), deverão ser separados por um logradouro público.

Art. 19. Compete aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I – sistema de coleta de resíduos sólidos em recipiente próprio, colocado dentro do lote ou gleba, na frente do condomínio, não sendo permitido que este recipiente seja instalado no passeio público;

II – manutenção da infra-estrutura condominial, incluindo vias de circulação interna e das áreas e equipamentos comuns;

III – quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns.

Art. 20. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Parágrafo único. As áreas comuns serão tributadas pelo Município, figurando o condomínio como contribuinte e os condôminos como responsáveis solidários.

Art. 21. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:

I – vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no loteamento;

II – vedação à construção de mais de uma unidade residencial e respectiva edícula por lote;

III – vedação a construções com mais de 02 (dois) pavimentos acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 09m (nove metros) acima do terreno natural;

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CARMO DA MATA - MG

necessária a tal finalidade;

V – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino;

VI – obrigatoriedade de manter os lotes limpos com vegetação aparada;

VII – obrigatoriedade de que o síndico responda pela preservação ambiental e conservação da limpeza dos imóveis não alienados e das áreas comuns nos limites exigidos por esta Lei.

### CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 22. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o responsável pelo empreendimento, o síndico e o proprietário do lote serão notificados pelo Município e, persistindo a infração por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficarão sujeitos à aplicação da penalidade pecuniária no valor de 1 (uma) Unidade Padrão Fiscal da Prefeitura por infração, que será destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das sanções civis e penais previstas na legislação municipal, estadual e federal.

### CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio público as vias de circulação, praças e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento.

Parágrafo único. Nos condomínios fechados, as vias de circulação e as outras áreas a que se refere o artigo anterior são propriedade privada do condomínio e não passam para o domínio público.

Art. 24. Não é admitido o recolhimento de áreas institucionais destinadas ao Município.

Art. 25. Todos os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município terão prazo de 1 (um) ano, contados do início de vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de multa diária de 1 (uma) Unidade Padrão Fiscal da Prefeitura, que será revertida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento.

Art. 26. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela legislação Municipal pertinente.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei 1.379 de 22 de dezembro de 2011.

**Prefeitura Municipal de Carmo da Mata, 05 de maio de 2014.**

**ALMIR RESENDE JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal**