



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-  
86CEP: 37910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

**LEI MUNICIPAL N.º 2.224/ 2015, DE 31 DE MARÇO DE 2015.**

### **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CHACREAMENTO DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE DELFINÓPOLIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Delfinópolis, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1.º** - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento pessoal de recreio no Município de Delfinópolis será feito mediante implantação de condomínios ou loteamento desde que sejam obedecidas as exigências da presente Lei.

**Art. 2.º** - O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais n. 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, e ainda o disposto da Lei Complementar Municipal n.º 2.202/2014 – Plano Diretor Participativo, correspondendo cada chácara ou lote com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio ou loteamento.

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

**Art. 4.º** - A aprovação do projeto de parcelamento de solo obedecerá à Lei Complementar Municipal n.º 2.202 de 27 de agosto de 2014, sendo que esta Lei regulamentará as partes obscuras da lei acima citada.

**Art. 5.º** - Ao empreendedor, somente será permitido implantar loteamento em glebas rurais que se localizarem a uma distância inferior a 2 km da zona de expansão urbana do Município. No caso de chacreamento, só será permitida sua implantação em glebas que estejam a uma distância superior a 2 km da zona de expansão urbana do Município e que possua seus limites confrontando com a Zona de Turismo, conforme Lei Municipal nº 1.279 de 05/10/1995.

**Art. 6.º** - Para o parcelamento de solo, o empreendedor do loteamento ou do chacreamento, poderá optar pela forma de condomínio ou não; sendo que na opção por condomínio, as exigências serão regidas pela presente lei, e no caso do loteamento, o mesmo será pautado pela Lei 6.766 de 19/12/1979 e suas alterações, bem como o disposto na Lei Complementar Municipal n.º 2.202/2014 – Plano Diretor Participativo.

**Art. 7.º** - Os condomínios e loteamentos de que trata esta Lei serão declarados como integrantes da Zona de Interesse Turístico, por Decreto do Poder Executivo, após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos do art. 22 desta Lei, sendo obrigados a se transferirem para a área urbana, através de lei específica, estando sujeitos à cobrança de IPTU e Taxas de Serviços Urbanos.

**§ 1.º** - Os parcelamentos tratados por esta Lei, deverão ser submetidos à apreciação e posterior aprovação pelos órgãos competentes em âmbito municipal e estarão sujeitos às legislações estaduais e federais alusivas ao assunto.

φ b 1



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delфинópolis – Minas Gerais

§ 2.º - O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 3.º - Não será permitido o parcelamento do solo rural nos seguintes casos:

- I – em terrenos 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);
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V – em áreas de reservas legais registradas;
- VI – em áreas de preservação permanente; e
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

§ 4.º - Para efeito das comprovações das condições da gleba a ser fracionada, mencionadas no Parágrafo 3.º e seus incisos, o empreendedor deverá apresentar laudo comprobatório, emitido pelos órgãos competentes (ambientais, geológicos e topográficos).

### CAPÍTULO II

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 8.º - O parcelamento de solo rural transformado em urbano na modalidade chacreamento, somente poderá ser feito por meio de condomínio e deverá atender aos seguintes requisitos:

- I – que a propriedade seja localizada a uma distância superior à 2 km da zona de expansão urbana e esteja dentro da zona de turismo, conforme a Lei Municipal n.º 1.279 de 05/10/1995.
- II – obedecer rigorosamente aos incisos de I ao VII do parágrafo 3.º do artigo 7.º da presente Lei;
- III – chácara com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- IV – reservar uma faixa de 15,00 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- V – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizadas com a topografia local, respeitando inclusive servidões que possam eventualmente se localizar na gleba, objeto do parcelamento, e os preceitos legais competentes;
- VI – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VII – implantação de vias de circulação, e acesso às chácaras do parcelamento do solo, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
- VIII – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- IX – contenção de encostas, se necessário, instaladas 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 outra alternativa;
- XII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa;
- XIII – arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer, apresentados através de projetos elaborados por profissionais legalmente habilitados;
- 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;

P b



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delфинópolis – Minas Gerais

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

XVII – implantar meios de coleta e destinação final do lixo doméstico, de forma autônoma ou em parceria com o Poder Público Municipal.

§ 1.º - O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos I, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII deste artigo.

§ 2.º - Deverá estar especificado na convenção de condomínio, a responsabilidade com a execução dos serviços previstos nos incisos acima citados, se do loteador, dos condôminos ou de ambos;

Art. 9.º - Da área total do condomínio, serão destinados, no mínimo 10% (dez por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente; no mínimo 15% para as áreas públicas (ruas, praças, institucional, etc...), sendo que especificamente para área Institucional deverá ser reservado o mínimo de 5%.

