



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

LEI COMPLEMENTAR Nº 76/ 2.019.

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE ABAETÉ/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Povo do Município de Abaeté-MG, por seus representantes, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DE SOLO DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º- O parcelamento do solo rural ou de expansão urbana no Município de Abaeté – MG, na forma de chacreamento será regido pelos dispositivos desta lei.

Art. 2º- A forma de apresentação dos projetos de parcelamento do solo e dos projetos de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta lei.

Art. 3º- Caso necessário, a construção de vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal será por conta do empreendedor, que deverá seguir as diretrizes construtivas apropriadas, com compactação, cascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros.

Art. 4º - Não serão permitidos chacreamentos:

- 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 atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento e afundamentos.
- V – em áreas de preservação ecológica e;
- VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º - O pedido de aprovação do projeto será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, competindo-lhes analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

§ 2º - As expensas do empreendedor, o projeto será submetido aos órgãos ambientais que devam opinar sobre o assunto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTOS

Art. 5º- Os chacreamentos nas áreas rurais ou nas áreas de expansão urbana deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I – preservação da Área de Preservação Permanente – APP conforme legislação específica;
- II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;
- III – cada chácara deverá ter área mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) com, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente;
- IV – reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- V – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16 m (dezesesseis metros) do seu eixo;
- VI – Garantir articulação das vias com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local;
- VII – vias abertas com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VIII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento;
- IX – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos;
- X – quando necessária contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- XI – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- XII – implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pela autoridade competente;
- XIII – Tratamento de efluentes de esgoto através de via fossa séptica, seca ou outra alternativa aprovada pela autoridade competente, sob responsabilidade do adquirente de cada chácara;
- XIV – implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público;
- XV – manutenção das vias internas quando constituído sob a forma de condomínio;
- XVI – implantação de coleta seletiva;
- XVII - o lixo produzido deverá ser retirado da área do chacreamento e depositado em local especialmente construído e devidamente separado para coleta a ser realizada pela Prefeitura Municipal;

Art. 6º - Para cada empreendimento, o empreendedor reservará 01 (uma) chácara que será destinada exclusivamente a equipamentos comunitários e áreas de uso público.

Art. 7º - As vias de circulação deverão ter no mínimo 05 (cinco) metros de largura para ruas e de 07 (sete) metros para avenidas.

Parágrafo Único – As vias de circulação deverão ser asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material descrito no respectivo projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

Art. 8º- Para aprovação do chaceamento, será exigido laudo ambiental, licença ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Plano de Controle Ambiental – PCA ou Relatório de Controle Ambiental – RIMA ou outro documento que venha a substituí-los, embasando-os na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural, o qual será submetido à apreciação por órgão competente.

Art. 9º- As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

- I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);
- III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a) recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da testada da chácara, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e
 - b) recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.
- IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;
- V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída:
 - a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e
 - b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.
- VI – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais em todo o chaceamento;
- VII – observância à convenção do condomínio quando houver.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL OU DE EXPANSÃO URBANA PARA CHACEAMENTO

Art. 10- Antes de elaborar seus projetos urbanísticos e ambientais de parcelamento do solo para chaceamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento para fins de chaceamento.

Parágrafo único. O requerimento em duas vias, assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável, deverá estar acompanhado de:

- I – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chaceamento e as áreas inseridas no perímetro urbano;
- II – as divisas da gleba a ser chaceada;
- III – curvas de nível de metro em metro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, bosques e construções existentes na gleba;

V - estradas de acesso existentes ou a serem construídas.

VI- linhas de transmissão.

Art. 11- No prazo máximo de noventa (90) dias corridos, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com as plantas apresentadas pelo interessado, tais como:

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 faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água e dormentes dos mananciais;

III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

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

§ 2º. Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo, sem as correções o requerimento será arquivado.

§ 3º. 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 (60) sessenta dias, findo os quais, o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

Art. 12- Para aprovação do projeto de parcelamento do solo e das áreas de expansão urbana, deverão ser seguidas as orientações diretivas oficiais definidas, além dos seguintes requisitos:

I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;

II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;

III – as dimensões das chácaras e quadras;

IV – informação de que cada proprietário será responsável pelo tratamento dos efluentes domésticos através de fossa séptica, seca ou outro tratamento permitidos pela legislação vigente;

V – certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição 30 dias;

VI – certidão de ônus reais atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

VII – memorial descritivo;

VIII – planta impressa do projeto, em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

do tipo PDF (memorial e cronogramas) e DWG (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos;

IX – cópia da ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

X – cronograma de execução das obras limitado a 4 (quatro) anos;

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

XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;

XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

XIV – 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;

XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XVI – indicação em planta na escala de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e pelo CODEMA, contendo cronograma de arborização das vias de circulação com indicando das respectivas espécies;

XIX – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural ou de expansão urbana, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por parâmetros a porcentagem de 50% (cinquenta por cento) da UTM aplicada ao parcelamento do solo urbano.

