



Gabinete do Prefeito
Prefeitura Municipal de Muniz Freire
Estado do Espírito Santo

OF/PMMF/GP/Nº 723/2023

PROTOCOLO
Nº: 893 / 23
DATA: 04 / 12 / 23
HORÁRIO: 17 : 58 H
ASSINATURA: [Assinatura]
IDENTIFICADOR: MULIANA VIDIGAL DE CASTRO
AGENTE ADMINISTRATIVO

Muniz Freire/ES, 29 de novembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Vimos encaminhar, em anexo, o Projeto de Lei nº 057/2023 com a Mensagem nº 059/2023, para apreciação desta Augusta Casa de Leis.

Sem outro particular para o momento, apresentamos na oportunidade nossas considerações.

Atenciosamente,


GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

AO:

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES
EXMO. SR. JOSÉ MARIA BERGAMINI





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

MENSAGEM Nº 059/2023

Muniz Freire/ES, 29 de novembro de 2023.

EXCELENTÍSSIMO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE SENHOR JOSÉ MARIA BERGAMINI

Estamos submetendo à apreciação desta Augusta Casa de Leis o incluso Projeto de Lei nº 057/2023 que “DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO POR MEIO DE CONDOMÍNIO DE LOTES, FORA DO PERÍMETRO URBANO, NO MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

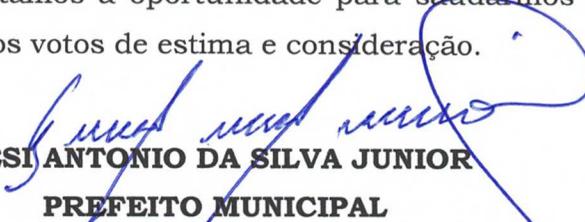
Através do presente Projeto de Lei procura-se incentivar a criação de chácaras de recreio, mediante implantação de condomínio de lotes na zona rural, respeitando-se as exigências mínimas necessárias e impostas pelo ordenamento jurídico brasileiro. Resumidamente, o Projeto de Lei visa o parcelamento do solo rural para chacreamento.

Elucidamos, que por meio da análise dos artigos 1º a 6º da presente proposição, os nobres Edis poderão obter maiores esclarecimentos sobre o desígnio principal do Projeto. Os demais artigos dispõem sobre as exigências a serem respeitadas para a criação de tais chácaras.

Elucidamos, ainda, que com a aprovação da proposição todas as áreas localizadas fora do perímetro urbano que tenham seu parcelamento aprovado após o cumprimento das normativas impostas, passarão a integrar o perímetro urbano do Município.

Por todo o exposto, contamos com o apoio de Vossa Excelência e seus pares para a aprovação do presente Projeto de Lei, em vista da matéria ser dotada de inegável interesse público.

Por fim, aproveitamos a oportunidade para saudarmos os nobres Edis, reafirmando nossos sinceros votos de estima e consideração.


GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

PROJETO DE LEI Nº 057/2023

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIAÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO POR MEIO DE CONDOMÍNIO DE LOTES, FORA DO PERÍMETRO URBANO, NO MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Muniz Freire, Estado do Espírito Santo, no uso de suas legais atribuições que lhe são conferidas em Lei, faz saber que o Plenário da Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

L E I

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para a criação de chácaras de recreio, se dá mediante implantação de condomínio de lotes de chácaras, após sua aprovação.

Parágrafo Único. Entende-se por condomínio de lotes, os terrenos em forma de chácaras individualizadas, nos quais são definidas as áreas, medidas e confrontações, e tendo como área de uso comum as vias e as áreas de lazer localizadas no interior do condomínio, vedada a implantação de vias públicas no seu interior.

Art. 2º. Os parcelamentos que se enquadrarem no disposto no artigo anterior deverão seguir o disposto nesta Lei.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

[Digite aqui]



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

Art. 3º. O parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido pelas disposições desta Lei e, no que couber, pelas Leis Federais nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964; 10.406, de 10 de janeiro de 2002; 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.465, de 11 de junho de 2017, e Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 4º. Cada chácara corresponde, com seus acessórios, a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do proprietário, de modo que as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas são de uso comum ao condomínio.

