



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 79, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio por meio de condomínio de lotes, fora do perímetro urbano, bem como cria a zona especial de urbanização para chacreamento (ZEUC) e dá providências correlatas.

A Câmara Municipal de Guanahães, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para a criação de chácaras de recreio de uso pessoal temporário se dá mediante implantação de condomínio de lotes de chácaras e comporá a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC, após sua aprovação.

Parágrafo Único. Entende-se por Condomínio de Lotes os terrenos em forma de chácaras individualizadas, os 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

Art. 3º. O parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido pela disposições desta lei complementar, e no que couber das Leis Federais nº.: 4.591, de 16 de dezembro de 1964”, nº.: 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, nº.: 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº.: 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto-Lei nº.: 271, de 28 de fevereiro de 1967.



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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. Será 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 vedada 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 45,00% (quarenta e cinco inteiros por cento);

IV– em faixas marginais a afluentes, cursos d’água ou rios, segundo a largura mínima fixada na legislação federal, observado em legislação estadual;

V – em faixas marginais às demais águas correntes e dormentes na largura de 30,00m (trinta metros) de cada lado, e num raio de 50,00m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d’águas, ainda que intermitentes, salvo maiores exigências da legislação ambiental;

VI – em faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 15,00m (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;

VII – nas áreas, total ou parcialmente, florestadas ou reflorestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

VIII – em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;

IX – em áreas de preservação ecológica;

X – nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de alterações executadas no imóvel, até a sua correção.



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 do 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 02.00.00.ha(dois hectares) de terras;

II - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei;

III - chácara com área mínima de 1.000,00m²(um mil metros quadrados), salvo previsão em contrário prevista no Plano Diretor Municipal e Lei de Parcelamento de Solo;

IV - reservar as faixas de domínio público das estradas vicinais, rodovias estaduais e federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, nos limites exigidos pela legislação municipal, estadual e federal, respectivamente, e as exigências dos 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 órgão de sua fiscalização;

VI - identificação respectiva da faixa de domínio público, 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 sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas normas técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que

Página 3 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 sua fiscalização, 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 sua fiscalização, 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 sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira 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 sua fiscalização, 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 CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais;

XIV – cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

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

XVI – cada Chácara dever ter no mínimo 20,00m (vinte metros) de frente;

XVII – as áreas de uso comum dos condôminos serão estabelecidas considerando a

Página 4 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 – a percentagem de áreas públicas deverá respeitar os seguintes percentuais:

a) 5,00% (cinco inteiros por cento) da gleba a ser parcelada para o uso institucional;

b) 12,00% (doze inteiros 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.

§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 deste 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, de modo que o valor obtido deverá ser aplicado na construção de obras públicas no perímetro urbano desta cidade, nos moldes do art. 36 desta lei.

§7º. No caso da área objeto do chaceamento rural possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20,00%(vinte inteiros por cento), conforme prevê o art. 12, II, do Código Florestal, deverá ser locada no projeto do chaceamento, ficando dispensada do percentual disposto na alínea “b” do inciso XX, do §1º do art. 7º.

§8º. No caso da área objeto do chaceamento rural não possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20,00%(vinte inteiros por cento), conforme prevê o art. 12, II, do Código Florestal, as áreas verdes no percentual disposto na alínea “b” do inciso XX, do §1º do art. 7º, 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 eventuais ou de baixo impacto ambiental de acordo com a legislação vigente, e conforme projeto elaborado

Página 5 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, 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 as 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, salvo em caso de uma única via.

Parágrafo Único. As vias internas do chaceamento 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 sua fiscalização, e devem obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la.

Art. 13. As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50,00% (cinquenta inteiros por cento);

II – edificações com gabarito máximo igual a 3(três) pavimentos com até 10,00m (dez metros) acima do nível da via pública;

III – observância da convenção do condomínio.

Parágrafo Único - No condomínio lotes de chácaras poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, localizados preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao sistema viário existente.

Art. 15. 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. 16. 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 17. O projeto de parcelamento do solo para fins desta Lei, para aprovação da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana de Guanhões – Minas Gerais, deverá obrigatoriamente, conter os seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel, com máximo de 30 dias de sua expedição;
- II – requerimento assinado pelo proprietário, procurador ou responsável técnico, com apresentação de seus documentos pessoais;
- III – projeto urbanístico, que deverá conter:
 - 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) planta impressa do projeto geométrico, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 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;
 - d) cronograma de execução das obras.

