



GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 2.276, 13 DE OUTUBRO DE 2015.

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO  
PARA CHÁCARAS DE RECREIO NO MUNICÍPIO  
DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O **Prefeito Municipal de Caldas**, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, Constituição do Estado de Minas Gerais e artigo 30, da Constituição da República Federativa do Brasil, faz saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal Caldas aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Capítulo I  
Disposições Preliminares**

**Art. 1º** - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chácaras de recreio particulares no Município de Caldas será feito mediante implantação de condomínios rurais.

**Art. 2º** - O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chácaras 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 nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chacara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, praças, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

**Art. 3º** - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chácaras de recreio é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador e ou dos condôminos.

**Art. 4º** - A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental – **COPAM** ou **CODEMA**; e obedecer no que couber, ao disposto nas leis municipais pertinentes.

**Art. 5º** - Embora as chácaras de recreio dependam de prévia anuência e concordância do **INCRA**, dependerá também de aprovação do **Poder Executivo Municipal – Secretaria Municipal de Planejamento**.

**Art. 6º** - Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chácaras de recreio, se respeitada uma distância mínima de 2 (dois) quilômetros entre a linha limítrofe do perímetro da zona de expansão urbana e o início da gleba rural.

**Art. 7º** - Os condomínios rurais integrarão a **ZUEC** - Zona de Urbanização Específica para Chácaras de recreio – por decreto do **Poder Executivo** após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 21 desta Lei Complementar.

**Art. 8º** - Não será permitido o parcelamento de solo rural, bem como nenhuma edificação:

- 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;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS**

## GABINETE DO PREFEITO

**VI** – em áreas de preservação permanentes, áreas de reservas legais registradas ou definidas por lei.

**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.

## Capítulo II

### Requisitos Urbanísticos

**Art. 9º** - Os condomínios rurais (chácaras de recreio) deverão atender aos seguintes requisitos:

**I** – chácara com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00 m (vinte metros);

**II** – o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 25 % (vinte por cento) da gleba loteada, sendo 5 % (cinco por cento) destinados à praça pública, 15 % (quinze por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;

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

**IV** – reservar uma faixa de 15 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 com, no mínimo, 12,00 m de largura, abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

**VI** – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

**VII** – Calçadas com, no mínimo, 2,00 m de largura;

**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 com projetos elaborados conforme normas da **COPASA** ou outra concessionária que vier a substituí-la, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas sob as calçadas;

**XII** – fazer constar nos contratos de compra e venda e na Convenção de Condomínio a obrigatoriedade de implantação de fossa séptica individual, com filtro anaeróbio e sumidouro em cada lote;

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

ENC



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS

### GABINETE DO PREFEITO

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

**XV** – cerca divisória/ fechamento em todo o perímetro do condomínio;

**XVI** – a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 50 % (cinquenta por cento) da largura das calçadas; e

**XVII** – implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

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

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

**Art. 10** - Da área total do condomínio rural serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente.

**Art. 11** - 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 complementar e as estabelecidas em legislação própria.

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

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

II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00 m (nove metros);

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

a) Recuo de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e

b) Recuo mínimo de 2,50 m (dois metros e meio) em relação às divisas laterais.

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

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 40% (quarenta por cento) da área do lote, sendo que, deste percentual:

a) 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal; e

b) 40% (quarenta por cento) com piso permeável.

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VII - observância da convenção do condomínio.

### Capítulo III

#### O Projeto de Chácaras de recreio

**Art. 13** - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chácaras de recreio será previamente submetido à apreciação da **Secretaria Municipal de Planejamento**.

**Parágrafo único** - A **Secretaria Municipal de Planejamento** tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciação do projeto, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

**Art. 14** - Os projetos e requisitos previstos nesta lei complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela **Secretaria Municipal de Planejamento**, através do **Conselho de Contribuintes para Avaliação e Aprovação de Loteamentos** e à Instrução Normativa SEOB nº 02/2014 da **Secretaria Municipal de Obras**.