Art. 5º. Serão de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

Art. 6º. É proibida a implantação de condomínio de lotes de chácaras nos seguintes locais:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade natural igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus);
- IV. em faixas marginais às águas correntes e dormentes na largura de 30m (trinta metros) de cada lado, e num raio de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'águas, ainda que intermitentes, salvo maiores exigências da legislação ambiental;
- V. em faixas marginais às rodovias, dutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 15m (quinze metros), medidas a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emitida pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

- VI. nas áreas, total ou parcialmente, florestadas ou reflorestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VII. em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação, ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;
- VIII. em áreas de preservação ecológica;
- IX. nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de alterações executadas no imóvel, até a sua correção;
- X – em área de risco, assim declaradas pela Defesa Civil do Município;
- XI. em outras áreas especificadas em normas da legislação federal, legislação estadual ou legislação municipal.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS E SEUS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º. Fica a cargo do empreendedor proponente do condomínio de lotes de chácaras, o atendimento a todos os requisitos para constituição parcelamento do solo rural.

§ 1º. O projeto de parcelamento do solo, caracterizado como condomínio de lotes de chácaras, deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área total parcelada inferior a 02 ha (dois hectares) de terras, ou seja, 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), exceto as áreas já devidamente registradas com área inferior;
- II. destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei;
- III. chacara com área mínima de 600 m² (seicentos metros quadrados), salvo previsão em contrário na legislação municipal referente ao plano diretor urbano;
- IV. reservar as faixas de domínio público das estradas vicinais, rodovias estaduais e federais, linhas de transmissão de energia e dutos, nos limites exigidos pela legislação municipal, estadual e federal, respectivamente, e as exigências dos





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

respectivos órgãos, observadas as regras e restrições previstas no Plano Diretor;

V. vias articuladas entre si, harmonizadas com a topografia local e com declividade máxima que atenda as normas técnicas de acessibilidade e mobilidade e, se for o caso, articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o previsto no respectivo projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao respectivo órgão de classe;

VI. identificação respectiva da faixa de domínio público, conforme inciso IV do art. 7º do presente artigo e, se for o caso, a faixa *non aedificandi*;

VII. demarcação dos logradouros, das quadras e chácaras com instalação de marcos que permitam suas identificações;

VIII. contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e deve obedecer ao disposto nas normas técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

IX. sistema de drenagem necessário ao controle do escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

X. implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

XI. implantação de rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento ou outra alternativa, tal como coleta individual, aprovada pelos órgãos ambientais competentes, com o projeto devidamente elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira

Handwritten signature



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

XII. arborização de vias de circulação, área verde e áreas de lazer, conforme projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

XIII. implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária de distribuição e fornecimento de energia elétrica;

XIV. cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XV. implantar serviços de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio;

XVI. cada chácara deverá ter no mínimo 20,00m (vinte metros) de frente;

XVII. as áreas de uso comum dos condôminos serão estabelecidas considerando a necessidade de garantir a preservação dos mananciais, matas e a conservação do meio ambiente;

XVIII. vias internas com largura mínima de 10,00m (dez metros);

XIX. quadras com extensão necessária ao melhor deslocamento dos transeuntes no interior do condomínio;

XX – afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) nas laterais; 5,00m (cinco metros) na frente e 3,00m (três metros) nos fundos, tendo por referência a área limítrofe do lote para construções e benfeitorias permanentes, garantindo-se a privacidade e intimidade dos moradores com relação às janelas, áreas de terraços, bacias e outras construções que promovam a visão interior das moradias circunvizinhas;

XXI. a percentagem de áreas públicas previstas no inciso II, do §1º do presente artigo deverá respeitar os seguintes percentuais:

a) 5% (cinco por cento) da gleba a ser parcelada para o uso institucional;

b) 12% (doze por cento) da gleba a ser parcelada para as áreas verdes.

§ 2º. Se houver na área parcelada regiões de vegetação nativa, somente será permitida supressão da vegetação de acordo com critérios definidos pelo órgão ambiental competente.

[Digite 



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

§ 3º. Não será permitido o lançamento de esgoto sanitário nas águas dormentes e correntes, sem prévio tratamento, conforme legislação ambiental em vigor.

§ 4º. 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 a XX, do § 1º do presente artigo.

§ 5º. Os condôminos arcarão com as despesas decorrentes dos requisitos fixados neste artigo.

