



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 55, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018
(Origem: Legislativo)

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS DE URBANIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO, Estado de Minas Gerais, por seus representantes, aprovou, e o Presidente no uso de suas atribuições legais, como dispõe o artigo 57, §§ 1º e 2º, da Lei Orgânica do Município, promulga o seguinte Projeto de Lei Complementar.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 1º O parcelamento de solo rural no município de Muzambinho/MG, far-se-á em conformidade as disposições contidas nesta Lei Complementar e destinar-se-á à urbanização, à industrialização e/ou à formação de sítios de recreio.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais, com destinação à urbanização, à industrialização e/ou à formação de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar e, no que couber, nas Leis Federais n.ºs 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada lote com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente.

Parágrafo único. As vias de circulação, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum serão incorporadas ao condomínio ou ao patrimônio público municipal, quando for o caso.

Art. 3º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e a constituição de condomínio, é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

Art. 4º A aprovação de projeto de parcelamento de solo rural obedecerá às disposições contidas nesta Lei Complementar e, no que couber, aquelas contidas na Lei Complementar n.º 023, de 02/05/2011.

§ 1º Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

I – por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização;

II – seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

III – comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando-se antieconômico o seu aproveitamento.

§ 2º A comprovação será feita pelo proprietário, ou pela municipalidade nas hipóteses dos itens I e II do § 1º deste artigo, em laudo circunstanciado assinado por técnico habilitado, mediante anuência expressa do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ou seu sucessor legal.

Art. 5º A decretação de área não agrícola pelo Poder Executivo, transformando-a em área de urbanização ou para formação de sítios de recreio, além de atender às exigências legais e regulamentares, será precedida de:

I – comprovação técnica e prévia, subscrita por profissional habilitado, da descaracterização da área para fins rurais;

II – projeto de urbanização, contendo os seguintes elementos, devidamente aprovados pelos concessionários, quando for o caso:

- a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento de rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas etc.;
- b) abertura de vias pavimentadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de madeira ou concreto;
- e) obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pelo Município;
- f) construção do sistema de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigência específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas e órgãos ambientais competentes;
- g) construção do sistema de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT, com assistência da concessionária local;
- h) colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

fixados pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento.

- III – projeto ambiental, contendo, além de outros elementos, os seguintes:
- a) laudo ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, conforme exigências legais dos órgãos ambientais competentes;
 - b) área de preservação permanente;
 - c) área verde;
 - d) arborização das vias de circulação e da área verde.

Art. 6º O decreto previsto no artigo anterior será expedido pelo Executivo Municipal, após aprovados os projetos pelos órgãos municipais competentes, atendidas as disposições contidas nos itens I, II e III do artigo anterior.

§ 1º O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação do decreto, dentro do qual prevalecerá o direito à obtenção de alvará para execução do projeto e obtenção da anuência do INCRA.

§ 2º Decorrido o prazo do § 1º deste artigo, sem que o empreendedor, proprietário ou não, obtenha o alvará para execução do projeto, a área retomarà, para todos os fins de direito, à característica de zona rural.

Art. 7º O alvará para execução do projeto de urbanização e/ou de sítios de recreio só será expedido pelo Poder Executivo, após assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor e registrado o projeto junto ao Cartório Imobiliário competente.

Parágrafo único. O projeto de urbanização não poderá, em nenhuma hipótese, ser executado sem o respectivo alvará.

Art. 8º O Poder Executivo, depois de aprovado o projeto de parcelamento de solo rural para fins de urbanização e/ou sítios de recreio, reconhecerá a alteração do uso do solo da área, decretando-a zona de urbanização específica, para posterior anuência do INCRA e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 9º O empreendedor e o proprietário da área responderão, solidariamente, pelos danos ambientais, administrativos, materiais e morais, pela inobservância das disposições legais vigentes e pela segurança das obras.