Art. 10 - As vias de circulação deverão atender o disposto no artigo 128 inciso III da Lei Complementar Municipal nº 2.202 de 27 de agosto de 2014.

**Parágrafo Único:** A área de passeio destinada à circulação de pedestre, para os loteamentos ou condomínios com área inferior à 100.000,00 m², deverá possuir largura mínima de 1,50 metros; para loteamentos ou condomínios com área superior à 100.000,00 m², estes deverão ter área de permeabilização do solo, e seguir o constante no inciso XVI do art. 8.º desta Lei em conformidade com a Lei 2.202/2014.

Art. 11 - Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelos órgãos ambientais competentes, com apresentação das Certidões, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 12 - As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I – taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
- II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);
- III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
  - a) Recuo de 3,00m (três metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e
  - b) Recuo mínimo de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) quando a chácara dividir com outra chácara, em construção até 02 pavimentos, sendo que acima de 02 pavimentos será acrescido 0,50 m. (cinquenta centímetros) para cada pavimento
- IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade, não sendo permitido ultrapassar 0,20 m (vinte centímetros) acima do nível do meio fio;
- V – garantia de área de permeabilidade de solo de 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno.
  - a) 15% (quinze por cento) com cobertura vegetal; e
  - b) 10% (dez por cento) com piso permeável.
- VI – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio, que deverá estar constando na convenção do condomínio.

### CAPÍTULO III

#### DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA CHACREAMENTO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 13 - O projeto de parcelamento do solo para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Setor de Engenharia (Secretaria de Obras) da Municipalidade.

pb 3





## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delфинópolis – Minas Gerais

**Parágrafo Único:** O Setor de Engenharia da municipalidade tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para apreciação do projeto, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

**Art. 14 -** Os projetos a serem apresentados, deverão obedecer às diretrizes constantes desta Lei, bem como, o Código de Obras de Município e Plano Diretor (Lei 2.202/2014).

§ 1.º - Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo para chaceamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e uso do solo, representadas por esta Lei.

§ 2.º - O requerimento deverá ser apresentado em duas vias, sendo protocolizadas junto à Secretaria Executiva Municipal, onde uma via será comprovante do empreendedor.

§ 3.º - O Projeto de Parcelamento deverá ser apresentado ao setor competente do Município, acompanhado do requerimento acima mencionado, devidamente assinado pelo proprietário e por profissional responsável com registro no órgão competente, atendendo aos seguintes requisitos:  
I – A avaliação do projeto pelos Órgãos ambientais competentes, devidamente comprovada através de Certidões;

II – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chaceamento e a área de expansão urbana;

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

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

V – 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;

VI – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;

VII – outros documentos exigidos pelas legislações: federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

VIII – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

IX – Além dos itens exigidos acima, o Projeto apresentado deverá conter:

a) Todos os Projetos em 03 (três) vias, devidamente vistados pelo CREA ou CAU, com as respectivas ART's, a saber:

- Levantamento planialtimétrico georreferenciado com curvas de níveis de metro em metro;
- Projeto Urbanístico contendo arruamentos, áreas verde, institucional, devidamente cotado;
- Projeto das redes de água, esgoto e drenagem pluvial;
- Projeto de arruamento, com cortes transversais, mostrando largura e inclinação das ruas, com quadro de cortes e aterros (projeto de terraplanagem);
- Projeto de pavimentação ou tratamento da superfície (encascalhamento ou outra solução conforme o caso);
- Projeto da rede de energia elétrica;
- Planilhas de custo de toda infra-estrutura, acompanhada de cronograma de execução da mesma;

**Art. 15 -** A Prefeitura Municipal definirá através dos técnicos do setor de engenharia se haverá a necessidade de apresentação de projetos complementares aos acima descritos, nos casos onde a complexidade do projeto exigir maior elucidação, tendo o setor técnico um prazo de 30 dias, a contar do recebimento dos projetos, para a solicitação de tais projetos complementares.

§ 1.º - No Projeto Urbanístico apresentado para aprovação deverá conter os seguintes requisitos:

I – as dimensões mínimas de chácaras e quadras;

Ph



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delфинópolis – Minas Gerais

II – o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do art. 8.º desta Lei;

III – localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI, do art. 8.º desta Lei;

IV – os interceptores e coletores de esgoto;

V – a preparação dos interceptores e coletores para no futuro receberem, se for a hipótese, os emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

VI – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XII, do art. 8.º desta Lei;

VII – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

VIII – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 8.º desta Lei.