§ 6º. A Administração Pública Municipal realizará avaliação das áreas destinadas a fins institucionais, arrecadação dos valores monetários equivalentes ao valor da área institucional devida em função da área total do chacreamento, poderão ser feita uma compensação financeira após avaliação ou vendidas em licitação pública, para quem der melhor preço. Para fins de aplicação deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Meio Ambiente para aplicação conforme previsão legal.

§ 7º. No caso da área objeto do chacreamento rural possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20% (vinte por cento), conforme prevê o art. 12, II, do Código Florestal, deverá ser locada no projeto do chacreamento, ficando dispensada do percentual disposto na alínea b, do inciso XX, do §1º do presente artigo.

§ 8º. No caso da área objeto do chacreamento rural não possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20%, conforme prevê o art. 12, inciso II, do Código Florestal, as áreas verdes no percentual disposto na alínea b do inciso XX, do §1º presente artigo, deverão estar situadas no interior do condomínio fechado de chácaras.

Art. 8º. O empreendedor do condomínio de lotes de chácaras será responsável pelo reflorestamento das áreas verdes e áreas de preservação permanente (APP).

Art. 9º. Nas áreas de preservação permanente (APP) poderão ter atividades



Handwritten signature in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

eventuais ou de baixo impacto ambiental de acordo com a legislação vigente e conforme projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 10. A coleta de lixo e sua destinação final serão de inteira responsabilidade do condomínio, que depositará em dia, horário e em local definido pelo Poder Público, respeitando a segregação seletiva dos resíduos.

Art. 11. As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo a circulação ocorrer através de vias internas.

Art. 12. As vias de circulação e praças públicas deverão ter, no máximo, 400m (quatrocentos metros) de extensão, sendo a partir dessa medida obrigatória a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

Parágrafo Único. As vias internas do chacreamento terão, no mínimo, 10,00m (dez metros) de largura e deverão ser projetadas de forma a dar maior acessibilidade, conforme projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de classe, e devem obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la.

Art. 13. A aprovação do chacreamento deverá ser levado para aprovação junto ao órgão ambiental competente, devendo a implantação do condomínio ser iniciada somente após a emissão da licença ambiental concedida. Não sendo possível a modalidade de licenciamento ambiental de regularização do chacreamento.

Parágrafo Único. No condomínio de lotes de chácaras poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser localizado em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado, localizando-se preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao

[Digitado]



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

sistema viário existente.

Art. 14. É obrigatória a execução, pelo loteador e às expensas deste, de acordo com os projetos elaborados, todos os requisitos dispostos no Capítulo III desta Lei.

Art. 15. A garantia para a perfeita execução dos serviços de infraestrutura será aquela estabelecida pela Lei de Parcelamento do Solo, sendo obrigatória a apresentação de um cronograma físico-financeiro do empreendimento contemplando todos os itens exigidos para as obras de urbanização.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 16. Antes das aprovações do projeto de condomínio de lote de chácaras, o interessado deverá solicitar a Licença Ambiental Prévia, junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

Art. 17. O projeto de parcelamento do solo, para os fins desta Lei, para aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura do Município de Muniz Freire, deverá obrigatoriamente, conter (ou estar instruído) dos seguintes documentos:

- I. matrícula atualizada do imóvel, expedida há menos de trinta dias;
- II. requerimento assinado pelo proprietário, procurador ou responsável técnico, com apresentação de seus documentos pessoais;
- III. recolhimento da taxa de análise e aprovação do projeto;
- IV - projeto urbanístico contendo:
 - a) memorial descritivo;
 - b) levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de níveis de metro a metro, devidamente apresentado também em mídia digital, identificado e com a informação da versão do arquivo kml, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
 - c) aprovação de todas as plantas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

d) planta impressa do projeto geométrico, em três vias, devidamente assinados pelo profissional responsável na escala 1:1000, e uma cópia em mídia digital, identificada e com a informação da versão dos arquivos do tipo pdf (memorial e cronogramas) e dwg (desenhos), com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

e) cronogramas de execução das obras;

V. 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;

VI. modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

VII. minuta da convenção do condomínio.

§ 1º. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

§ 2º. Após a conclusão das obras, o empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar, por escrito, ao Município, o adimplemento das obrigações assumidas.

§ 3º. Os órgãos próprios da Prefeitura Municipal poderão, a qualquer tempo, exercer fiscalização sobre a execução do projeto, cobrando a sua adequação, se for o caso.

