



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



LEI N.º 3.647, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021

Dispõe sobre o parcelamento de solo rural, para formação de sítios de recreio no Município de Paracatu e dá outras providências.

O Povo do município de Paracatu - Estado de Minas Gerais, por seus representantes, decretou, e eu, em seu nome, no uso da atribuição legal que me confere o art. 86, IV, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo rural, com a implantação de empreendimentos de chaceamento no Município de Paracatu, será feito na forma de sítios de recreio.

§1º. Para efeito desta Lei, sítios de recreio são áreas destinadas ao lazer e à edificação de unidades de habitação unifamiliar em unidades autônomas de propriedade exclusiva dos adquirentes, em área rural com chaceamento sem fins de exploração agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

§2º. As referidas unidades, estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chaceamento de sítios de recreio, tanto nas suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara com suas benfeitorias constituir-se-á uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chaceamento por vínculo condominial.

Art. 3º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambientais de parcelamento do solo rural e constituição de chaceamento é de total responsabilidade do empreendedor instituidor do empreendimento.

Art. 4º. A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá, no que couber, ao disposto nas Leis Complementares Municipais nº 118, 119 e 120/2016, que instituem o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável, estabelece o perímetro das macrozonas urbanas e dispõe sobre o zoneamento do solo urbano, respectivamente.

Art. 5º. Os chaceamentos serão declarados como integrantes da Zona de Chácaras de Lazer - ZCL por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. O projeto de chaceamento, antes de sua aprovação, será submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - CMDS e Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 6º. Além do proprietário do imóvel admite-se como empreendedores:

- I - o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- II - o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social; e
- III - a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO II
DAS RESTRIÇÕES DE CHACREAMENTO

Art. 7º. Observado o disposto nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitas a parcelamentos para a finalidade prevista nesta Lei as seguintes áreas:

- 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
- VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII - áreas demarcadas com restrições ambientais (quilombos, reservas indígenas, áreas definidas como restritas por planos de ações emergenciais – PAE e similares);
- IX - em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões, aterros com materiais que comprometam a estabilidade do solo para edificação e outros.

§1º. As áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CODEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

§2º. É vedada a implantação de chacreamentos na zona de amortecimento de unidade de conservação, atendendo-se ao disposto no artigo 49 da Lei Federal nº 9.985/2000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 8º. As unidades parceladas não poderão ser cortadas ou divididas por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente do Município.

§1º. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem por órgão técnico responsável pela aprovação a ser apresentada pelo empreendedor.

§2º. A divisão de uma área ou gleba rural por cursos d'água, rodovias ou linhas férreas, canais ou faixas de drenos naturais, caracteriza a descontinuidade da área dividindo-a em duas áreas distintas a serem analisadas e consideradas separadamente.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS GERAIS DO CHACREAMENTO

Art. 9º. Os projetos de empreendimentos de que trata esta Lei deverão atender aos seguintes requisitos gerais para aprovação:

- I - constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente (APP), conforme legislação específica;
- II - reservar uma faixa de 15m (quinze metros) de largura sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas ou rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos ou canais de saneamento;
- III - vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- IV - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
- V - demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VI - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos na Lei Complementar Municipal nº 121/2016;
- VII - obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto e orientadas segundo as normas da empresa concessionária autorizada pela municipalidade, 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, para os projetos que forem exigidos o calçamento das vias;
- VIII - 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 pela concessionária responsável pela distribuição de água;
- IX - implantação da rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa de coleta de esgoto;
- X - arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;
- XI - implantação de rede de energia elétrica pública, conforme projeto aprovado pela Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG;
- XII - cerca divisória ou muro em todo o perímetro do empreendimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



- XIII - serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;
- XV - obter o licenciamento ambiental do empreendimento perante os órgãos ou entidades ambientais competentes;
- XVI - testada mínima de 20 (vinte) metros;
- XVII - quadra máxima de 500 (quinhentos) metros;
- XVIII - aprovação junto ao órgão competente quanto a regularização dos acessos à rodovias municipais, estaduais ou federais.