Parágrafo único. O agente público ou político que expedir o alvará, ou o decreto ou autorizar a execução dos projetos de urbanização rural sem o cumprimento das obrigações previstas nesta Lei Complementar, em legislação correlata e regulamentos, responderá, solidariamente, ao empreendedor e ao proprietário.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 10. 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 terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;

IV – em áreas de reservas legais registradas;

V – em áreas de preservação permanente;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias para uso, deverão apresentar prévia autorização do CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente, para pleitear aprovação ao seu projeto de parcelamento.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 11. Os condomínios rurais que forem instituídos deverão atender, pelos menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de Área Verde e/ou de Área de Preservação Permanente, conforme legislação específica;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos no Plano Diretor e em legislação complementar;

III – terreno com área mínima de 1000 m² (mil metros quadrados) quando se tratar de sítios de recreio em sistema de condomínio;

IV – reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) *non aedificandi* em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO

ESTADO DE MINAS GERAIS

V – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

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

VII – implantação das vias de circulação e acesso às unidades desmembradas do solo rural, na forma desta Lei Complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VIII – demarcação dos logradouros, quadras e frações desmembradas, com a colocação de marcos de madeira ou concreto;

IX – contenção de encostas, se necessário, instalada mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

X – obras de escoamento de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

XI – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou semiartesiano, ou outra alternativa, aprovado pelo órgão competente do Município, com assistência da concessionária local;

XII - obrigatoriedade contratual em que o adquirente se compromete à execução de fossa séptica individual da unidade, de acordo com as normas técnicas da ABNT, ou outra alternativa que preserve o meio ambiente e a saúde, aprovada pelo órgão competente do Município;

XIII – arborização das vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

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

XV – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio, com portaria;

XVI – preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias de circulação e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura da calçada;

XVII – implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo domiciliar.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição e manutenção do condomínio rural previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Serão de inteira responsabilidade do condomínio e dos condôminos as despesas referidas nos incisos deste artigo.

Art. 12. Da área total do condomínio rural, serão destinadas, no mínimo, 10% (dez por cento) para áreas verdes, não computadas neste percentual eventuais Áreas de Preservação Permanentes.

Art. 13. As vias de circulação deverão atender às disposições específicas contidas na Lei Complementar n.º 014, de 09/01/2008 (Plano Diretor) e na Lei Complementar n.º 019, de 30/06/2010 e atender ao disposto no inciso XVI do artigo 11 desta Lei Complementar.

Art. 14. Exigir-se-á, previamente à aprovação do projeto, Laudo Ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA) ou Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e sua aprovação pelo órgão municipal competente, na forma da legislação ambiental em vigor.

Art. 15. – As edificações em cada sítio de recreio deverão atender às seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), coeficiente máximo de aproveitamento de 1 (um) e taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento);

II – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

- a) recuo mínimo de 5 m (cinco metros), medidos a partir da divisa com o arruamento, quando o imóvel confrontar com a via de circulação; e
- b) recuo mínimo de 2 m (dois metros), quando a fração de terreno divisar com outra fração de terreno de sítio de recreio;

III – permissão para construção de muros de arrimo, com limites 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 condomínio;

V – observância da convenção do condomínio.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA
IMPLANTAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 16. A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para implantação de sítios de recreio, será previamente submetida à apreciação do órgão de engenharia do Município.

§ 1º O órgão responsável do Município terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para apreciação da minuta do projeto, a partir da data do protocolo do requerimento, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em 3 (três) vias, das quais 1 (uma) será o comprovante do empreendedor.

§ 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 dos limites do imóvel rural georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA;

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

III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseada no nível do mar;

IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

V – laudo técnico comprobatório à descaracterização de área como rural;

VI – dimensões mínimas das unidades do sítio de recreio e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias de circulação;

VII – soluções para o desenvolvimento dos projetos de esgoto sanitário, esgoto pluvial, abastecimento de água potável e destino final do lixo domiciliar;

VIII – compromisso de que as unidades do sítio de recreio não serão postas à venda antes do competente registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

IX – outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 4º O parecer técnico do órgão competente do Município pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

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

§ 6º O projeto prévio 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, compatibilizando-se com o prazo fixado no § 1º deste artigo, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

Art. 17. Recebendo parecer favorável do órgão responsável do Município e do CODEMA, o empreendedor, proprietário ou não, para aprovação do projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes fixadas em lei, contendo:

I – certidão atualizada do imóvel, com mínimo de expedição de 30 (trinta) dias;

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

III – certidões negativas municipal, federal e estadual;

IV – projeto urbanístico orientado pelas diretrizes do órgão de engenharia do Município, contendo:

- a) memorial descritivo em 4 (quatro) vias;
- b) planta impressa do projeto, em 4 (quatro) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala mínima de 1:1000 e uma cópia 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’s registradas no órgão competente, de responsabilidade dos autores dos projetos (arquiteto e engenheiro civil);
- c) cronograma de execução das obras;
- d) a subdivisão das quadras em unidades de sítios de recreio, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível de ângulos;
- e) o sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário a ser implantado;
- 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 de preservação permanente, com indicação da



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala mínima 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;
- j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- k) os projetos das obras compreendidas nas alíneas "a" a "h" do inciso II do artigo 5º desta Lei Complementar;

V – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMA, contendo:

- a) o estabelecido no artigo 14 desta Lei Complementar;
- b) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e conservação;
- c) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;
- d) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
- e) espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

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 – minuta da convenção de condomínio.