§ 2.º - O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3.º - Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3.º - O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação da área técnica do corpo administrativo da Prefeitura Municipal, que emitirá seu parecer, no prazo máximo de (60) sessenta dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

§ 4.º - O empreendedor apresentará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando for a hipótese, a partir das diretrizes definidas pela legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo.

**Art. 16 -** O projeto, as análises, as diretrizes e o EIA/RIMA serão apresentados ao Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, juntamente com os projetos exigidos.

**Art. 17 -** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – Certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição de 30 (trinta) dias;

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

III – Certidão negativa de débitos municipais, estaduais e federais;

**IV – Projeto urbanístico,** contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "Word" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

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

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

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

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

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

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

j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

k) os projetos das obras previstas na Lei Complementar Municipal n. 2.202 de 27 de agosto de 2014.

**V – projeto ambiental,** contendo:

a) O estabelecido no art. 11 desta lei;

p b



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

- b) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;
  - 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
  - e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.
- VI – modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.
- VII – Minuta da convenção de condomínio.

§ 1.º - 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.

§ 2.º - O empreendedor terá o prazo de cinco (05) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

### CAPÍTULO IV

#### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO NO MUNICÍPIO DE DELFINÓPOLIS

Art. 18 - O Departamento de Obras da Prefeitura Municipal de Delfinópolis terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1.º - O departamento de Obras e Serviços Urbanos, ao examinar o projeto deverá obedecer o prescrito na presente lei.

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

§ 3.º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Departamento de Obras, dará um prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade, podendo tal prazo ser prorrogado, a depender da peculiaridade de cada caso.

§ 4.º - A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

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.

§ 1.º - Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

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

### CAPÍTULO V

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

##### SEÇÃO I

#### DA TRANSFORMAÇÃO DA ÁREA RURAL EM URBANA

Art. 20 - Antes da apresentação do Projeto de Chacreamento, o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura Municipal, requerimento solicitando a transferência da área a ser parcelada, de rural para urbana, cujo requerimento deverá vir acompanhado da seguinte documentação:

- a) Cópia da matrícula da gleba, com data não superior a 30 dias;
- b) Mapa georreferenciado e com curvas de nível de metro em metro, da gleba a ser transferida;
- c) Memorial descritivo;
- d) Justificativa do pedido de transferência;
- e) Laudo técnico de descaracterização do imóvel.

φ b 6





## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

**Parágrafo único** - A transformação é reversível nos termos desta lei.

**Art. 21** - Após a transferência por parte do Município, o empreendedor deverá procurar o INCRA para proceder a desvinculação, cuja certidão deverá ser apresentada, juntamente com o projeto de chaceamento.

### SEÇÃO II

#### DA ANUÊNCIA DO INCRA

**Art. 22** - O empreendedor terá o prazo de **12 (doze) meses**, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 20 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

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

**§ 2.º** - 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, por termo, as garantias previstas no § 1.º, do art. 11, da Lei Complementar nº. 024/2006, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

**Art. 24** - O empreendedor firmará, ainda, **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR**, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I – Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos pela Lei Complementar Municipal nº. 2.202 de 27 de agosto de 2014, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, conforme cronograma apresentado no ato da aprovação do projeto;

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

III – Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV – Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 21 desta Lei;

V – Averbar junto ao Registro de Imóveis o **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR** à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e

VI – A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas na letra k, do inciso IV do art. 17 desta Lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

**Art. 25** - O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR** previsto nos artigos 23 e 24 desta lei.

### CAPÍTULO VI

#### DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

7



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

### SEÇÃO I

#### DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

**Art. 26** - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 27** - O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, art. 24, I, desta lei.

**Art. 28** - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 24, III, desta lei.

**Art. 29** - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor, art. 24, VI, desta lei.

### SEÇÃO II

#### DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art. 30** - O responsável pelo empreendimento 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;

III – Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chacara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do art. 24, III, desta lei;

IV – Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no 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 e 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 ou chacara; e

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.

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

§ 2.º - 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.

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

**Art. 31** - Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar, no mínimo: o quorum para as deliberações; a nomeação e destituição de síndico; conselho fiscal e diretoria; a fração ideal das chácaras 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 em cada unidade.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delфинópolis – Minas Gerais

**Art. 32** - O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras.

**§ 1.º** - Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembléia dos Condôminos.

**§ 2.º** - Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

### CAPÍTULO VII

#### DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA

##### CHACREAMENTO NA FORMA DE CONDOMÍNIO

**Art. 33** - O projeto de parcelamento do solo para chacreamento não executado no prazo do art. 22 desta lei importará na reversão da área transformada em Zona de Interesse Turístico em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art. 34** - O empreendedor será multado:

I – Em 10 (dez) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 22 desta lei.