§1º. É obrigação do chacreamento manter, por si e pelos adquirentes das unidades parceladas, os requisitos permanentes de constituição do parcelamento rural previstos neste artigo.

§2º. É de responsabilidade dos proprietários das unidades parceladas as despesas decorrentes do cumprimento do disposto no parágrafo 1º.

§3º. Caso a distribuição de água prevista no inciso VIII não seja realizada pela concessionária local, fica o empreendedor obrigado a realizar outorga, coleta, análise, tratamento e distribuição da água no chacreamento.

§4º. As diretrizes a serem observadas no projeto serão fornecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e terão, dentre outros, os seguintes objetivos:

- I - definir correções de terrenos necessários à implantação do chacreamento;
- II - compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;
- III - definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário e espaços livres de lazer;
- IV - definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas; e
- V - fixar os serviços básicos obrigatórios para a aprovação e implantação do chacreamento.

Art. 10. Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento, observando-se os requisitos desta Lei, se o terreno estiver localizado fora da zona urbana do Município de Paracatu.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTO RURAL

Art. 11. Ficam fixados como infraestrutura básica exigível para a aprovação do chacreamento os seguintes requisitos urbanísticos:

- I - rede de energia e iluminação pública, atendidas as exigências da empresa concessionária (Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG);
- II - coleta de esgoto, atendidas as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – e procedimentos adotados e aprovados pela concessionária, considerando princípios técnicos alternativos ecologicamente viáveis; e
- III - abertura de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei, com asfalto, poliédricos, blocos de concreto



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



intertravados, ou vias cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto.

§1º. Para o sistema de abastecimento de água, o loteador deverá utilizar os padrões contidos na ABNT sob a orientação da empresa concessionária (COPASA).

§2º. Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no parágrafo 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, Classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pela empresa concessionária.

§3º. Caso seja optado pelo cascalhamento para as vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, não serão dispensados os outros requisitos urbanísticos contidos nos incisos I e II deste artigo.

Art. 12. Deverão ser destinadas à municipalidade as seguintes áreas mínimas calculadas sobre a área total passível de parcelamento para chacreamento, com os percentuais nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 de:

I - no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e áreas de lazer públicas com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

II - no mínimo de 5% (cinco por cento) de áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc); e

III - via de acesso previsto para as áreas calculadas nos itens acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei.

§1º. A destinação das áreas mínimas de que trata este artigo é obrigatória, independentemente da dimensão das chácaras no escopo desta Lei.

§2º. A localização e uso dos espaços de áreas verdes e de lazer, e das áreas institucionais, serão aprovados pelo setor competente da Prefeitura e deverão estar localizadas externas e contíguas ao perímetro do parcelamento das chácaras para acesso público além dos condôminos.

§3º. Atendida a exigência do parágrafo anterior, os espaços públicos referidos deverão estar em áreas contíguas ou de acesso imediato ao empreendimento e com toda a infraestrutura de urbanização requerida para uso público quanto solicitado.

§4º. As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações e o custo de manutenção.

§5º. Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e será objeto de Registro Público, a favor do Município efetuado pelo loteador.

§6º. As áreas públicas constantes nos incisos II e III poderão, a critério da municipalidade, ser unificadas para constituírem um espaço que agrupem as duas funções distintas compondo área verde contígua a área de uso institucional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 13. 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 11,00 m (onze metros), com pista de rolamento não inferior a 8,00 m (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 1,5m (um metro e meio) de cada lado;

II - as vias locais sem saída deverão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 12,00 m (doze metros).

Parágrafo único. A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo.

