



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 7.415, DE 23 DE AGOSTO DE 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI

PROTOCOLO Nº 1095/2019

DATA 29/10/19

HORA 15:44


SECRETÁRIA

Dispõe sobre o chacreamento em condomínio no Município de Teófilo Otoni e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DISPISÇÕES PRELIMINARES

A CÂMARA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art.1º. Esta Lei dispõe sobre o chacreamento no Município de Teófilo Otoni e dá outras providências.

Art.2º. A implantação de chácaras de recreio no Município de Teófilo Otoni será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento em condomínio.

Art.3º. Para efeitos desta Lei, a expressão chácara de recreio refere-se ao parcelamento especial do solo em área de expansão urbana, com destinação residencial e/ou de lazer.

§1º - As diretrizes para construções deverão obedecer os parâmetros desta Lei.

§2º - O cercamento e iluminação das chácaras e atividades produtivas para subsistência serão definidas na Convenção de Condomínio.

§3º - O chacreamento na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio.

Art.4º. Somente será autorizado o parcelamento para fins de chacreamento das áreas consideradas e declaradas de expansão urbana localizadas a uma distância menor ou igual a 20 (vinte) quilômetros entre a linha limítrofe do perímetro urbano da sede do Município.

Parágrafo Único - As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e com frente mínima de 20m (vinte metros).

Art.5º. Os condomínios localizados em área de expansão urbana serão declarados como integrantes das ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADE, mediante análise pela Secretaria Municipal de Planejamento para aprovação do projeto de parcelamento, nos termos do art. 20 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.6º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chacreamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no couber, nas Leis Federais, nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outra áreas, de uso comum ao chacreamento.

Parágrafo Único - Nos chacreamentos em condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art.7º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial do solo em área de expansão urbana para fins de chacreamento, bem como a constituição do loteamento ou do condomínio de chácaras é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 8º. Os chacreamentos serão aprovados através da expedição do Alvará para chacreamento em condomínio, pela Secretaria de Obras do Município.

Art. 9º. Não será permitida instalação de chácaras de recreio:

I - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

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

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

IV - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V - Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI - Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

Art.10. Os chacreamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

I – As ruas deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento;

II – As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

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

IV – Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com piquetes;

V – Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VI – 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 fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

VII – O acesso a água potável é de responsabilidade do condômino. Caso a alternativa mais viável seja através de poço artesiano o mesmo deverá obter toda a documentação autorizativa do órgão ambiental competente para a referida captação. O condômino deverá realizar semestralmente a análise de qualidade da água em laboratório homologado pela FEAM – Fundação Estadual de Meio Ambiente conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde e esta análise deverá estar disponível para conferência por um técnico competente de qualquer esfera administrativa, caso haja indícios de contaminação do recurso hídrico.

VIII – A coleta e destinação de esgoto de cada chácara serão de responsabilidade do condômino, devendo o mesmo optar por sistemas eficientes como fossas sépticas, que serão dimensionadas por um responsável técnico atendendo as normas vigentes.

IX – Arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

X - Implantação de rede de energia elétrica conforme projeto aprovado pela CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais. O empreendedor deverá consultar à CEMIG sobre suas diretrizes e apresentar os distanciamentos da rede ou a não existência das mesmas, sendo todos os custos para implementação de extensão de rede suportados pelo empreendedor;

XI – Apresentar projeto de eletrificação aprovado pela CEMIG;

XII – Não será exigida iluminação pública para chacreamentos em condomínio. Cada condômino deverá instalar a iluminação da sua chácara na fachada do imóvel.

XIII – A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos condôminos, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados e definidos pelo poder público de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

Art.11. Para chacreamentos em condomínio, da área total chacreada serão destinadas áreas verdes não sendo computadas as eventuais APPS – Áreas de Proteção Permanente.

Parágrafo Único – As Áreas de Preservação Permanente deverão ser identificadas e respeitadas a sua ocupação conforme legislação ambiental vigente.

Art.12. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

Art.13. As edificações em cada chacreamentos em Condomínio poderão ser multifamiliares, com ate 04 (quatro) pavimentos e deverão seguir, ao menos, as seguintes diretrizes:

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

II – Afastamentos mínimos, em relação á construção sendo recuo frontal de 10,00m (dez metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) em relação às demais divisas.

III – Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área da chácara, deste percentual, com o mínimo de 50% (cinquenta por cento) com cobertura vegetal.

IV – Acessos demarcados prioritariamente com piso permeável.

V – Implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva.

VI – Concepção construtiva e instalações preventivas e de combate a incêndio na forma das normas específicas da ABNT e das normas oficiais de segurança do trabalho e prevenção de incêndio.

Parágrafo Único – Outras diretrizes poderão ser estabelecidas através da convenção de condomínio de cada chacreamento.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Dos Condomínios de Chácaras

Art.14. Nos chacreamentos em condomínio, será observado o mínimo de 10% (dez por cento) de áreas verdes de uso comum.

Art.15. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10/1/2002 em seu Capítulo VI – Seção I, “Do Condomínio Voluntário” art. 1.314 ao art. 1.323.

Art.16. Para a implantação de condomínios de chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I – As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

II – Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III – O perímetro do condomínio de chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

Art.17. A implantação do condomínio de chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art.18. O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art.19. O responsável pelo condomínio de chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria Municipal de Planejamento, uma cópia da Convenção de Condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

I – A proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II – Especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III – Todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chacara;

IV – Tipos de construção, iluminação, cercamento das chácaras e tipos de atividades produtivas para fins de subsistência que serão permitidas no condomínio.