§ 1º - Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chácaras de recreio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e uso do solo.

*Handwritten signature*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS

### GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria Municipal de Planejamento e uma via será o comprovante do empreendedor.

§ 3º - Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidão negativa de débitos municipais;

IV - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro das chácaras de recreio e a área de expansão urbana;

V - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

- as divisas da gleba a ser parcelada em chácaras de recreio, 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;

- curvas de nível de metro a metro e bacia de contenção;

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

VII - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 15 - A Prefeitura Municipal de Caldas** definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do art. 9º desta Lei Complementar;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso X, do art. 9º desta Lei Complementar;

V - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XI, do art. 9º desta Lei Complementar;

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

VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 1º - O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º - Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

UW3



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS

### GABINETE DO PREFEITO

§ 3º - O projeto 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.

§ 4º - O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - **EIA** e/ou Relatório de Impacto Ambiental - **RIMA**, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pelo **Conselho de Contribuintes para Avaliação e Aprovação de Loteamentos** e da análise do **CODEMA**, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

**Art. 16** - O projeto, a análise da **Secretaria Municipal de Planejamento**, as diretrizes do **Conselho de Contribuintes para Avaliação e Aprovação de Loteamentos**, a análise do **CODEMA** e o **EIA/RIMA** serão apresentados ao Setor de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

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

I - Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;

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

III - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria de Obras e CODEMA, 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 "PDF" (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 chácaras, 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 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;

V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo **CODEMA** e **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**, contendo:

a) O estabelecido no art. 10 desta lei complementar;

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

UW3



GABINETE DO PREFEITO

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 representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs.

#### Capítulo IV

#### Aprovação do Projeto de Chácaras de recreio

**Art. 18** - A **Secretaria Municipal de Planejamento** terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º - A **Secretaria Municipal de Planejamento**, ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas pelo **Conselho de Avaliação e Aprovação de Loteamentos**, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta lei complementar.

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

§ 3º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a **Secretaria Municipal de Planejamento** facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

§ 4º - A abertura de prazo para complementação de documentos fará crescer, 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.

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

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

#### Capítulo V

#### Da Transformação da Zona Rural em ZUEC, da Anuência do INCRA e do Alvará de Licença para Execução de Obras

##### Seção I

#### Da Transformação da Zona Rural em ZUEC

**Art. 20** - Aprovado o projeto, o **Poder Executivo** baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o decreto transformando a área correspondente ao mesmo em **Zona de Urbanização Específica para Chácaras de recreio - ZUEC** - com a finalidade específica de implantação de chácaras de recreio.

UWZ



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS

## GABINETE DO PREFEITO

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

**SEÇÃO II****Da Descaracterização da área junto ao INCRA**

**Art. 22** - O empreendedor terá o prazo de 03 (meses) meses, contados da data da expedição do decreto de consolidação previsto no artigo 20 desta Lei Complementar, para obter a descaracterização como área rural junto **INCRA** ao projeto aprovado.

§ 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.

**Seção III****O 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 nos artigos 9º e 18, V, da Lei 6.766/79 (Uso e Parcelamento do Solo), observadas as restrições apresentadas em outras legislações federais, estaduais e Municipais.

**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, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

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 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 chácaras criadas; e

VI - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo 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 complementar.



GABINETE DO PREFEITO

## Capítulo VI Da Alienação e da Convenção de Condomínio

### 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, artigo 24, inciso I, desta lei complementar.

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

**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, artigo 24, inciso VI, desta lei complementar.

### 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 na **Prefeitura do Município de Caldas** e posteriormente no **C.R.I.** – Cartório de Registro de Imóveis;

II - Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

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

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 chácara; 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.

**Parágrafo único** - Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais das chácaras de recreio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

VII - A convenção elaborada sem a aprovação prévia desta prefeitura, não terá nenhum valor legal.