Art. 14. 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. 15. As edificações em cada lote do chacreamento deverão seguir as seguintes diretrizes:

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

II - edificações com gabarito máximo igual a 12,00m (doze metros) de altura incluindo a caixa d'água;

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

a) recuo de 6,00m (seis metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) recuo mínimo de 2,00m (dois 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, sendo:

a) no mínimo 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) no máximo 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 V
DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR

Art. 16. Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



- I - os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade;
- IV - a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;
- V - tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no chacreamento, atendendo aos padrões ambientais legais, observando-se o que for estabelecido no licenciamento respectivo;
- VI - prevenção de sinistros segundo as normas do Corpo de Bombeiros Militar;
- VII - outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;
- VIII - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem-estar da população; e
- IX - as vias de acesso ao empreendimento.

§1º. As responsabilidades definidas nesta Lei para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§2º. O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderá firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados.

§3º. A manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade do empreendedor ou entidade jurídica representativa dos proprietários que sucedê-lo.

§4º. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por esta Lei aos chacreamentos, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 17. O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata esta Lei deverão conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes do artigo 11 da presente Lei, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida nesta Lei e na convenção respectiva.

CAPÍTULO VI
DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 18. O empreendedor interessado em parcelar imóvel deve protocolar junto à Prefeitura Municipal, no setor de protocolo, requerimento contendo endereço



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



eletrônico e telefone, solicitando as diretrizes urbanísticas e contendo os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada de registro de propriedade;
- II - certidão negativa de débitos municipais relativa ao imóvel;
- III - elaborar e apresentar o projeto definitivo para análise e aprovação final da municipalidade;
- IV - apresentar documento do INCRA de descaracterização do imóvel;
- V - o projeto deverá conter as seguintes informações:

- a) nome do proprietário e assinatura;
- b) natureza do parcelamento;
- c) certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- d) certidão negativa de débitos municipais relativa ao imóvel; e
- e) comprovante de cadastro do Responsável Técnico – RT – junto à Prefeitura Municipal, acompanhado da sua Certidão Negativa de Débito – CND.

VI - planta contendo:

- a) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotada, com as suas confrontações, indicando dos usos predominantes no entorno do mesmo; e
- b) as curvas de nível de metro em metro;

VII - planta do chacreamento em escala 1:1000 (um por mil), contendo cotas das larguras de passeio e caixas de todos os logradouros, em 4 (quatro) vias, além de uma cópia digital, contendo as seguintes indicações:

- a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;
- b) os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;
- c) o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;
- d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- e) as vias públicas, espaços livres e acessórios;
- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g) os espaços vazios devidamente cotados;
- h) a subdivisão das quadras em lotes ou chácaras, com as respectivas dimensões e numeração das chácaras e quadras;
- i) o norte de quadricula;
- j) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do município, relacionadas com o chacreamento pretendido, a serem respeitadas;
- k) croqui de localização do chacreamento em relação à malha viária do Município;
- l) 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



- m) seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um por duzentos), em 3 (três) vias, em se tratando de terrenos acidentados;
- n) quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas, abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, especificando os respectivos dimensionamentos; e
- o) memorial descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

VIII - comprovante do pagamento das taxas exigidas;

IX - modelo a ser adotado do contrato padrão de Promessa de Compra e Venda registrado, do qual constará, obrigatoriamente, cláusulas concernentes aos seguintes aspectos:

- a) declaração das restrições para o uso das unidades parceladas definidas nesta Lei e na convenção respectiva, inclusive e especialmente no tocante à impossibilidade de subdivisão das chácaras ou de instituição de modalidade de ocupação que, de qualquer modo, implique a burla a esta proibição; e
- b) declaração dos itens de infraestrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação.

X - minuta da convenção de condomínio do chacreamento;

XI - projeto ambiental orientado pelas diretrizes do CODEMA, 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.

XII - 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;

XIII - 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; e

XIV - documentos exigidos nos incisos I, II, III e IV do artigo 18 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

§2º. O 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 19. Feito o protocolo do projeto, a municipalidade, por meio do órgão competente, expedirá parecer prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigindo, quando for o caso, a sua complementação, no prazo assinado para o atendimento, o qual poderá ser estendido mediante pedido fundamentado do interessado.

