

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

LEI COMPLEMENTAR Nº 16, de 04 de dezembro de 2018.

Dispõe sobre o parcelamento do solo de expansão urbana para chaceamento particular no Município de Cruzília e dá outras providências.

O Povo do Município de Cruzília MG, por seus representantes no Legislativo Municipal, aprovou, e eu, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento de terreno localizado em área de expansão urbana para efeito da criação de chaceamento particular no Município de Cruzília será feito mediante implantação de condomínios de área de expansão urbana.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas de expansão urbana com destinação a chaceamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e no que couber nas Leis Nacionais nºs 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, 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 em área de expansão urbana e constituição do chaceamento é de total responsabilidade do empreendedor/chaceador.

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento deverá ser precedida por licenciamento ambiental – COPAM ou pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e obedecer no que couber, ao disposto na Lei Municipal nº 1.908, de 30 de junho de 2009 (Plano Diretor).

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

Art. 5º Embora o chacreamento dependa de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º Somente será autorizado o parcelamento de solo em área de expansão urbana para fins de chacreamento, se respeitada uma distância máxima de 1 (um) quilômetro entre a linha limítrofe do perímetro urbano e o início da gleba rural.

Art. 7º Os condomínios de expansão urbana integrarão a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos desta lei.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento de solo de expansão urbana:

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;

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO II - REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º Os condomínios de expansão urbana (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

I – chácara com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);

II – o percentual de áreas destinadas a equipamentos de uso comum e comunitários e espaços livres de uso comum será de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 3% (três por cento) destinados à praça de uso comum, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos de uso comum e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados à área verde;

III – 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento de uso comum urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do chacreamento, apresentará 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 abertas, 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, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador”

VII – demarcação dos logradouros de forma que todas as esquinas tenham placas de metal nº 20, com 23 cm de altura por 45 cm de comprimento na cor azul mineral, indicando o nome do logradouro de uso comum e a indicação dos números limites das quadras na cor branca.

VIII - As placas de identificação dos logradouros de uso comum deverão ser instaladas em postes a serem fixados pelo empreendedor, e deverão ter no mínimo 3,5 m (três metros e meio) de comprimento, por 1,5 (uma polegada e meia) de diâmetro e com espessura mínima de 2 (dois) milímetros.

IX - O poste deverá ser fixado de forma que a parte acima do solo (visível) seja de 2,60 (dois metros e sessenta centímetros), e um poste deverá ser utilizado para fixar duas placas de denominação de logradouro público nas esquinas.

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

XI – 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;

X II – 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, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas;

XIII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da COPASA, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

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

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador"

XV – implantação de rede de energia elétrica de uso comum e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais;

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

XVII – 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

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

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

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

§ 3º As áreas mencionadas no inciso II deste artigo deverão ser obrigatoriamente contíguas, e no caso de ampliação do empreendimento, deverá ser observada a mesma regra para que as novas áreas sejam anexadas às do empreendimento anterior.

§ 4º Caso a área do chaceamento seja alcançada pela área urbana, os logradouros de uso comum deverão obrigatoriamente ser calçados com bloquetes sextavados ou asfaltados, tudo às expensas do empreendedor e/ou dos adquirentes, tudo obrigatoriamente constante do termo de convenção de condomínio.

Art. 10. Da área total do condomínio de expansão urbana, 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

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

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 9,00m (nove metros);
- III - As construções deverão ter projetos aprovados pelo município para obter o alvará de construção e habite-se, e realizados pagamentos referentes ao mesmo de acordo com Código Tributário;
- IV – 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 3,00m (três metros) em relação às divisas laterais.
- V - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- 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 CHACREAMENTO

Art. 13. A minuta do projeto de parcelamento da área de expansão urbana para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Município de Cruzília.

Parágrafo único. O Município de Cruzília tem o prazo máximo de 45 (quarenta e

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

cinco) dias para apreciação do projeto.

Art. 14. Os projetos e requisitos previstos nesta lei complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo Município de Cruzília.

§ 1º Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo para chacreamento, o empreendedor deverá requerer ao Município de Cruzília as diretrizes de parcelamento e uso do solo.

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em duas vias.

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

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

II – certidão negativa de débitos municipais;

III – 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 chacreamento e a área de expansão urbana.

