



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498
CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

LEI COMPLEMENTAR Nº 60, DE 22 DE JUNHO DE 2016.

DISPÕE SOBRE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE ASTOLFO DUTRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Astolfo Dutra, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre o Chacreamento no Município de Astolfo Dutra, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º. A implantação de chácaras de recreio, para moradia ou lazer, no Município de Astolfo Dutra será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de Chacreamento, aberto ou em condomínio.

Art. 3º. As normas contidas nesta Lei têm como objetivos:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização de solo urbano e de expansão urbana, para que o Município e a Propriedade cumpram cada qual a sua função social;

II - A ordenação e o controle do uso do solo, de forma a prevenir a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

III - Orientar o crescimento, no Município, dos Chacreamentos de Recreio, permitindo a compatibilização dos usos habitacionais e de recreio;

IV - Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo da urbanização;

V - Autorizar a análise e aprovação de projeto para a regularização fundiária de interesse específico a que se refere a Lei Federal 11.977/2009.

Parágrafo único: Para fins do disposto nesta Lei, entende-se como:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

II - Chacreamento na forma de Condomínio: a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do Condomínio.

CAPÍTULO II **Disposições Gerais**

Art. 4º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de Chacreamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02, nº 11.977/09 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao Chacreamento.

Parágrafo Único: Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão repassadas ao Município apenas para os efeitos de manutenção, ficando a sua implantação e os ônus dela decorrentes a cargo exclusivo do proprietário do Empreendimento.

Art. 5º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de Chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor instituidor.

Art. 6º. Os Chacreamentos Abertos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo. Já os Condomínios terão sua implantação autorizada mediante Alvará.

Art. 7º. Não será permitida instalação de chácaras de recreio:

- I - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

RCP



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

IV - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V - Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI - Em áreas de preservação permanente e áreas de reservas legais registradas;

VII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

Art. 8º. Os Chacreamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - As ruas deverão possuir, pelo menos, 8m (oito metros) de faixa de rolamento e calçada;

II - Reservar uma faixa de 10m (dez metros) *non aedifinadi* de cada lateral das faixas de domínio público das vias locais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

III - As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

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

V - Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de placas de identificação e/ou marcos de concreto;

VI - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VII - Obras de escoamento de águas, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

VIII - Garantir acesso a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a todas as chácaras;

IX - Estrutura coletora de esgoto através da implantação de fossa séptica ou ecológica, ou de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, atendidas as Normas Brasileiras de Regulação;

X - Arborização das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

XI - Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela ENERGISA ou quem a suceder, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

XII - A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo;

XIII - As chácaras de recreio terão área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados).

Art. 9º. Da área total chacreada serão destinadas área verdes e institucionais, não sendo computadas as eventuais APPs - Áreas de Proteção Permanente.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser identificadas no projeto do Chacreamento.

Art. 10. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 11. As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até dois pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I - Taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

II - Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual, com o mínimo de 20% (vinte por cento) com cobertura vegetal.

III - Acessos demarcados prioritariamente com piso permeável;

CAPÍTULO III **Disposições Específicas**

Seção I - Dos Chacreamentos Abertos

Art. 12. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma da lei.

Art. 13. Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no art. 9º, desta lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

I - 10% (dez por cento) do total do Chacreamento a título de área verde de uso comum;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

II - 5% (dez por cento) do total do Chacreamento a título de área institucional de uso comum;

Seção II - Dos Condomínios de Chácaras

Art. 14. Nos Condomínios de Chácaras deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e institucionais, na forma prevista nesta Lei.

Art. 15. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002 em seu capítulo VI - Seção I, "Do Condomínio voluntário" artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 16. Para a implantação de Condomínios de Chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, compreendendo faixa de rolamento e calçada, com no mínimo 8,00m (oito metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

II - Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III - O perímetro do Condomínio de Chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

IV - Destinação 10% (dez por cento) do total do Chacreamento a título de área verde de uso comum;

V - Destinação de 5% (cinco por cento) de áreas verdes a título de área institucional de uso comum;

Art. 17. A implantação do Condomínio 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Art. 18. O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 19. O responsável pelo Condomínio de Chácaras fica obrigado a apresentar ao Município, uma cópia da Convenção de Condomínio, registrada em Cartório, contendo:

I - especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio; e

II - todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente a sua chácara no total das despesas.

CAPÍTULO IV

O Projeto de Chacreamento

Art. 20. O projeto de implantação de Chacreamento previsto nesta Lei deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, observando o seguinte:

I - O requerimento para início do empreendimento deverá ser apresentado em três vias, duas delas destinadas à Secretaria Municipal de Obras e uma via será comprovante do empreendedor;

II - Outros elementos exigidos pelas legislações federal e estadual, no que for aplicável, bem como pelos requisitos exigidos nesta Lei.

Parágrafo único. A venda de terrenos e chácaras antes do registro do Chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis competente somente poderá ser realizada mediante apresentação de garantia ao Município no valor correspondente a todas as obras e serviços restantes para a finalização da totalidade do projeto de Chacreamento.

Art. 21. A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras se manifestará, no prazo máximo de quarenta e cinco (45) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado se foram atendidos os requisitos exigidos por esta Lei.

