



**PROJETO LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2021.**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO  
DO SOLO PARA FINS DE  
CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE  
ITAPECERICA/MG E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito do Município de Itapeçerica, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, propõe a seguinte Lei.

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de Chacreamento no Município de Itapeçerica/MG, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º - O parcelamento do solo para efeito da criação de Chacreamento particular no Município de Itapeçerica/MG será feito mediante a aprovação de Chacreamento Aberto ou na Forma de Condomínio.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, a expressão Parcelamento do Solo para Fins de Chacreamento refere-se ao parcelamento especial em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza, salvo atividades deliberadas em convenção de condomínio e devidamente autorizadas pelo poder público.

§ 1º - As glebas rurais para fins de Chacreamento descaracterizadas como áreas urbanas estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, em termos a serem definidos em regulamento.



§ 2º - Serão consideradas Zonas de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC, qualquer área urbana especial do município, que preencha as características necessárias para a implantação de parcelamento do solo nos moldes desta Lei e a requerimento do proprietário.

I - O Chacreamento Aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

II - O Chacreamento na Forma de Condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

Art. 4º - O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de Chacreamento, bem como da constituição do Chacreamento Aberto ou do Chacreamento em Forma de Condomínio é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 5º - A aprovação do Chacreamento dependerá de prévia descaracterização da área rural para fins urbanos em conformidade com a legislação em vigor.

Art. 6º - Os Chacreamentos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

## **CAPÍTULO II**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 7º - O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e, no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02, nº 6.766/79, e, subsidiariamente, a Lei Complementar Municipal nº 32, de 10 de outubro de 2006 (Plano Diretor), correspondendo cada chácara com seus



accessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e as outras áreas, de uso comum ao Chacreamento.

Parágrafo Único. Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias com meio fio, sarjetas e pavimentação, calçadas, espaços livres de uso público serão repassados ao Município depois de cumpridas todas as obrigações estruturais e urbanísticas. Já nos Chacreamentos em Forma de Condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento de solo para fins de Chacreamento:

- 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 estão sujeitas a 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;
- VIII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

### **CAPÍTULO III**

#### **REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 9º - Os Chacreamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - as chácaras terão área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);





### **Dos Chacreamentos Abertos**

Art. 15 - Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma descrita nesta Lei.

Art. 16 - Os percentuais de áreas verdes e institucionais previstos no art. 15 desta lei serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

- I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum;
- II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum,

### **Seção II**

#### **Dos Condomínios de Chácaras**

Art. 17 - Nos Chacreamentos em Forma de Condomínio deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e áreas públicas comuns de lazer, na forma prevista nesta Lei.

Art. 18 - As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 em seu capítulo VI – Seção I, “Do Condomínio voluntário” artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 19 - Para a implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

- I - as ruas que compõem os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;
- II - garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;



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 de chácaras e quadras, não inferiores ao inciso I do artigo 9º;

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

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

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

§ 3º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

## **CAPÍTULO VI**

### **O PROJETO DE CHACREAMENTO**

Art. 26 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá obrigatoriamente seguir a orientação das diretrizes oficiais apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, contendo:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca com averbação da sua descaracterização para área urbana;

II - certidão negativa débito municipal, estadual e federal;

III - memorial descritivo;

IV - cronograma de execução das obras;

V - projeto urbanístico conforme diretrizes, 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, contendo:

a) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;



- b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
  - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
  - d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - f) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- VII - Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria de Meio Ambiente, contendo:
- a) o estabelecido no art. 9º desta lei complementar, no que couber;
  - 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) demarcação e averbação da respectiva área destinada à reserva legal, nos termos da legislação ambiental vigente, conforme cada caso;
  - e) Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental - DAIA, quando necessário.
  - f) minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.
  - g) - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

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

## **CAPÍTULO VII**

### **APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO**

Art. 27 - A Secretaria Municipal de Obras terá o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.





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 32 desta Lei Complementar;

V - averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DO 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 DO EMPREENDEDOR.

Art. 35 - 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 DO EMPREENDEDOR previsto nos artigos 33 e 34 desta lei complementar.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS**

Art. 36 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37- O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, previstas no artigo 34, I, desta lei complementar.

Art. 38 - No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 34, III, desta lei complementar.



Art. 39 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor, artigo 34, VI, desta lei complementar.