XX – outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica;

XXI – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o empreendedor formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada;

CAPÍTULO IV DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 13- A alienação das chácaras deverá ocorrer após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º- Para a aprovação do projeto, o interessado deverá obrigar-se à execução das seguintes obras de infraestruturas:

I - abertura das vias públicas;

II - sistema de abastecimento de água potável;

III - rede de energia elétrica;

IV - sistema de esgotamento sanitário e destinação final de efluentes de esgoto;

V - execução de sistema de curva de nível.

§ 2º - Para a construção dos equipamentos de infraestrutura a que se refere este artigo, a Administração Municipal expedirá a competente licença de execução de obras. Como



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado prestará, alternativamente, caução real, caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia, mediante escritura pública de caução, assinada por todos os dirigentes dos órgãos municipais participantes de processos de aprovação de loteamento pelo Chefe do Executivo Municipal.

§ 3º- A caução real será devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo abranger o número suficiente de chácaras para garantir a execução da infraestrutura.

§ 4º- A garantia em dinheiro será estabelecida por laudo técnico elaborado por órgão municipal, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados do mercado.

§ 5º- Nos casos de empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF ou outra instituição, os empreendedores poderão prestar caução somente da execução das obras de infraestrutura externa ao empreendimento, não cobertas pelo contrato com a financiadora.

§ 6º- Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna para aprovação até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste parágrafo.

§ 7º- No instrumento previsto neste parágrafo constará expressa autorização para que a Administração Municipal promova a venda das chácaras caucionadas, na qualidade de bastante procuradora dos proprietários, ou a liberação da caução prestada em dinheiro, para a finalidade exclusiva de execução das obras, caso não tenham sido executadas nos prazos fixados.

§ 8º- Caso o valor das obras ultrapassem o montante da renda auferida com a alienação das chácaras efetivada nos termos do parágrafo anterior, o restante será cobrado do empreendedor.

§ 9º - As chácaras poderão ser descaucionadas proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

I - 5% (cinco por cento) para cumprimento das condicionantes ambientais constantes do parecer técnico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA, a implantação dos projetos paisagísticos e de iluminação nas áreas comuns, quando for o caso;

II - 15% (quinze por cento) para a implantação do sistema de abastecimento de água potável;

III - 50% para a implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;

IV - 10% (dez por cento) para a implantação da rede de drenagem das águas pluviais;

V - 20% (vinte por cento) para a implantação do cascalhamento devidamente compactadas com material descrito no respectivo projeto ou pavimentação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

§ 10º- A infraestrutura poderá ser executada em etapas, obedecendo ao cronograma físico-financeiro aprovado quando da aprovação do loteamento e o descaucionamento das chácaras será feito de acordo com o planejamento definido nos parágrafos anteriores.

§ 11- Não será obrigatória a lavratura de escritura pública de descaucionamento das chácaras.

§ 12- Na hipótese dos empreendedores oferecerem outro imóvel, de sua propriedade ou de terceiros, como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o valor do imóvel dado em caução deverá, no mínimo, ser correspondente ao valor da planilha orçamentária.

CAPÍTULO V

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES AS NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CHACREAMENTO

Art. 14- A não conclusão da infraestrutura do chacreamento no prazo fixado no decreto de aprovação sujeita ao empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa de 30 (trinta) UTM – Unidade Tributária Municipal por mês ou fração.

Art. 15- O Chacreamento, quando constituído sob a forma de condomínio, poderá ter acesso controlado e o acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou à condutores de veículos, não residentes, salvo se não forem identificados ou cadastrados.

CAPÍTULO VI

DAS ALÍQUOTAS E BASES DE CÁLCULO

Art. 16- Aplicam-se aos chacreamentos as normas tributárias constantes na Lei n.º 1.255/90 que institui o Código Tributário Municipal, nos seguintes termos:

a)- com redução de 50% (cinquenta por cento) dos tributos, enquanto o empreendedor for proprietário das chácaras;

b)- integralmente, após a transferência de propriedade, posse ou domínio útil das chácaras.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 17 – Aos núcleos urbanos consolidados até a entrada em vigor desta Lei, aplica-se a Lei 13.465 de 11 de julho de 2.017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP 35620-000

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18- O parcelamento do solo para chaceamento aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada à alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 19- O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão de forma administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 20- Não se aplica a presente lei, aos empreendimentos instalados na área inserida no perímetro urbano do Município de Abaeté-MG definido na Lei 2.631/2.013.

Art. 21- O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação

Art. 23- Ficam revogadas as disposições contrárias.

Prefeitura Municipal de Abaeté/MG, aos quinze dias do mês de maio de dois mil e dezenove. (15/05/2019).


ARMANDO GRECO FILHO
PREFEITO MUNICIPAL

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
15 de Novembro de 1889