



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

LEI Nº 1067 DE 08 DE AGOSTO DE 2016

Dispõe sobre as diretrizes e normas para o parcelamento do solo para criação de condomínios fechados ou loteamento de chácaras de recreio no Município de Fortaleza de Minas e dá outras providências.

A Chefe do Poder Executivo Municipal de Fortaleza de Minas, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE PROPOR A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º O parcelamento do solo para fins de criação de condomínios fechados e/ou loteamentos de chácaras de recreio será regido por esta Lei.

Art.2º A criação das chácaras de recreio no Município de Fortaleza de Minas será feita mediante implantação de loteamentos residenciais abertos ou fechados (condomínios), com infraestrutura básica, com todos os custos pagos pelo proprietário do loteamento, em área de expansão urbana.

§ 1º Considera-se Loteamento para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros ou de prolongamentos, circulação ou ampliação das vias existentes, dotados de infra-estrutura básica.

§ 2º Considera-se chacara de recreio cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no § 1º, servidos de infra-estrutura básica e que atendam as dimensões mínimas de 1.000 m² (um mil metros quadrados), com frente de 15 m (quinze metros lineares), vedado o desdobramento e o desmembramento.

§ 3º Considera-se loteamento fechado, o condomínio horizontal residencial formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado com dimensões mínimas de 1.000 m²(um mil metros quadrados), com frente de 15 m (quinze metros lineares) dotado de infraestrutura completa e serviços comuns, mantidos pelos condôminos, vedado o desdobramento e o desmembramento.

§ 4º Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, rede coletora de esgoto, com destinação adequada ou sistema individuais de fossas sépticas, filtro anaeróbico e sumidouro, sistema de captação e



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

destinação dos resíduos sólidos, energia elétrica pública e domiciliar e pavimentação ou compactação com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados, das vias de circulação.

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

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes situações:

- I-** Em terrenos sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II-** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III-** Em terrenos com declividade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV-** Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V-** Em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

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

§2º As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CHACREAMENTO

Art.5º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos, a cargo do loteador:

- I-** áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou aprovada por lei municipal;
- II-** área mínima 1000 m² (um mil metros quadrados), com 15 (quinze metros lineares) de frente, para cada chácara, vedado o desdobramento e o desmembramento.
- III-** reserva de faixa ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, nos termos da legislação federal e Resoluções do CONAMA;
- IV-** vias de loteamento articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local;



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

- V- vias com leito de largura mínima 12,00 m (08,00m de pista e mais 2,00m de passeio de cada lado), com declividade mínima de 5% (cinco por cento) e máxima de 15% (quinze por cento);
- VI- vias de circulação do loteamento pavimentadas ou compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados, com canalização de águas pluviais;
- VII- vias de acesso ao loteamento que deverá estar de acordo com as normas de segurança de trânsito descritas no projeto;
- VIII- logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de identificadores;
- IX- contenção de encostas, se necessário à vista de parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras;
- X- sistema de rede de águas pluviais;
- XI- rede distribuidora de água potável, com acessórios (estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, e outros necessários);
- XII- arborização de vias públicas, com no mínimo uma árvore na frente de cada lote;
- XIII- rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela Companhia Energética de Minas Gerais(CEMIG);
- XIV- atendimento às normas técnicas de acessibilidade;
- XV- manter e disponibilizar faixa de servidão para eletrificação;
- XVI- rede de esgoto;
- XVII- cerca que vede o loteamento em todo seu perímetro;

Art.6º Da área total do loteamento serão destinados, no mínimo:

- I- 12% (doze por cento) para vias de circulação; e
- II- 5% (cinco por cento) para sistemas de lazer e instalação de equipamentos públicos, e;
- III- 15% (quinze por cento) para áreas verdes.

§ 1º Caso a área destinada às vias de circulação não atinja o índice estabelecido, a diferença não utilizada será obrigatoriamente adicionada às áreas previstas no inciso II e III.

Art. 7º Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d' água, considerados de preservação permanente, bem como respeitados os limites e distâncias mínimas estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d' água.

Art. 8º Na elaboração do projeto do loteamento, os espaçamentos das áreas de preservação permanente deverão estar definidos por técnico especializado, obedecendo-se aos parâmetros legais, mediante apresentação de projeto específico.

CAPITULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 9º Os projetos de loteamento para fins de chacreamento devem observar o estabelecido nesta Lei e conter, pelo menos;



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

- I- as divisas da gleba a ser loteada;
- II- as curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal Competente;
- III- a localização dos cursos d' águas, bosques e construções existentes;
- IV- as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V- a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VI- a previsão e localização da reserva legal.

Art. 10º Os requerimentos para aprovação dos projetos de loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

- I- 3 (três) cópias impressas do projeto de loteamento, na escala 1:1000, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras;
- II- certidão da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a menos de 30 (trinta) dias;
- III- certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto do loteamento;
- IV- laudo de aprovação do órgão ambiental competente, no que se refere à reserva legal e proteção das APPs.

§1º Os desenhos conterão, pelo menos:

- I- a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II- o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III- as dimensões lineares e angulares do projeto;
- IV- os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V- a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VI- curvas de nível, de metro em metro;
- VII- indicação das áreas que não poderão ser edificadas;
- VIII- indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário e do sistema de lazer, com suas respectivas porcentagens.

§2º O memorial descritivo conterá, pelo menos:

- I- a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II- as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- III- a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

CAPITULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art.11º O Órgão Municipal competente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do capítulo anterior para apreciar previamente o projeto de loteamento.

Art.12º O Órgão municipal competente, observada a conveniência e a oportunidade, decidirá pela pré- aprovação ou não do projeto de loteamento e da decisão notificará o loteador por carta com aviso de recebimento.

Art.13º Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão se novamente submetidos ao crivo da Municipalidade sujeitando-se neste caso ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Art.14º Aprovado o pré-projeto, quando se tratar de área rural fora da área de expansão urbana, ficará a cargo do órgão municipal que pré- aprovou o projeto enviar requerimento à Prefeitura propondo a transformação da área correspondente, ao loteamento em área de expansão urbana com a finalidade específica de implantação do loteamento observado o disposto no art.3º desta Lei.

Art.15º O Poder Executivo encaminhará ao Poder Legislativo projeto de lei de efeito concreto visando à declaração de que área passa a integrar a zona de expansão urbana.

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

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

Art.16 O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação definitiva do projeto, aprovada nos termos dos artigos antecedentes, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

CAPITULO V

DA ALIENAÇÃO E DO CONDOMÍNIO

Seção I

Da Alienação das Chácaras

Art.17º O responsável pelo empreendimento fica obrigado por:



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

- I- fornecer a cada um dos adquirentes uma cópia do projeto com as normas técnicas da ABNT, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra;
- II- fornecer a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação;
- III- constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

Seção II

Dos Condomínios Fechados

Art.18º Aos condomínios fechados de chácaras de recreio aplicam-se no que couber por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação ao condomínios edilícios, e na lei nº 4.591/64.

Art.19º A implantação dos Condomínios Fechados não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

Art.20º Compete aos Condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I- Todos os imóveis ora loteados estarão sujeitos ao recolhimento de IPTU, conforme o Código Tributário Municipal vigente.
- II- Deverá ser construído na entrada do condomínio, um abrigo para depósito temporário dos resíduos sólidos (lixo), sendo que o mesmo deverá ser levado e depositado na Usina de Triagem e Compostagem de Lixo do município pelo gerador.
- III- Manutenção da infra-estrutura condominial, incluindo vias de circulação interna, e das áreas e equipamentos comuns;
- IV- Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns;

Art.21º Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Art.22º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo as seguintes obrigações:

- I- vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no loteamento;
- II- vedação ao fracionamento dos lotes, podendo haver mais de uma unidade residencial desde que seja do mesmo proprietário, obedecendo ao disposto no inciso VII deste artigo;



Câmara Municipal de Fortaleza de Minas

III- obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:

- a)** recuo de 3 metros, medidos a partir da rua de acesso ao lote;
- b)** recuos laterais 1,5 metros de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.

IV- vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções de 12 (doze metros) acima do terreno necessária a tal finalidade;

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

VI- proibição de que a área de projeção horizontal da construção, ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total do lote;

VII- obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes, garantam que 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno permaneçam como área permeável;

VIII- obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino;

IX- obrigatoriedade de manter os lotes limpos com vegetação aparada.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art.23º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Fortaleza de Minas, 08 de agosto de 2016

Jurubel Honorato Reis
Presidente

Adenilson Queiroz
Vice-Presidente

Márcio Domingues Andrade
Secretário