Parágrafo único. Não sendo atendidos os prazos fixados ou nas hipóteses em que o processo permanecer paralisado por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, por desídia do interessado, o mesmo será arquivado.

Art. 20. A municipalidade não aprovará o projeto de chaceamento sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal.

§1º. A aprovação referida neste Capítulo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento para implantação do chaceamento, juntamente com os demais documentos exigidos nas leis e regulamentos específicos.

§2º. O empreendedor obriga-se a comprovar perante o Município a inscrição do chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º. A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após efetuada a inscrição e mediante certidão do Cartório Oficial do Registro de Imóveis.

§4º. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada a inscrição do chaceamento no Cartório Oficial de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação, expedindo-se comunicação aos interessados e ao ofício do Registro Imobiliário competente, que será divulgada no portal do Município e publicada no seu Diário Oficial eletrônico, salvo se deferida a sua prorrogação, mediante requerimento do interessado protocolado em data anterior ao seu vencimento, devidamente fundamentado em fatos cuja responsabilidade seja atribuível exclusivamente a terceiros.

Art. 21. 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.

Art. 22. Inobstante haja o preenchimento de todos os requisitos trazidos pela legislação, o projeto poderá ser reprovado mediante juízo discricionário de ausência de interesse público ou de prejudicialidade ao Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



**CAPÍTULO VII
DOS PRAZOS E GARANTIAS**

Art. 23. A aprovação definitiva do projeto será precedida da assinatura de termo de compromisso pelo empreendedor, obrigando-se a:

I - arcar com o custo das obras e serviços a serem implantados no imóvel parcelado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização do setor competente do Município e nos prazos assinados para tanto, observadas as diretrizes estabelecidas no projeto aprovado;

II - facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante toda a execução das obras e serviços;

III - não promover a alienação dos terrenos enquanto não der cumprimento às exigências constantes do projeto aprovado, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, fazer constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela Administração Municipal; e

IV - demais cláusulas e obrigações que o Poder Público entender necessárias à aprovação do chacreamento.

Art. 24. O prazo para execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento deverá constar do projeto apresentado; não constando, será fixado quando da aprovação do mesmo, em caráter de imprescindibilidade, não podendo exceder a 4 (quatro) anos, contados a partir da assinatura do termo de compromisso.

Art. 25. Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas, o empreendedor fará uma caução correspondente ao valor dos custos das obras e serviços de urbanização a serem realizados; se for prestada por meio da reserva de unidades do próprio empreendimento, deverá corresponder a, no mínimo, 1/3 (um terço) do total das unidades parceladas do projeto até o montante equivalente à estimativa de custo para realização das intervenções previstas.

Parágrafo único. O Município de Paracatu poderá, a seu exclusivo critério, liberar parcialmente a caução estabelecida, proporcionalmente ao cumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo empreendedor.

**CAPÍTULO VIII
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE
LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Seção I
Da Transformação da Zona**

Art. 26. Aprovado o projeto, o Poder Executivo editará decreto transformando a área correspondente e integrando-a na Zona Chácaras de Lazer - com a finalidade específica de implantação de loteamento.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 27. 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 caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Seção II
Da Anuência do INCRA

Art. 28. O empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Incra.

Parágrafo único. Acaso o empreendedor não apresente o documento emitido pelo INCRA no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do protocolo do processo de chaceamento, o processo será arquivado, salvo se comprovado que o atraso se deu por motivo plenamente justificável ou de obstáculo intransponível de responsabilidade exclusiva de terceiros, caso em que poderá ser prorrogado.

Seção III
Do Alvará de Licença para Execução das Obras

Art. 29. Somente será liberada ou autorizada a execução de obras para fins de chaceamento, o empreendimento que atender das todas as diretrizes estabelecidas nesta Lei, após emissão do decreto de aprovação do empreendimento pelo Poder Executivo e a aprovação de todos os projetos de infraestrutura exigidos pela legislação urbana pertinente.