IV - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

VII – minuta da convenção de condomínio;

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

§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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 editará, no prazo de 30 (trinta) dias, decreto declarando a área correspondente como sendo Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Art. 19. O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da anuência do INCRA, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

§ 1º. A data do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente valerá para a contagem do prazo previsto no **caput** deste artigo.

§ 2º. O prazo que se refere este artigo poderá ser renovado através de instrumento próprio a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana de Guanhanes – Minas Gerais.

SEÇÃO II

DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 20. O empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da expedição do decreto de aprovação do empreendimento para requerer a anuência do INCRA quanto ao projeto aprovado, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

§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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 prevista no art. 21 desta lei, o empreendedor 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:

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 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 Complementar;

III – 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;

IV - averbar junto ao 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.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I

DA ALIENAÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 24. A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de 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. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino, pelas despesas com obras e serviços de manutenção do condomínio.

Art. 26. 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 concluídas as obrigações financeiras constantes nos próprios instrumentos.

SEÇÃO II

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

I – incorporar o condomínio e registrar a convenção de condomínio no registro imobiliário competente;

II – constar na 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 chacara;



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 28. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do art. 23 desta lei, importará na reversão da área transformada em Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC – em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 29. O empreendedor será multado:

I - em 42 UFIR's por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 23 desta lei;

II - em 1.250 UFIR's, caso não cumpra o disposto nos art. 24 desta lei;

III - em 2.500 UFIR's, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nesta lei;

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

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

Art. 30. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, o empreendedor pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo do previsto no art. 32 desta lei.

Art. 31. 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 02 (dois) anos.

Art. 32. 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 30 (trinta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 30 desta lei.

Página 11 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 33. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Tributária Municipal.

CAPÍTULO VIII

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 34. Fica instituído Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis que se enquadrarem nos preceitos desta lei.

§ 1º. Para fins do disposto, deverá o Cadastro Técnico Municipal 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 Departamento de Controle Urbano.

§2º. No caso do chacreamento rural passar a integrar o Perímetro Urbano do Distrito Sede de Guanahães - MG, os valores das alíquotas incidentes sobre as chácaras passarão a serem cobradas segundo alicota especial a ser definida pela Câmara Municipal de Guanahães - MG.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 35. Fica instituída, para fins de regularização, a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, que será destinada às áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural antes da aprovação da presente lei, desde que apresente a documentação necessária e cumpra as obrigações exigidas, bem como execute as obras de infraestrutura exigidas.

Parágrafo Único - No caso do chacreamento previsto nesta Lei passar a integrar o perímetro urbano, e for interesse dos proprietários ou empreendedores, as modificações de infraestrutura necessárias para a transformação do chacreamento em loteamento urbano serão de responsabilidade dos proprietários dos imóveis.

Art. 36. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento de recreio preexistentes terão o prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação desta lei, para executar e comprovar os requisitos junto ao Município, apresentando, para tanto, toda

Página 12 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



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, serão feitas, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta lei;

§2º. Na hipótese de regularização do empreendimento e no caso de aprovação de novos empreendimentos, poderá ser destinado 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, ficando o Poder Público Municipal obrigado a dispor por meio de decreto os requisitos para aprovação.

§4º. Cada condômino poderá edificar dentro de sua unidade autônoma sem 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 XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. O Município não aprovará parcelamento de glebas distantes da mancha urbana cuja realização exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executados e mantidos pelo condomínio ou empreendedores às suas próprias custas.

Art. 38. 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. 39. O condomínio de lotes de chácaras deverá garantir a concessão de servidão para passagem de águas fluviais e pluviais.

Art. 40. Os serviços de manutenção da infraestrutura desses parcelamentos, inclusive os

Página 13 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



acessos, serão de inteira responsabilidade do condomínio, que deverá ainda desempenhar:

I – Serviços de poda e manutenção das árvores, quando necessário;

II – Manutenção e conservação da sinalização de trânsito;

III – Limpeza das vias.

Art. 41. Fica o Poder Público desobrigado a implantar equipamentos públicos nesses parcelamentos, bem como desobrigado a disponibilizar transporte público.

Art. 42. Os condomínios de lotes de chácaras aprovados com base nesta lei serão declarados como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC.

Art. 43. 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. 44. Todas as áreas localizadas fora do perímetro urbano que tenham seu parcelamento aprovados em conformidade com esta lei, no que couber, passarão a integrar o perímetro urbano do Município.

Art. 45. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei no que couber.

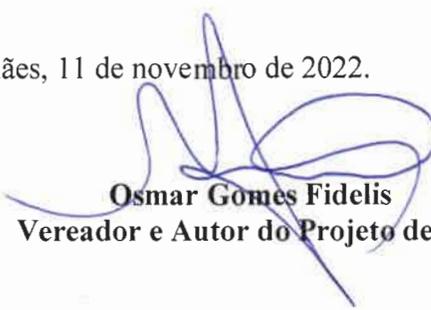
Art. 46. Incorpora-se na Lei de Parcelamento de Solo Urbano a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento – ZEUC.

§1º. Entende-se como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento são as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural, destinadas a criação de chácaras de recreio de uso pessoal, que se dá mediante implantação de condomínio de lotes de chácaras.

§2º. Entende-se por condomínio de lotes os terrenos em forma de chácaras individualizadas, os 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.

Art. 47. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Guanahães, 11 de novembro de 2022.


Osmar Gomes Fidelis
Vereador e Autor do Projeto de Lei



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

ESTADO DE MINAS GERAIS



JUSTIFICATIVA DA PROPOSIÇÃO

Nobres colegas, o presente Projeto de Lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio por meio de condomínio de lotes, fora do perímetro urbano, bem como cria a zona especial de urbanização para chaceamento (ZEUC) e dá providências correlatas, a ser aplicada em empreendimentos imobiliários rurais no Município de Guanhões – MG.

O presente projeto se justifica, tendo em vista a necessidade de regular esta matéria devido às particularidades do contexto natural de nosso município que apresenta diversos empreendimentos na situação irregular no meio rural.

Podemos observar tais empreendimentos são uma verdade latente em nosso município, porém há carência de matéria reguladora na esfera municipal, o que prejudica os moradores e empreendedores, considerando a privação das garantias, tais como infraestrutura e deveres inerentes a esta modalidade de parcelamento.

A regularização e obtenção de matrículas individuais fomentam ainda o mercado de investimento, produção de produtos derivados do meio rural e obtenção de crédito junto as instituições financeiras.

Dentro de tal conceito podemos observar que a mesma visa resguardar algo que beneficia não só o particular, mas principalmente toda a coletividade. Ou seja, o particular, por imposição legal, sofre a restrição o seu direito de uso de parte da sua propriedade em benefício da coletividade.

É importante destacar que, inexistindo a previsão legal, qualquer que seja a exigência formulada pelo município, por mais simples que seja benéfica, se trata de exigência ilegítima, que somente inviabiliza o direito que assiste o interessado na regularização.

Considerando ainda que os municípios têm competência para legislar acerca do IPTU, conforme preceitua o Artigo 156, inciso I da Constituição Federal.

Nota-se que o presente projeto de lei tem total respaldo constitucional, podendo ser de iniciativa do Poder Legislativo, conforme decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais ao ajulgar a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1.0000.19.102121-1/000.

Página 15 de 16



CÂMARA MUNICIPAL DE GUANHÃES

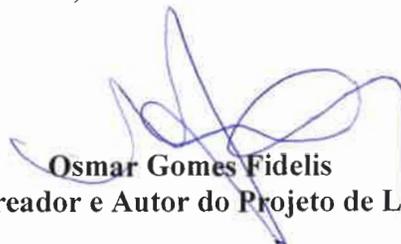
ESTADO DE MINAS GERAIS



No mérito, a proposta atende ao anseio de nossa comunidade pela regularização de seus quinhões adquiridos, bem como a tranquilidade de promover investimento futuro.

Com essas considerações, esperamos que o presente Projeto de Lei seja aprovado pelos ilustres vereadores componentes deste Egrégio Colegiado Municipal.

Câmara Municipal de Guanhanes, 11 de novembro de 2022.



Osmar Gomes Fidelis
Vereador e Autor do Projeto de Lei