§ 1º Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's.

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 5 (cinco) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais, a conclusão das obras e o adimplemento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL

Art. 18. O órgão municipal de Engenharia do Município terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º Na ausência ou irregularidade de documentos, o órgão municipal de Engenharia facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para sanar a irregularidade apontada.

§ 2º A abertura de prazo para complementação de documentos fará crescer o mesmo prazo para que a autoridade decida sobre a aprovação do projeto.

§ 3º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e deverá ser especificado, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 4º A autoridade, ao examinar o projeto, não poderá suprimir diretrizes e documentos previstos nesta Lei Complementar, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância das disposições contidas nesta lei.

Art. 19. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado, considerado o prazo de validade dos mesmos.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, final de prazo e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

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

SEÇÃO I DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 20. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área rural correspondente ao projeto, em Zona de Urbanização Específica, com a finalidade de urbanização, de industrialização ou de sítios de recreio.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta Lei Complementar.

Art. 21. No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição anterior.

SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 22. O empreendedor, proprietário ou não, terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data de expedição do Decreto previsto no artigo 20 desta Lei Complementar, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1º Decorrido o prazo fixado no *caput* deste artigo, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, com o arquivamento do mesmo.

§ 2º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

SEÇÃO III DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 23. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município o Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem quaisquer alterações, obrigando-se, ainda a:

I – executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura em cronograma, todas as obras de infraestrutura, arborização das vias de circulação e de área verde e demais equipamentos urbanísticos exigidos pelas alíneas “a” a “h” do inciso II do artigo 5º desta Lei Complementar, incluindo, quando for o caso, a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente;

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 sítios de recreio só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III – fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de seus sítios de recreio, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV – iniciar a venda de áreas somente após o registro do projeto, nos termos do artigo 21 desta Lei Complementar;

V – averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as unidades criadas;



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

VI – não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de área de sítio de recreio antes de concluídas as obras previstas na letra “k” do inciso IV do artigo 17 desta Lei Complementar e de cumpridos os incisos anteriores deste artigo e as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 24. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor, previsto nos artigos 7º e 23 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I
DA ALIENAÇÃO DAS ÁREAS DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 25. A alienação das áreas desmembradas, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras de responsabilidade do empreendedor.

Art. 27. No contrato de compra e venda constarão as responsabilidades do adquirente como condômino, proporcionalmente à área de sua propriedade, assim como pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 28. No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras de responsabilidade do empreendedor.

SEÇÃO II
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 29. O responsável pelo empreendimento, proprietário ou não, fica obrigado a:

I – instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

II – constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio;



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

III – inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua área, para a manutenção das despesas do condomínio;

IV – fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque, o recebimento do contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, bem como fornecer cópia da minuta da convenção do condomínio;

V – constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel;

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

§ 1º A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das unidades do parcelamento do solo rural.

§ 2º A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quorum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 3º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do parcelamento do solo rural, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua unidade adquirida.

Art. 30. Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas no parcelamento de solo rural elaboração, por escrito, convenção de condomínio nos termos em que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá, obrigatoriamente, de disciplinar: o quorum para as deliberações; a nomeação e destituição do síndico, conselho fiscal e diretoria; a fração ideal das unidades autônomas em relação às áreas comuns; as regras e limites para utilização das áreas de uso comum; das regras e limites para construção; da proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local; dos limites e formas de utilização das unidades autônomas; responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas; dos equipamentos e da prestação de serviço coletivo; além das normas de higiene e ambientais de cada unidade.

Art. 31. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das unidades.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º Atingido o percentual previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor, nas funções de síndico, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico, dentre os adquirentes de unidades autônomas, aprovada pela Assembléia dos Condôminos.