IV – outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

a) as divisas da gleba a ser chacreada, 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;

b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção, ou seguindo recomendação técnica de profissional gabaritado para tanto;

c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

naturais e artificiais existentes na gleba.

V - outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal; e

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

Art. 15. O Município de Cruzília 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 art. 9º desta Lei Complementar;

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

V - a localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no 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 disposto no 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.

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

§ 2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do CODEMA e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que emitirão seus pareceres 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 Município de Cruzília e Aprovação de Loteamentos/Chacreamento e da análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo.

Art. 16. O projeto, a análise e diretrizes do Município de Cruzília, sobre Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamentos, a análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e o EIA/RIMA serão apresentados ao Departamento de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 17. Para aprovação, o projeto de parcelamento de área de expansão urbana, deverá obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

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

II - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo Município, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1.000 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

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

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;

III - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo Município, 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) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

IV - 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.

V - 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 –

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

ART's.

CAPÍTULO IV - APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 18. O Município terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento de área de expansão urbana, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o Município facultará ao empreendedor prazo não superior a 45 (quarenta e cinco) dias para corrigir a irregularidade.

§ 3º 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.

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

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

“Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

SEÇÃO I - DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 20. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 15 (quinze) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento. 12

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei complementar.

Art. 21. No prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) 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 - A 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 artigo 20 desta Lei, para obter a anuência do 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 na lei, observadas as restrições apresentadas na legislação nacional.

Art. 24. O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

f

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda, à:

I - Executar à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos pelo Plano Diretor, 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 Nacional, Estadual 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;

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 nesta Lei.

CAPÍTULO VI - DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador"

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. 14

Art. 27. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 28. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente à área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio.

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.

SEÇÃO II - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 30. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial perante o Município, e posteriormente no 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.

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

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

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, 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 do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

VII – A convenção elaborada sem a aprovação prévia deste Município, não terá nenhum valor legal.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO DE EXPANSÃO URBANA

Art. 31. O projeto de parcelamento de área de expansão urbana para chacreamento não executado no prazo desta lei, importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 32. A execução de parcelamento sem aprovação do Município de Cruzília ensejará em notificação de seu proprietário para imediatamente paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 33. Após 45 (quarenta e cinco) dias deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

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

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

I – Em 250 (duzentos e cinquenta) UFC – Unidade Fiscal de Cruzília;

II – Interdição do empreendimento;

III – Multa diária no valor de 300 (trezentas) UFC – 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 sujeitará o proprietário do parcelamento/chacreamento ao pagamento de multa de 5.000 (cinco mil) U.F.C por mês.

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

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 chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Município, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista nesta lei.

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 04 (quatro) anos.

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

Art. 39. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem 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 sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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. 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. 43. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento de área de expansão urbana para fins de chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para chacreamento pelo Município.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 44. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos de terreno existente em área de expansão urbana cujas

RUA CORONEL CORNÉLIO MACIEL, Nº 135 – CENTRO – CRUZÍLIA MG
CNPJ 18.008.904/0001-29
TEL: (35) 3346 – 2000

MUNICÍPIO DE CRUZÍLIA MG

"Cruzília: Berço dos Cavalos Mangalarga e Mangalarga Marchador-

coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas perante o Município de Cruzília.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no artigo 45 desta Lei, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como área de expansão urbana.

Art. 45. Todos os parcelamentos do solo em áreas de expansão urbana para fins de chaceamento preexistentes a esta lei complementar, terão o prazo de 12 doze meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona de expansão urbana, bem como as edificações nele existentes, será feita preferencialmente atendendo-se às exigências desta Lei Complementar onde couber, ficando assegurado o direito adquirido, para o empreendedor/chacreador e para os proprietários/adquirentes dos imóveis já chaceados com relação à distância do empreendimento disposta no art. 6º da presente Lei Complementar e demais determinações que alterem a posição e medidas das edificações já existentes.

Art. 46. O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 47. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Cruzília MG, 04 de dezembro de 2018.

Joaquim José Paranaíba

Prefeito de Cruzília

Vera Lucia Sciani
Vera Lucia Sciani de Souza Ferreira

Secretária Executiva do Gabinete