Parágrafo Único: O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, fixando prazo razoável, nunca inferior a trinta (30) dias corridos, para o empreendedor

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

apresentar plano de regularização e em seguida, saná-las ou complementá-las em prazo a ser definido pela Prefeitura do Município, sob pena de interrupção na comercialização das Chácaras que englobam o empreendimento.

Art. 22. A Secretaria Municipal de Obras, ao examinar o projeto deverá observar o cumprimento de toda exigência e/ou diretriz contida nesta lei, aprovando-o, caso verificar que foram atendidas as normas nela previstas.

Parágrafo Único: A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, fixando prazo razoável, nunca inferior a trinta (30) dias corridos, para o empreendedor apresentar plano de regularização e em seguida, saná-las ou complementá-las em prazo a ser definido pela Prefeitura do Município, sob pena de interrupção na comercialização das Chácaras que englobam o empreendimento.

Art. 23. 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.

Parágrafo Único. Em cada caso, poderão as autoridades municipais aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

CAPÍTULO V

Da Transformação Zona De Expansão Urbana

Art. 24. A transformação de áreas como zona de expansão urbana se efetivará através de lei específica.

Art. 25. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da anuência do INCRA prevista no artigo 26 desta Lei, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município.

Da Anuência Do Incra

Art. 26. O empreendedor terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data aprovação do projeto pelo

Handwritten signature/initials.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

Município, para obter a anuência do INCRA relativamente ao projeto aprovado.

§ 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 do pagamento das taxas e licenças obtidas.

Art. 27. O empreendedor firmará TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração.

Art. 28. O alvará de execução das obras não será expedido antes que seja assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto no art. 28 desta Lei.

Art. 29. O empreendedor poderá ser eximido da assinatura do TERMO DE OBRIGAÇÕES a que se refere a artigo 27 desta Lei quando, na hipótese do artigo 36 desta Lei, o Município verificar que as obras já estiverem concluídas, hipótese em que será dispensado o alvará de execução a que se refere o artigo 28.

CAPÍTULO VI **Das Penalidades**

Art. 30. As obras de implantação de Chacreamento Aberto ou de Condomínio, que forem executadas a partir da data da publicação desta Lei, sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o seu embargo imediato.

Art. 31. Os Chacreamentos Abertos ou de Condomínio embargados, nos termos do artigo 30, somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 32. Em caso de Chacreamento Aberto ou Condomínios de Chácaras clandestinos, nos termos desta Lei, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - Multa no valor de 1.000 (mil) UFMs (Unidade Fiscal Municipal de Astolfo Dutra);

Handwritten signature or initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

II - Interdição total do empreendimento;

III - Multa diária no valor de 300 (trezentas) UFMs em caso de descumprimento da interdição.

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

Art. 33. No caso das obras de implantação do Loteamento ou Condomínio de Chácaras não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 34. Os Loteamentos e Condomínios de Chácaras irregulares, nos termos do artigo 33 desta Lei, somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 35. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do Chacreamento dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa, até que as obras sejam concluídas.

CAPÍTULO VII

Da Regularização dos parcelamentos preexistentes

Art. 36. Todos os parcelamentos do solo para fins de Chacreamento preexistentes à data de publicação desta Lei serão regularizados pela Prefeitura Municipal de Astolfo Dutra, mediante pedido expresso do empreendedor, conservando-se as suas características e peculiaridades já existentes em cada empreendimento, desde que:

I - Não infrinjam normas ambientais;

II - Não estejam assentados sob área de preservação permanente e/ou de reserva legal;

III - Não invadam e respeitem as faixas "*non edificandi*" as margens de rodovias, estradas vicinais, rios e córregos;

IV - Os condôminos proprietários mantenham os serviços de coleta de lixo, água e esgoto, de energia elétrica, proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente;

V - Preservem a finalidade exclusiva de Chacreamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASTOLFO DUTRA

Praça Governador Valadares, 77 - (32) 3451-1385/1498

CNPJ 17.702.507/0001-90 - CEP 36780-000 - MG

§ 1º. Para efeito da regularização prevista neste artigo, o Chefe do Executivo poderá baixar o regulamento necessário e proceder à desafetação da área no Incra.

§ 2º. O projeto de regularização de que trata este artigo será encaminhado pelo empreendedor, no prazo de cento e oitenta dias (180) contados da data do Decreto ou Alvará a que se refere o parágrafo anterior, ao Cartório de Registro de Imóveis, para registro, nos termos dos artigos 64 e 66 da Lei 11.977/09

CAPÍTULO VIII **Das Disposições Finais**

Art. 37. Os parcelamentos do solo urbano para Chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, constantes do projeto, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 38. A Secretaria Municipal de Obras resolverá questões técnicas omissas a esta lei, com a aplicação subsidiária das Leis Federais nº 10.406/02, nº. 11.977/09 e nº. 6.766, além de Lei Municipal que houver e no que couber.

Art. 39. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que se fizer necessário à sua execução e desde que não contrarie as normas nela previstas.

Art. 40. Decorridos 24 (vinte e quatro) meses do registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis, conforme disposto no artigo 25 desta Lei, os imóveis chacreados na forma desta Lei estarão sujeitos ao pagamento de IPTU, nos termos da legislação aplicável.

Art. 41. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Dado e passado no Gabinete do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Astolfo Dutra, aos 22 (vinte e dois) dias do mês de junho de 2016.


ARCÍLIO VENÂNCIO RIBEIRO
Prefeito de Astolfo Dutra