CAPÍTULO V

DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA ANUÊNCIA DO INCRA

[Digite aqui]



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

Art. 18. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará decreto de aprovação e autorização das medidas necessárias para a implantação do chaceamento.

Art. 19. Visando a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos do art. 20 desta Lei, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da anuência, e imediatamente apresentado ao Município o comprovante do registro, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área a condição de zoneamento anterior.

Parágrafo Único. A data de registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis valerá para a contagem do prazo previsto no *caput* deste artigo.

SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 20. O empreendedor terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da expedição do Decreto previsto no art. 18 desta Lei, para requerer a anuência do INCRA quanto ao projeto aprovado, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 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 DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 21. Para emissão do Alvará de Licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência previsto no art. 21 desta Lei, o empreendedor

[Digite aqui]



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias exigidas desde que observadas as restrições apresentadas e atendidas as exigências contidas na legislação vigente.

Art. 22. O empreendedor firmará Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, salvo ocorrência de caso fortuito, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, obrigando-se ainda a:

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 exigidos nos Capítulos III e IV desta Lei, 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 estadual ou municipal, a condição de que as chácaras somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso I, do art. 23 desta Lei;

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, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV. iniciar a venda das chácaras somente após a aprovação do projeto definitivo específico pelo Poder Executivo e o registro do projeto nos termos do art. 20 desta Lei;

V. averbar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas.

Art. 23. 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 art. 23 desta Lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO

Art. 24. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º. O modelo do contrato de compra e venda deverá ser registrado no registro imobiliário competente, junto com o projeto do chaceamento.

§ 2º. Deverá constar no contrato de compra e venda a aceitação, por parte do adquirente de chacara, de todos os termos constantes na convenção de condomínio.

Art. 25. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 26. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino, pelas despesas com obras e serviços de manutenção do condomínio.

Art. 27. No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas as obras de infraestrutura da área comum do condomínio e emitida a LO (Licença de Operação) por parte do órgão ambiental competente.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 28. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

[Digit



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

- I. incorporar o condomínio e registrar a convenção de condomínio no registro imobiliário competente;
- II. constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio, salvo nas áreas específicas previamente destinadas e aprovadas;
- III. inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obriguem a contribuir, 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 quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, além da cópia da minuta da convenção do condomínio;
- V. constar de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara.

Parágrafo Único. O registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 29. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do art. 23 desta Lei, importará na reversão da área em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 30. O empreendedor será multado:

- I. em 35 VRTE por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 23 desta Lei;
- II. em 250 VRTE, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, conforme § 1º do

[Digite aqui]



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

art. 21 desta Lei;

III. em 1.050 VRTE, caso não registre o projeto na forma do art. 20 desta Lei;

IV. em 1.050 VRTE, caso não cumpra o disposto no art. 29 desta Lei;

V. em 2.100 VRTE, caso promova a venda de chácaras sem a observância desta Lei;

VI. em 3.150 VRTE, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos desta Lei.

§ 1º. As multas previstas neste artigo são cumuláveis entre si e serão aplicadas sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 2º. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil), na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 31. 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 as diretrizes expedidas anteriormente e as aprovações subsequentes.

Parágrafo Único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo órgão municipal competente, respondendo o empreendedor pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo do previsto no art. 34 desta Lei.

Art. 32. 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.

Art. 33. Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de Lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados, pelo Município, para

[Digit



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

adimplirem a obrigação, e, persistindo a mora, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 31 desta Lei.

Art. 34. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pelo indexador Valor de Referência do Tesouro Estadual - VRTE.

CAPÍTULO VIII DA TRIBUTAÇÃO

Art. 35. O art. 73 da Lei Municipal n.º 2.270, de 29 de novembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 73.

.....
III – Para os imóveis não edificados e edificados das áreas de chacreamento, na forma da legislação municipal: 2,50 sobre o valor venal.”

Art. 36. Fica instituído O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU aos imóveis que se enquadrarem nos preceitos desta Lei.

§ 1º. Para fins do disposto no *caput* deste artigo, deverá a Área de Tributação realizar o cadastramento dos imóveis por meio da análise do projeto, bem como das informações prestadas pelo requerente ou através de visita técnica, conforme critérios estabelecidos pelo Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Transporte.