II – Em 50 (cinquenta) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, art. 21 desta lei.

III – Em 50 (cinquenta) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso não registre o projeto na forma do art. 21 desta lei.

IV – Em 100 (cem) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso não cumpra o disposto nos arts. 30 ou 31 desta lei.

V – Em 200 (duzentas) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nos arts. 14, § 3º, VIII, 24, 26 a 29 e 30, III, desta lei.

VI – Em 400 (quatrocentas) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos do art. 24, incisos I a VI, desta lei.

VII – Em 1000 (mil) UPFMs - Unidades Padrão Fiscal do Município, caso ocorra a hipótese do art. 36 desta lei.

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

**§ 2.º** - Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

**Art. 35** - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de dois (02) anos.

**Art. 36** – Constatado, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

**Parágrafo Único** - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos (Setor de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-86  
CEP: 37910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

Fiscalização), respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no art. 34 desta lei.

**Art. 37** - Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco (05) anos.

**Art. 38** - 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 a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 34 desta lei.

**Art. 39** - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

### CAPÍTULO VIII

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 40** - Os parcelamentos do solo 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. 41** - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

**Art. 42** - A Secretaria de Obras e Serviços Urbanos ou Órgão equivalente, resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise dos Conselhos Municipais que porventura estejam já criados e ativos no Município de Delfinópolis que deliberem sobre assuntos afetos a presente Lei.

**Art. 43** - Poderá ser realizada Audiência Pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo para chacreamento.

**§ 1.º** - Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

**§ 2.º** - Ao Grupo Técnico de Análise – GTA ou Técnico responsável caberá a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão às expensas do interessado.

**Art. 44** - 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 noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

**Art. 45** - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo para fins de chacreamento de recreio realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de interesse turístico específica para chacreamento pelo Município.

**Art. 46** - Fica determinado por esta Lei que todo e qualquer parcelamento de solo, fora do perímetro urbano do Município, nas modalidades loteamento ou chacreamento, a gleba, objeto do parcelamento, deverá primeiramente ser transferida para área urbana, cumprindo o disposto nesta Lei.

### CAPÍTULO IX

#### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

P b 10



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefax(35) 3525-1020 – CNPJ 17.894.064/0001-  
86CEP: 37910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

**Art. 47** - Fica determinado que qualquer chacreamento, somente poderá ser instituído no Município, por meio de condomínio e que área a ser chacreada se localize a uma distância superior a 2,0 (dois) km da zona de expansão urbana, instituída pela Lei 2.202 de 27/08/2014 e que tal área se localize na zona de turismo, conforme Lei Municipal n.º 1.279 de 05/09/1995.

**Art. 48** - Fica também determinado que os Loteamentos a serem implantados no Município, fora do perímetro urbano, também deverão seguir as normas desta Lei, sendo que para este caso, a área mínima dos lotes será de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m. (dez metros), conforme preceitua a Lei 2.202/2014.

**§ 1.º** - Para o cumprimento desta lei, no caso de Loteamentos, os mesmos poderão ser executados em forma de condomínio, ou não, sendo que, no caso do loteamento que não for implantado na forma de condomínio, estes seguirão o que preceitua a Lei 6.766 de 19/12/1979.

**§ 2.º** - Em complementação ao exposto nesta Lei, fica estipulado que os Loteamentos fora da área urbana do Município, só poderão existir, se localizarem a uma distância igual ou inferior a 2,0 (dois) km. da zona de expansão urbana do Município, conforme preceitua a lei 2.202/2014.

**§ 3.º** - O prazo para execução da infra estrutura, dos loteamentos e chacreamentos, por parte do empreendedor será de no máximo **24 (vinte e quatro) meses**, ficando facultado ao Executivo prorrogar este prazo em, no máximo, 12 (doze) meses, desde que devidamente justificado interesse público.

**Art. 49** - O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

**Art. 50** - Ficam revogadas as todas as disposições em contrário.

**Art. 51** - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Delfinópolis-MG, 31 de Março de 2015.

  
**PEDRO PAULO PINTO**  
Prefeito Municipal

  
**Pedro Antônio Soares da Silveira**  
PROCURADOR GERAL  
OAB/MG: 19.486