Art. 30. O decreto de aprovação do chaceamento deve conter:

- I - nome do loteamento;
- II - identificação do proprietário;
- III - área total a ser parcelada e área total computável;
- IV - localização;
- V - responsável técnico pelo empreendimento;
- VI - número de quadras, número de lotes, áreas públicas (áreas verdes e institucionais, áreas destinadas ao sistema viário, áreas de preservação permanente), áreas *non aedificandi*;
- VII - prazo para registro do loteamento;
- VIII - croquis da localização e implantação do loteamento; e;
- IX - outras exigências feitas pelo poder público quando da aprovação do loteamento.

Art. 31. O empreendedor subscreverá Termo de Obrigações do Empreendedor, que será anexado ao processo de solicitação de licença para execução de obras de urbanização, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

- I - executar às próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos na legislação municipal, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for o caso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



- 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 só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo;
- III - fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio rural a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;
- IV - aprovado o parcelamento, caso o empreendedor pretenda fechar o loteamento, deve fazer a solicitação em um processo administrativo distinto, devendo apresentar a planta com o perímetro a ser fechado e demais documentos que forem solicitados pela Prefeitura Municipal;
- V - iniciar a venda das chácaras somente após o deferimento do registro do projeto de chaceamento, nos termos desta Lei;
- VI - averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas; e
- VII - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 32. O alvará de execução das obras não será expedido antes do deferimento do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor previsto nesta Lei.

Parágrafo único. O processo arquivado, sob qualquer dos fundamentos previstos nesta Lei, não será convalidado; o seu desarquivamento e reavaliação dependerão da renovação das taxas e licenças obtidas, bem assim da sua adequação para atender às exigências eventualmente impostas por alterações normativas introduzidas desde o seu arquivamento.

CAPÍTULO IX
DA ALIENAÇÃO, ORGANIZAÇÃO E CONVENÇÃO JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

Seção I
Da Alienação dos Lotes/Chácaras

Art. 33. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a aprovação definitiva pela municipalidade, o projeto de chaceamento deverá ser apresentado para registro perante o Ofício do Registro de Imóveis, comprovando-se a providência junto ao órgão municipal, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição do zoneamento anterior.

Art. 34. A comercialização das chácaras somente poderá ocorrer após o registro do chaceamento aprovado perante o Registro de Imóveis.

Art. 35. O contrato de promessa de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou promover qualquer alteração substancial na unidade contratada antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nos termos desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 36. Do contrato de promessa de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como coproprietário e proporcionalmente à área de cada uma das unidades parceladas adquiridas, pelas despesas com obras e serviços de responsabilidade do empreendedor ou da entidade jurídica que sucedê-lo.

Art. 37. O contrato de promessa de compra e venda condicionará a lavratura da escritura pública à conclusão e ao recebimento das obras de responsabilidade do empreendedor.

Seção II
Da Organização do Empreendimento

Art. 38. A comercialização das unidades parceladas dependerá, além do cumprimento das obrigações já instituídas por esta Lei, do atendimento às seguintes providências, a cargo do empreendedor:

I - instituição da entidade jurídica e elaboração e aprovação da convenção respectiva, que deverá ser depositada perante o órgão licenciador do Município e registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual constarão, obrigatoriamente, as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chaceamento;

II - inserir, na convenção e no contrato de promessa de compra e venda padrão, cláusula instituindo a obrigação dos adquirentes em contribuir, na proporção das unidades de sua propriedade, para a manutenção das despesas próprias do chaceamento, nos termos desta Lei;

III - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no próprio contrato de promessa de compra e venda todas as informações, restrições à subdivisão das chácaras e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, inseridas como condicionantes na aprovação do projeto ou previstas na legislação ambiental, além de cópia da convenção do chaceamento;

IV - fazer constar do contrato padrão, de forma clara e específica, todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel, no seu todo, ou a cada uma das unidades individualmente consideradas; e

V - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente até a aprovação da convenção do chaceamento e instituição da entidade jurídica que o sucederá.