CAPÍTULO IV

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art.20. O projeto de implantação e viabilidade de chacreamento deverá obedecer às diretrizes previstas nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único – Para análise de implantação e viabilidade deverão ser protocolados, na Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni para análise de Secretaria Municipal de Planejamento os seguintes documentos:

I – Requerimento em duas vias, acompanhado de guia de recolhimento da Taxa de Expedição de Diretrizes.

II – Certidão Vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III – Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésio brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

IV – Levantamento planialtimétrico, em 2 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

a) As divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;

b) Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c) Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

V – RAS – Relatório Ambiental Simplificado com ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, contendo a caracterização geral da área, vegetação, relevo, solo e recursos hídricos existentes. Descrição detalhada de intervenção em APP – Área de Preservação Permanente se houver análise dos impactos ambientais do empreendimento e proposição de medidas mitigadoras e compensatórias. Tal relatório, bem como o projeto urbanístico, será submetido para análise e aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente para expedição do licenciamento ambiental, baseado também na Lei Municipal 7345/2018

VI – FCE (Formulário de Caracterização do Empreendimento) Eletrônico preenchido, disponível no site da SEMAD – Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, para avaliação do porte e enquadramento da atividade para o Licenciamento Ambiental;

VII – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável pelo licenciamento.

VIII – Certidão negativa débito municipal, estadual e federal;

IX – Projeto urbanístico conforme diretrizes, em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

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

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

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

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

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

f) 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;

g) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

X - memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

XI - ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

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

XIII - minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.

Parágrafo único - Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

Art.21. O projeto de implantação de chaceamento será analisado pela Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni, no prazo de 60 (sessenta) úteis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

§1º. Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao autor, para as devidas, alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni.

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

Art.22. Caberá à Secretaria de Planejamento Urbano remeter à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, à Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito e à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, os documentos constantes no artigo anterior, para análises e pareceres técnicos, que deverão retomar no prazo de 40 (quarenta) dias úteis.

Art.23. Não será obrigatória a pavimentação e instalação de meio-fio nas vias de circulação, em condomínios abertos e fechados. A manutenção das estradas e acessos será de responsabilidade do chacreador até a entrega do chacreamento com toda infraestrutura implantada. Após isso, será de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo Único – A aprovação da Prefeitura Municipal não exime demais autorizações dos órgãos competentes.

CAPÍTULO V

O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art.24. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas no art. 22 da Lei Complementar Municipal nº 123 de 16 de maio de 2018.

Art.25. Aprovado o projeto de chacreamento aberto ou condomínio de chácaras, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.

§1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO VI
DAS PENALIDADES

Art.26. As obras de implantação de chacreamento aberto ou condomínio de chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato, das mesmas.

Parágrafo Único - Em virtude da falta de regulamentação municipal, as obras de implementação de chacreamento em andamento que se encontrarem irregulares, terão o prazo de 30 (trinta) dias para procurar o Município após a notificação.

Art.27. Os loteamentos e condomínios de chácaras clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art.28. Em caso de chacreamento aberto ou condomínios de chácaras clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 3.000 (três mil) UPFTO (Unidade Padrão Fiscal do Município de Teófilo Otoni);

II - interdição total do empreendimento;

III - multa diária no valor de 300 (trezentas) UPFTO em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único - A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art.29. No caso das obras de implantação do loteamento ou condomínio de chácaras não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art.30. Os loteamentos e condomínios de chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art.31. Em caso de chacreamento aberto ou condomínios de chácaras irregulares, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 2.000 (duas mil) UPFTO (Unidade Padrão Fiscal do Município de Teófilo Otoni);



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

II - interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III - multa diária no valor de 300 (trezentas) UPFTO em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único - A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art.32. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do loteamento ou condomínio de chácaras dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 2.000 (duas mil) UPFTO por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art.33. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO VII
DA REGULARIZAÇÃO

Art.34. Os proprietários de chacreamentos futuros e em construção na data de publicação desta Lei deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni, para a finalidade de adequação e regularização.

Parágrafo único - Os parcelamentos previstos no caput não poderão sofrer ampliações, em nenhuma hipótese, sob pena de aplicação das sanções previstas no art. 38, desta Lei.

Art.35. A regularização dos chacreamentos que estejam embargados ou com irregularidades será feita através de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) a ser firmado entre o empreendedor e a Prefeitura através das Secretarias Municipal de Obras Cíveis e de Planejamento Urbano com aplicação de Multa Pecuniária de Regularização.

Parágrafo único - A Multa Pecuniária de Regularização será estipulada no Termo de Ajustamento de Conduta após análise da gravidade de maior ou menor impacto da irregularidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEÓFILO OTONI
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.36. Os parcelamentos do solo urbano para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras

Art.37. As Secretarias Municipais de Obras Civis e Planejamento Urbano resolverão questões técnicas omissas a esta lei, com a aplicação subsidiária da Lei nº 6.766 e Lei Complementar Municipal nº 123 de 16 de maio de 2018.

Art. 38. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Teófilo Otoni, 23 de agosto de 2019.


DANIEL BATISTA SUCUPIRA
Prefeito Municipal

Autoria: Maria Emilia Pinto Soares – Mila e outros