§ 2º Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções de síndico.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 32. O projeto de parcelamento do solo rural para fins de sítios de recreio não executado no prazo previsto nesta Lei Complementar importará na reversão da área transformada em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 33. O empreendedor, proprietário ou não, será multado:

I – em 5 (cinco) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – 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, conforme previsto nos artigos 20 e 22 desta lei;

II – em 20 (vinte) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – caso deixar ocorrer o arquivamento do projeto, conforme previsto no § 1º do artigo 22 desta lei;

III – em 30 (trinta) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – caso não registrar o projeto no prazo previsto no artigo 21 desta lei;

IV – em 50 (cinquenta) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – caso na cumprir o disposto nos artigos 29 e 30 desta lei;

V – em 100 (cem) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – caso promover a venda de unidades autônomas em as observâncias contidas nesta Lei Complementar;

VI – em 200 (duzentas) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – caso deixar de cumprir as obrigações de empreendedor, previstas no artigo 23 desta lei;

VII – em 300 (trezentas) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho – caso ocorrer a hipótese do artigo 35 desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei n.º 10.406/2002 (Código Civil) e na Lei n.º 4.591, 16 de dezembro de 1964, bem como aquelas previstas na Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 34. Os projetos cuja aprovação tenham caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de área rural, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 35. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo de sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto para a decretação de zona de urbanização específica para sítios de recreio, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo órgão municipal competente, respondendo o empreendedor, proprietário ou não, com seus bens pessoais, pela indenização atualizada dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no inciso VII do artigo 33 desta Lei Complementar.

Art. 36. Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados ou cancelados ficam impedidos de pleitear novo parcelamento do solo rural, ainda que sobre outra área, por um prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 37. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação, e persistindo o inadimplemento por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão, solidariamente quando for o caso, pelas sanções previstas no artigo 33 desta lei.

Art. 38. Os indicadores das penalidades pecuniárias previstas nesta lei sujeitar-se-ão a atualizações, na forma prevista na legislação tributária do Município.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. Os parcelamentos do solo rural, aprovados e instituídos com base nesta Lei Complementar, deverão manter suas características aprovadas no projeto inicial, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como posteriores subdivisões dessas unidades autônomas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 40. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de unidades decorrentes de parcelamento do solo rural responderão civil e penalmente por infrações cometidas contra a legislação em vigor e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 41. O órgão municipal de obras e engenharia resolverá questões técnicas quando omissas na legislação e regulamentos vigentes, ouvido, quando for o caso, o CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente.

Art. 42. Se o Município, se assim julgar necessário, poderá realizar audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para fins de implantação de sítios de recreio.

Parágrafo único. Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

Art. 43. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório 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 subscrito pelo empreendedor, devidamente justificado, e avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 44. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural realizado antes de aprovado o respectivo projeto e a consequente decretação de zona de urbanização.

Art. 45. Quando se tratar de parcelamento do solo rural para fins de urbanização ou industrialização, exceto sítios de recreio, aplica-se, no que couber, subsidiariamente, as disposições contidas na Lei Complementar n.º 014/2008 (Plano Diretor), Lei Complementar n.º 019/2010 (Emendas ao Plano Diretor) e Lei n.º 023/2011 (Parcelamento do Solo Urbano) e legislações subseqüentes que venha reger a matéria.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 46. Todos os parcelamentos do solo rural, preexistentes à data de publicação desta Lei Complementar terão o prazo de 12 (doze) meses para suas regularizações junto ao Município, apresentando para tanto, toda a documentação que lhe for exigida, sob pena de permanecerem clandestinos.

Parágrafo único. A regularização de parcelamento do solo rural já existentes, bem como de suas edificações será feita, sempre que for tecnicamente viável, atendendo às exigências desta Lei Complementar e aquelas previstas no artigo 45 desta lei.

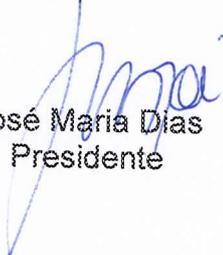


CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 47. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for necessário à sua correta execução.

Art. 48. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Muzambinho/MG, em 05 de dezembro de 2018.


José Maria Dias
Presidente

**PROMULGAÇÃO DE LEI DECORRENTE DE SANÇÃO TÁCITA DO
PREFEITO MUNICIPAL.**

Registrada e publicada nesta Secretaria e no lugar de costume da Câmara Municipal de Muzambinho em 05 de dezembro de 2018.


Fernando Lucrécio Coluce
1º Secretário