## SEÇÃO II

### DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO EM FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 40 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis;

II - constar da convenção de condomínio a proibição de quaisquer atividades econômicas;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chácara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 22, III, desta lei complementar;

IV - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

VI - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

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

VII - a convenção elaborada sem a aprovação prévia desta Prefeitura, não terá nenhum valor legal;





VIII - Eventuais atividades econômicas autorizadas deverão obedecer às normas pertinentes, sobretudo, no que diz respeito ao silêncio e ruídos além do permitido em convenção.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA FINS DE CHACREAMENTO**

Art. 41 - As obras de implantação de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

Art. 42 - Os Chacreamentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 43 - Em caso de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 3000 Ufirs;

II - interdição total do empreendimento;

III - multa diária no valor de 3000 Ufirs em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 44 - No caso de as obras de implantação do Chacreamento não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 45 - O Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos



termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 46 - Em caso de Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras irregulares, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 25.000 Ufirs;

II - interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III - multa diária no valor de 3000 Ufirs em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 47 - A não conclusão da totalidade das obras de implantação do Chacreamento aberto ou em Forma de Condomínio de chácaras dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 25 (vinte e cinco) URs– Unidade de Referência por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 48 - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

## **CAPÍTULO XI**

### **DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES**

Art. 49 - Os parcelamentos do solo para fins de Chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando-se, no que couber, às disposições relativas ao licenciamento, desde que:

I - estejam em áreas pertencentes à ZERRF – Zona Especial Rural de Regularização Fundiária e tenham sido implantados até o dia 31/12/2017;

II - tenham, por parte de seus responsáveis, no prazo do artigo 49 desta Lei, contados a partir de sua publicação, manifestado o desejo de regularização do empreendimento existente, apresentando para tanto toda a documentação que lhe for exigida pela Secretaria Municipal de Obras, CODEMA e demais órgãos competentes;



- III - possuir pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes, e estando o loteador solícito a empreender a infraestrutura para garantir as condições mínimas de habitabilidade;
- IV - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação conforme art. 8 desta Lei;
- V - ter averbada na escritura da propriedade a alteração da destinação da área do chaceamento (descaracterização do imóvel rural em área urbana);
- VI - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, esgoto, arreamento e disponibilidade de energia elétrica;
- VII - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de Chácaras;
- VIII - proceder com o recolhimento das havidas taxas, estipuladas no Código Tributário do Município e nesta Lei Complementar.
- IX - área mínima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) para as unidades parceladas a serem regularizadas; e
- X - caso a área objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), deverá ocorrer a adequação preliminar dessas unidades, sendo feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, para que se obtenha a área mínima requerida.
- §1º - O deferimento do pedido mencionado no item V não implica no reconhecimento da regularidade do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que serão analisados pelos órgãos e entidades competentes, de acordo com a legislação de regência.
- §2º - A Secretaria Municipal de Obras, via Setor de Engenharia, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.





Art. 50 - Os parcelamentos de solo regularizados com base neste capítulo, deverão obrigatoriamente seguir, no que couber, as regras do Chacreamento em Forma de Condomínio.

Art. 51 - O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os Chacreamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 52 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Obras.

Parágrafo único - Decorrido o prazo previsto no artigo 49 desta Lei Complementar, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada nos termos desta Lei Complementar, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

Art. 53 - Os proprietários de Chacreamentos preexistentes e/ou em construção à data de publicação desta Lei deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Obras, para a finalidade de adequação e regularização, desde que situados em Zonas definidas em lei.

Art. 54 - Os empreendimentos implantados até a publicação desta Lei, que não procederem à regularização, ficam no que couber, sujeitos às penalidades previstas nesta Lei.



Art. 55 - O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 56 - Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 57 - Os parcelamentos do solo rural para Chacreamento aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características ambientais e ocupacionais asseguradas, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas para edificação, seja por desmembramento, desdobro ou qualquer divisão para edificação que o descaracterize da aprovação do projeto original.

Art. 58 - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de Chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação vigente e em especial a de proteção ao solo, meio ambiente e ao consumidor.

Art. 59 - A Secretaria Municipal de Obras e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, se necessário ouvirão os conselhos municipais e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 60 - A critério da administração pública poderá ser convocada audiência pública destinada a colher subsídios quanto ao processo sob análise para aprovação.

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

§ 2º - Caberá à Secretaria Municipal de Obras e a Procuradoria Jurídica do Município, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.



Art. 61 - O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 62 - Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de Chacreamento realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de Zona de Urbanização Específica para Chacreamento pelo Município, e do registro no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

Art. 63 - A aprovação do parcelamento do solo para fins de chacreamento tanto na forma de Chacreamento aberto quanto na forma de Chacreamento em forma de Condomínio nos termos desta lei, não isenta o interessado em atender as exigências legais federais, estaduais e municipais correlatas ao parcelamento, bem como àquelas exigidas pelos Conselhos Municipais pertinentes.

Art. 64 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapeçerica/MG, aos 04 de agosto de 2021.

**Wirley Rodrigues Reis**

Prefeito Municipal