Um3





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS

## GABINETE DO PREFEITO

## Capítulo VII

## Das Penalidades por Infrações a normas de Parcelamento para Condomínio Rural

**Art. 31** - O projeto de parcelamento do solo rural para chácaras de recreio não executado no prazo do artigo 22 desta lei complementar importará na reversão da área transformada em **ZUEC** - Zona de Urbanização Específica para Chácaras de recreio - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art. 32** - A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

**Art. 33** - Após 15 dias (úteis), deverá o notificado/ empreendedor regularizar o chácaras de recreio.

**Art. 34** - Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

**I** - Em 250 (duzentos e cinquenta) **URM** - Unidade de Referência Municipal, por metro quadrado de parcelamento irregular;

**II** - Interdição do empreendimento;

**III** - Multa diária no valor de 300 (trezentas) **URM** - em caso de descumprimento da interdição;

**IV** - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento/ chácaras de recreio ao pagamento de multa de 5.000 (cinco mil) **URM** por mês.

**Art. 35** - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida.

**Art. 36** - 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 quatro (04) anos.

**Art. 37** - 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 chácaras de recreio, quanto às aprovações subsequentes.

**Parágrafo único** - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela **Secretaria Municipal de Planejamento**, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 34 desta lei complementar.

**Art. 38** - Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco (05) anos.

**Art. 39** - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprir a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 34 desta lei complementar.

**Art. 40** - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

## Capítulo VIII

## Das Disposições Finais

**Art. 41** - Os parcelamentos do solo rural para chácaras de recreio aprovados com base nesta lei complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Muz



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS

### GABINETE DO PREFEITO

**Art. 42** - 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. 43** - A **Secretaria Municipal de Planejamento** resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise do **Conselho de Contribuintes para Avaliação e Aprovação de Loteamentos** e do **CODEMA**.

**Art. 44** - Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chácaras de recreio.

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

§ 2º - À **Secretaria Municipal de Planejamento** caberá a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão às expensas do interessado.

**Art. 45** - 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 30 (trinta) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo **Poder Executivo**.

**Art. 46** - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de chácaras de recreio realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para chácaras de recreio pelo município.

### Capítulo IX Das Disposições Transitórias

**Art. 47** - Fica o **Poder Executivo Municipal** autorizado a instituir como **ZUEC** - Zona de Urbanização Específica para Chácaras de recreio - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocoladas na **Secretaria Municipal de Planejamento**.

**Art. 48** - Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chácaras de recreio, bem como edificações preexistentes, terão o prazo de 12 doze meses, contados a partir da data de publicação desta lei complementar, para regularização junto ao **Município de Caldas**, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1º - A regularização dos empreendimentos de que trata o caput deste artigo será feita atendendo-se às exigências desta lei complementar.

§ 2º - As despesas decorrentes da regularização dos empreendimentos de que trata o caput deste artigo correrão por conta única e exclusiva do interessado.

**Art. 49** - Os parcelamentos do solo rural para fins de chácaras de recreio, bem como edificações preexistentes, que já se encontram em situação consolidada, na data da publicação desta lei complementar, mas que não atendem os seus requisitos poderá ser aprovados desde que obtenham expressa anuência do **Conselho de Contribuintes para Avaliação e Aprovação de Loteamentos** e do **CODEMA**.

**Parágrafo único** - O requerente da aprovação de que se trata esse artigo deverá apresentar laudo técnico profissional, com respectiva ART, atestando que a referida área perdeu a função agrícola, conforme determinado no art. 22 desta lei.

**Art. 50** - Decorrido o prazo previsto no artigo 48 desta lei complementar, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área loteada nos termos desta lei complementar, esta, para todos os efeitos legais, será

Unuz



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS**

GABINETE DO PREFEITO

considerada como zona rural, ficando proibido seu fracionamento em glebas de terras inferior a 2 hectares.

**Art. 51** – Fica o **Poder Executivo** autorizado a criar e regulamentar o **Conselho de Contribuintes para Avaliação e Aprovação de Loteamentos**.

**Art. 52** - O **Poder Executivo** regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

**Art. 53** - Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

**Ulisses Suaid Porto Guimarães Borges**  
Prefeito Municipal