§ 2º. No caso do chacreamento rural passar a integrar o perímetro urbano dos distritos e da Sede do Município, os valores das alíquotas incidentes sobre as chácaras passarão a serem cobradas segundo os valores incidentes em imóveis situados dentro do perímetro urbano.

[Digit



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

CAPÍTULO IX **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 37. O chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará a regularização dos parcelamentos do solo rural existentes antes da aprovação da presente Lei, desde que apresentada a documentação necessária e cumpridas as obrigações exigidas, bem como executadas as obras de infraestrutura exigidas.

§ 1º. A fiscalização municipal fica autorizada a notificar os proprietários ou responsáveis por chacreamentos existentes na data de vigência desta Lei a promoverem a regularização autorizada neste Capítulo.

§ 2º. Decorrido o prazo previsto na notificação da fiscalização municipal, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada, a mesma será considerada, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeitando-se às sanções legais.

§ 3º. No caso do chacreamento previsto nesta Lei passar a integrar o perímetro urbano dos Distritos e da Sede do Município, as modificações de infraestrutura necessárias para a transformação do chacreamento em loteamento urbano serão de responsabilidade dos proprietários dos imóveis.

Art. 38. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes terão o prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação desta Lei, para executar e comprovar os requisitos junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados irregulares.

§ 1º. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei, e a não regularização no prazo previsto no *caput* acarretará multa de 3.150 VRTE.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

§ 2º. Na hipótese de regularização do empreendimento e no caso de aprovação de novos empreendimentos, poderá ser destinada área institucional fora do empreendimento, desde que localizado no perímetro urbano da sede do Município, mediante avaliação e aprovação do órgão competente.

§ 3º. A regularização dos empreendimentos poderá ser aprovada levando em consideração a situação atual consolidada do condomínio de chácaras, mediante parecer técnico fundamentado do órgão competente.

§ 4º. Cada condômino poderá edificar dentro de sua unidade autônoma em qualquer anuência dos demais condôminos, podendo apresentar seu projeto para aprovação junto a Prefeitura Municipal, ter seu "habite-se" independente das demais unidades, podendo ainda levar a registro suas edificações, apresentando para isso a escritura/matrícula de sua unidade condominial.

CAPÍTULO X **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 39. O Município não aprovará parcelamento de glebas cuja realização exija a execução de obras e serviços de infraestrutura, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executados e mantidos pelo condomínio às suas próprias custas.

Art. 40. A implantação do condomínio de lotes de chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do mapa do sistema viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 41. O condomínio de lotes de chácaras deverá garantir a concessão de servidão para passagem de águas fluviais e pluviais.

[Digitado]



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003500340030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE

Art. 42. Os serviços de manutenção da infraestrutura desses parcelamentos, inclusive os acessos, serão de inteira responsabilidade do condomínio, que deverá ainda planejar, orientar e executar:

- I. serviços de poda e manutenção das árvores, quando necessário;
- II. manutenção e conservação da sinalização de trânsito;
- III. limpeza das vias.

Art. 43. Fica o Poder Público desobrigado a implantar equipamentos públicos nesses parcelamentos, bem como desobrigado a disponibilizar transporte público.

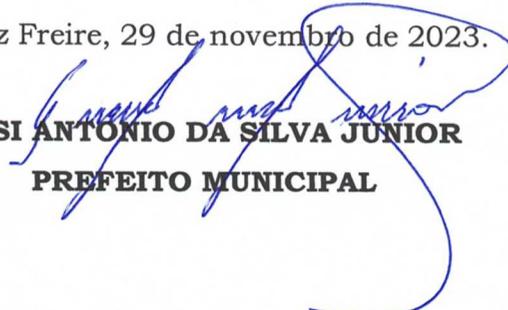
Art. 44. Os parcelamentos do solo para criação de chácaras de recreio, aprovados com base nesta Lei, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

Art. 45. Todas as áreas localizadas fora do perímetro urbano que tenham seu parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal, em conformidade com esta Lei, no que couber, passarão a integrar o perímetro urbano do Município.

Art. 46. Esta Lei entrará em vigor no prazo de 30 (trinta) dias após sua publicação, devendo, nesse prazo serem remetidas cópias dela ao Cartório do Registro de Imóveis, à representação estadual do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, a todos os Secretários Municipais, para ciência.

Art. 47. Revogam-se as disposição em contrário.

Muniz Freire, 29 de novembro de 2023.


GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL