



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

## LEI ORDINÁRIA N.º 860/2020

### **DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO - CHACREAMENTO - NO MUNICÍPIO DE GOIANÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GOIANÁ – Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são inerentes, com base no Art. 65, Inc. XIX; Art. 166, ambos da Lei Orgânica e no Regimento Interno, faz saber que o Soberano Plenário da Câmara Municipal de Goianá aprovou e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

#### **Capítulo I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O parcelamento do solo rural para efeito da criação de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - no Município de Goianá será feito mediante implantação de Chacreamentos rurais.

**Art. 2º** O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a Loteamento/Condomínio - Chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada lote/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 Chacreamento.

**Art. 3º** O ônus da implantação e execução os projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição de Chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor instituidor do empreendimento.

**Art. 4º** A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá, no que couber, ao disposto no Plano Diretor.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**Art. 5º** Ao empreendedor somente será permitido instituir Chacreamento na parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro da área urbana, evitando assim a especulação imobiliária.

**Art. 6º** Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de loteamento/Condomínio - Chacreamento, se respeitada uma distância mínima de 02 Km (dois quilômetros) entre a linha limítrofe do perímetro da zona urbana da sede do Município e o início da gleba rural.

**Parágrafo único.** A apuração da distância mínima referida no caput deste artigo será determinada em linha reta, utilizando-se para tanto, aparelhos específicos com aprovação do órgão competente.

**Art. 7º** Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei.

**§ 1º** O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

**§ 2º** Não será permitido o parcelamento do solo rural:

**I** - em terrenos 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 pública, sem que sejam previamente saneados;

**III** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se apresentado estudo geotécnico com ART do responsável e atendidas as demais exigências das autoridades competentes;

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;

**V** - em áreas de reservas legais registradas;

**VI** - em áreas de preservação permanente; e



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**VII** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**§ 3º** Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao Loteamento/Condomínio - Chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do Conselho Municipal do Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

## Capítulo II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTO RURAL

**Art. 8º** Os Loteamentos/Condomínios - Chacreamentos rurais deverão atender aos seguintes requisitos:

**I** - constituição e formação de área Verde e de Área de Preservação Permanente - APP conforme legislação específica;

**II** - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos no Plano Diretor;

**III** - Lotes/Chácaras com área mínima de 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados);

**IV** - reservar uma faixa de 10,00m (dez metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

**V** - vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

**VI** - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

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

**VIII** - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou madeira;

**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, aprovada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;

**XII** - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE;

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

**XIV** - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela respectiva companhia de energia;

**XV** - cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

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

**XVII** - implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;

**XVIII** - Testada mínima de 20 metros.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**§ 1º** condomínio rural terá a obrigação de manter, no que couber, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos deste artigo.

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

**Art. 9º** Da área total do Chacreamento rural, serão destinados no mínimo 15%(quinze por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

**Art. 10** As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I - As ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 12,00 m (doze metros), com pista de rolamento não inferior a 8,00 m (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 2,00 m (dois metros) de cada lado;

II - As avenidas terão a largura mínima de 32,00 m (trinta e dois metros), sendo 18,00 m (dezoito metros) de pista de rolamento, 8,00 m (oito metros) de passeios laterais e 6,00 m (seis metros) de canteiro central; e

III - As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

**Parágrafo único.** A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do art. 8º desta Lei.

**Art. 11** Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA - e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

**Art. 12** As edificações em cada lote/chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

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



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

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

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

**a)** Recuo de 10,00m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

**b)** Recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

**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 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:

**a)** 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

**b)** 20% (vinte 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

### DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA LOTEAMENTO/CHACREAMENTO

**Art. 13 A** minuta do projeto de parcelamento do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - será previamente submetida à apreciação da Secretaria Municipal de Obras.

**§ 1º** Órgão acima tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para apreciação da minuta do projeto, e emitir parecer motivado e conclusivo sobre sua viabilidade ou não.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**§ 2º** Requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal e uma via será comprovante do empreendedor.

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

**I** - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do Loteamento/Condomínio - Chacreamento - e a área de expansão urbana;

**II** - as divisas da gleba a ser loteada, 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;

**III** - curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

**IV** - 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;

**V** - compromisso de que os lotes/chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**VI** - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

**VII** - as dimensões mínimas de lotes e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

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

**IX** - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

§ 1º Parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá se fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Recebendo parecer negativo, caberá um único recurso a ser aviado ao Chefe do poder Executivo no prazo de cinco dias.

§ 3º 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, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

§ 4º Empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando for a hipótese, a partir da análise do Conselho Municipal do Meio Ambiente, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

**Art. 14** O projeto e a análise do CODEMA serão apresentados à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, especificamente pelo seu Departamento de Engenharia, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

**Art. 15** 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;





# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**III** - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

**IV** - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos pelo seu Departamento de Engenharia 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 lotes/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;



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**V** - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo conselho municipal do meio ambiente, contendo:

**a)** Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

**b)** Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

**c)** 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** - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.

**VIII** - Minuta da convenção de Chacreamento.

**§ 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.

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

## Capítulo IV

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO RURAL

**Art. 16 A** Secretaria Municipal de Obras, 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.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

§ 1º Na ausência de documentos, a Secretaria de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 15 (quinze) dias para corrigir a irregularidade.

§ 2º A abertura de prazo para complementação de documentos interromperá o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

**Art. 17** 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 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

#### SEÇÃO I

#### DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

**Art. 18.** Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10(dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente e integrando-a na Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - com a finalidade específica de implantação de loteamento.

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

**Art. 19.** 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 para arquivamento, sob pena de



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

## SEÇÃO II

### DA ANUÊNCIA DO INCRA

**Art. 20** O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 18 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no Caput, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º 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, o empreendedor e/ou proprietário dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades, observadas as restrições apresentadas na legislação federal:

**a)** em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura;

**b)** fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade da cobertura de pelo menos



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

12 (doze) meses após o término do prazo previsto no cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação; e

**c)** hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de Pains, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura.

**Art. 22** 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 e aprovado, nos termos do artigo 15, inciso IV, letra c, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, e ainda:

**a)** obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc,

**b)** abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;

**c)** obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;

**d)** demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

**e)** obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;

**f)** construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;

**g)** construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;

**h)** colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;

**II** - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que os lotes/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 Chacreamento a ser instituído, na proporção das áreas de seus lotes/chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

**IV** - Iniciar a venda dos lotes/chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 21 desta Lei;

**V** - Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todos os lotes/chácaras criadas;

**VI** - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes/chácaras antes de concluídas as obras previstas nesta lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

**Art. 23** O alvará de execução das obras não será expedido antes do registrado projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previstos nos arts. 21 e 22 acima.

## Capítulo VI

### DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO

#### SEÇÃO I

##### DA ALIENAÇÃO DOS LOTES/CHÁCARAS

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

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

**Art. 26.** O contrato de compra e venda constará a responsabilidade subsidiária do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de seu lote/chácara, pelas despesas com obras e serviços do Chacreamento.

**Art. 27.** 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. 28** O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

- I - Instituir o Condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;
- II - Constar da convenção de Condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do Condomínio;



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**III** - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de seu lote/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 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;

**VI** - Manter os serviços de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do Condomínio.

**§ 1º** A convenção de Condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) dos lotes/chácaras do parcelamento do solo rural.

**§ 2º** A convenção de Condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

**§ 3º** Com o registro da convenção do Condomínio no órgão competente, o Condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do loteamento/Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote/chácara.

**Art. 29** O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes/chácaras.

**§ 1º** Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do Condomínio para eleição de





# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembléia dos Condôminos.

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

## Capítulo VII

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

**Art. 30** O projeto de parcelamento do solo rural para loteamento/Condomínio - Chacreamento - não executado nos prazos desta lei importará na reversão da área transformada em Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art. 31** O empreendedor será multado:

**I** - Em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 20 desta lei.

**II** - Em R\$ 3.000,00 (três mil reais), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto na forma do art. 19 desta lei, mais as consequências legais decorrentes do ato.

**III** - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso não cumpra o disposto nos arts. 28 e 29 desta lei.

**IV** - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por chácara vendida sem a observância do disposto nos arts. 13, § 3º, V, 22, 24 a 27 e 28, III, desta lei.

**V** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso deixe de cumprir qualquer das obrigações de empreendedor, nos termos do art. 22, incisos I a VI, desta lei.

**VI** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso ocorra a hipótese do art. 32 desta lei.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**VII** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso o empreendedor ou adquirente dos Lotes/Chácaras não observem o mandamento do art. 35 desta lei.

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

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

**Art. 32** 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 Chacreamentos rurais, quanto às aprovações subsequentes, sem prejuízo de multa.

**Art. 33** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.

**Art. 34** Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções pelo índice INPC, ou qualquer outro que porventura vier a substituí-lo, na forma prevista pela Legislação Municipal.

## Capítulo VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 35** Os parcelamentos do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão dos lotes, a alterar o tamanho definido no art. 8, inciso III desta lei.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**Art. 36** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de lotes/chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

**Art. 37** A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos suas assessorias e departamentos resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

**Art. 38** O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo, salvo quando dispensado por lei.

**Art. 39** Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para Chacreamento rural pelo Município.

## Capítulo IX

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 40.** Caso haja alteração do perímetro urbano, atingindo a área de Chacreamento, essas não ficarão sujeitas as exigências legais de adequação por estarem enquadradas em áreas urbanas.

**§ 1º** Serão responsáveis pelos custos e adequação dos Loteamentos/Condomínios - Chacreamento - às exigências legais:

**I** - O empreendedor do Loteamento/Condomínio - Chacreamento, nos empreendimentos que até a data de publicação desta lei não foram entregues aos adquirentes, conforme estipulado no art. 29 desta lei.

**II** - Os Condomínios e Adquirentes, proporcionalmente à cota parte de cada um, após a entrega do empreendimento conforme estipulado no art. 29 desta lei.



# Prefeitura Municipal de Goianá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Av. 21 de Dezembro, 850 - CNPJ 01.611.137/0001-45

**§ 2º** Caso proposto e aprovado pelos condôminos, projeto de alteração de Chacreamento para loteamento, ficara os imóveis sujeitos a cumprimento das normas de área urbana, sendo que os custos com as benfeitorias, correrão por conta dos proprietários e ou empreendedor.

**Art. 41.** Para os empreendimentos e aglomerações urbanas existentes dentro dos limites do raio de 02 (dois) Km, definidos no art. 6º desta lei, aplica-se o regulamento do art. 40 e art. 43 desta lei.

**Art. 42.** Poderá a administração realizar as adequações necessárias, e instituir a contribuição de melhoria como forma de ressarcimento dos gastos realizados.

**Parágrafo único.** O valor da contribuição de melhoria deve englobar, no mínimo, os custos do empreendimento público e mais a valorização dos imóveis beneficiados, parceladas, no máximo, até 24 meses.

**Art. 43.** Sobre as unidades autônomas criadas através do empreendimento Loteamentos/Condomínios – Chacreamento, serão devidos todos os tributos municipais, em que não haja incidência do ITR (imposto sobre a propriedade rural).

**Art. 44** O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução no prazo de 90 (noventa) dias, a contar de sua publicação.

**Art. 45** Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Goianá, 05 de novembro de 2020.

---

**Estevam de Assis Barreiros**

Prefeito Municipal