§1º. Com o registro da convenção junto ao Registro de Imóveis competente e estando com o seu funcionamento regular e autorizado, a entidade jurídica criada assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais de responsabilidade do empreendimento, respondendo cada um dos condôminos proporcionalmente às áreas de cada uma das unidades adquiridas.

§2º. O órgão licenciador poderá condicionar a aprovação do projeto à promoção das adequações necessárias na convenção, a fim de garantir as disposições contidas nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 39. O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

Parágrafo único. Attingido o percentual previsto no caput, o empreendedor deverá convocar a reunião do condomínio, para a realização da eleição do síndico na forma convenção.

Seção III
Da Entrega das Obras

Art. 40. As obras executadas pelo empreendedor serão fiscalizadas a qualquer tempo pelos órgãos municipais competentes e diretamente envolvidos no processo de licenciamento, os quais poderão exigir as adequações necessárias para que seja cumprido o projeto aprovado.

§1º. Estando concluídas, o empreendedor solicitará a vistoria final e de recebimento das obras, o que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo da solicitação, sendo que a autoridade licenciadora designará dia e hora para a verificação conjunta, convocando os demais órgãos e secretarias municipais envolvidos no processo respectivo, de tudo lavrando-se termo circunstanciado.

§2º. As eventuais correções e complementação de obras consideradas necessárias pela vistoria conjunta serão comunicadas pelo órgão licenciador ao empreendedor, por escrito.

§3º. As correções exigidas, nos termos do parágrafo anterior, interrompem o prazo previsto no caput para o recebimento das obras, recomeçando a contar após a adoção das providências por parte do empreendedor.

Art. 41. Cabe ao empreendedor solicitar a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua expedição.

Art. 42. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos municipais, subordinam-se aos prazos e condições estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO X
DAS PENALIDADES

Art. 43. O projeto de parcelamento do solo rural para chaceamento não executado nos prazos desta Lei importará na reversão da área transformada em Zona de Chácaras e Lazer (ZCL) em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 44. A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação do Município, ensejará a imediata intervenção dos órgãos responsáveis, notadamente a autoridade definida nesta Lei como responsável pela condução do processo de licenciamento integrado, que deverá notificar os



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa.

Parágrafo único. As providências acima não dispensam a adoção de outras medidas tidas como necessárias junto aos órgãos diretamente responsáveis, os quais poderão também agir de ofício, inclusive aquelas destinadas a proibir as vendas eventualmente iniciadas e o ajuizamento de ações judiciais visando a preservar os interesses da coletividade em geral.

Art. 45. Cumpridas as medidas previstas para a interdição do empreendimento, o interessado terá 15 (quinze) dias úteis, contados da comprovação do integral cumprimento da ordem expedida pelo Poder Público Municipal, para requerer junto ao órgão competente a abertura do processo de regularização do empreendimento.

Art. 46. Não cumprida à ordem de paralisação ou, se cumprida, não for adotada pelo empreendedor a providência contida no artigo anterior, ser-lhe-ão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:

- I - multa de 1 UFM – por metro quadrado de parcelamento irregular;
- II - interdição definitiva do empreendimento; e
- III - multa diária no valor de 100 (cem) UFMs, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva.

Art. 47. A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de 1.000 (mil) UFMs por mês de atraso.

Art. 48. Os proprietários ou empreendedores de projetos aprovados e não executados ou em relação aos quais forem identificadas irregularidades no processamento da licença concedida, não poderão pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, enquanto persistirem pendências legais a serem solvidas ou obras a serem executadas para eliminação ou mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento frustrado, na forma definida pelo órgão municipal competente.

Art. 49. Verificado o descumprimento das obrigações previstas no projeto aprovado, impostas como condicionantes ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados para que providenciem o seu cumprimento, assinando prazo para tanto; persistindo a inadimplência por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 46 desta Lei.

Art. 50. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei serão corrigidos na forma definida pela legislação municipal competente.

CAPÍTULO XI
DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU
IRREGULARES

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Art. 51. 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 couberem, as disposições relativas ao licenciamento integrado, bem como no regulamento específico a ser editado, conforme definido no parágrafo 2º do presente artigo.

§1º. Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

I - possuir pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes que abrigam moradores, e estando o loteador solícito a empreender a infraestrutura mínima para garantir as condições mínimas de habitabilidade;

II - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;

III - ter o documento da descaracterização do imóvel rural analisado pelo INCRA e deferido;

V - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, arruamento e disponibilidade de energia elétrica;

VI - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção o da natureza do parcelamento destinado à formação de sítios de recreio.

§2º. O deferimento do pedido mencionado no item III 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.

§3º. O Poder Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado 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. 52. 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 rural pelo Município.

Art. 53. O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os loteamentos 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 FINAIS E TRANSITÓRIAS**

1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



Seção I
Das Disposições Finais

Art. 54. O parcelamento do solo rural para chaceamento de sítios de recreio aprovado com base nesta Lei deverá 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.

Parágrafo único. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos imóveis parcelados, na forma prevista nesta Lei, responderão civil e penalmente pelas infrações que cometerem na ocupação, em especial as previstas nas normas de proteção ao meio ambiente e ao consumidor.

Art. 55. A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, se necessário ouvirão seus respectivos conselhos e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 56. 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 iniciarão somente após a realização da referida audiência.

§2º. Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e à Secretaria Municipal de Infraestrutura, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 57. O relatório ambiental, o estudo de impacto ambiental e o relatório de impacto ambiental terão validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por até 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor, devidamente justificado, e se não concluído o processo de licenciamento nesse prazo, os documentos mencionados serão renovados.

Art. 58. Considera-se clandestino, para os fins desta Lei o parcelamento do solo rural para chaceamento, realizado antes de aprovado o projeto, de emitido o licenciamento e de sua descaracterização pelo Incra, e do registro no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Paracatu.

Art. 59. O Poder Executivo poderá realizar adequações necessárias nos empreendimentos e instituir contribuição de melhoria como forma de ressarcimento dos gastos realizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU
MINAS GERAIS



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 (vinte e quatro) meses.

Art. 60. Sobre as unidades autônomas criadas através do empreendimento de chacreamento, serão devidos todos os tributos municipais.

Seção II
Das Disposições Transitórias

Art. 61. O Poder Executivo poderá através de ato administrativo próprio, regulamentar esta Lei no que couber e for necessário à sua plena execução.

Art. 62. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Paracatu – Minas Gerais, 23 de dezembro de 2021,
aos 223 anos de sua emancipação e aos 199 anos da Independência do Brasil.

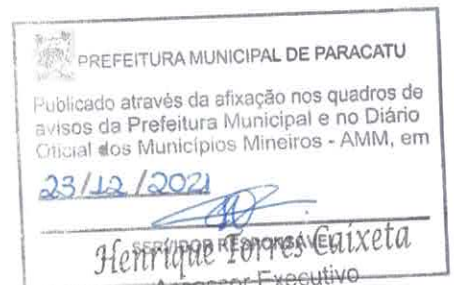
IGOR PEREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL
DE PARACATU

Publicado através de afixação
nos quadros de avisos da câmara
ou da Prefeitura em
27/12/21
conforme o art. 105 da LOMP
redação dada pela Emenda nº
28/2000.

Servidor Responsável



Henrique Torres Caixeta

Assessor Executivo

Portaria nº 0110/2021

**CÂMARA MUNICIPAL
DE PARACATU**
Ato Oficial e publicado
no portal sapl.paracatu.mg.leg.br
Paracatu (MG) 04/01/22
SERVIDOR RESPONSÁVEL