



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007, DE 22 DE SETEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Rural para fins de Chacreamento Particular no Município de Bom Jesus da Penha e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Bom Jesus da Penha no uso de suas atribuições legais, em especial daquelas previstas no art. 73, incisos I da Lei Orgânica Municipal resolve propor a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no município de Bom Jesus da Penha, mediante implantação de condomínios rurais.

**Art. 2º** O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município é o estabelecido nesta Lei Complementar e no que couber nas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, correspondendo cada chácara com suas benfeitorias, construções e edificações uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

**Art. 3º** Para efeitos desta Lei Complementar, a expressão Parcelamento do Solo para fins de Chacreamento refere-se às glebas rurais, descaracterizadas como áreas urbanas, onde estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal, devendo ser observado o seguinte:

I - o Chacreamento na Forma de Condomínio é a gleba de terra subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio;

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

**Art. 4º** Para efeitos desta Lei Complementar o Parcelamento do Solo para fins de

CÂMERA MUNICIPAL  
BOM JESUS DA PENHA  
PROJETO DE LEI Nº 007/2023  
LIVRO Nº 01 - FLS. Nº 101  
DATA 28/09/2023  
ENCARREGADO



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Chacreamento refere-se ao parcelamento especial em zona rural na forma de condomínio, com destinação a uso residencial e/ou lazer, ficando proibido a exploração de atividades produtivas de qualquer natureza, no local.

**Art. 5º** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambiental de parcelamento especial do solo rural para fins de Chacreamento em Forma de Condomínio é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

**Art. 6º** Os Chacreimentos serão aprovados por Lei Municipal do Poder Executivo.

**Art. 7º** Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento se respeitada uma distância mínima de 700m (setecentos metros) entre a linha limítrofe do perímetro da Zona de Expansão Urbana – ZEU e o início da gleba rural.

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

I - em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos à inundações;

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 as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

V - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

**Parágrafo único.** As áreas que anteriormente foram consideradas impróprias para construção e que tenham sido submetidas às correções propostas pelo Poder Público ou pelos órgãos competentes, deverão apresentar prévia autorização do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA para fins de novo requerimento de aprovação do projeto de parcelamento respectivo.

## **CAPÍTULO II**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

### **REQUISITOS URBANÍSTICOS**

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

**I** - as chácaras terão área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), com frente mínima de 18,00m (dezoito metros), exceto nas esquinas onde a testada mínima deverá ser de 20,00m (vinte metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

**II** - as ruas/estradas deverão possuir, no mínimo, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento, 2,00m para calçada de cada lado da via, perfazendo um total de 11,00m (onze metros), com a instalação de sarjetas e meio-fio;

**III** - reserva de uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

**IV** - as saídas individuais de cada chacara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

**V** - vias abertas e sinalizadas com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

**VI** - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

**VII** - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

**VIII** - obras de escoamento de águas pluviais 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, além das sarjetas e meios-fios;

**IX** - 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 com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Município ou empresa concessionária de serviço, com redes de água abaixo de 100 mm, executadas nas calçadas, devendo ser observado o seguinte:



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

a) se a captação de água for feita em mananciais, este deverá conter a autorização do órgão ambiental competente com a referida outorga d'água e tratamento;

b) Os custos com projetos, implantação, distribuição, licenças, manutenção, tratamento e demais gastos, estarão sob responsabilidade do empreendedor/chacreador e onde for o caso, dos condôminos, devendo sua previsão estar contida na convenção de condomínio;

c) em qualquer caso, a captação e a distribuição de água potável nos chacreamentos abertos ou em forma de condomínio, obrigatoriamente, será juridicamente tratada com o condomínio de todos adquirentes das chácaras.

**X** - implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento (ETE) ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pelo Município ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com ramais executados previamente à pavimentação de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada, devendo ser observado o seguinte:

a) como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no chacreamento, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá ser aprovado e atender ao disposto nesta Lei Complementar;

b) será de total responsabilidade do proprietário do imóvel a manutenção e a coleta de resíduos da fossa séptica referida na alínea anterior;

c) caso seja aprovado sistema de fossa séptica coletiva, a limpeza e a manutenção ficarão sob responsabilidade de seus usuários/condôminos, sendo que em ambos os casos, ficam os usuários responsáveis pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes das licenças relativas a implantação e operação das fossas, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

**XI** - arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer, devendo o empreendedor fazer o plantio de ao menos uma árvore a cada duas chácaras e zelar pela planta até três anos após o plantio;

**XII** - preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**XIII** - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

**XIV** - a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que o encaminharão para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao Chacreamento, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes, não havendo coleta direta nas chácaras.

**Art. 10.** Implantação de vias de circulação e acesso às chácaras, conforme disposto nesta Lei Complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas deverão ser devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto aprovado.

**Parágrafo único.** A conservação das vias internas do Chacreamento fica sob a responsabilidade dos proprietários/moradores/condôminos a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de Bom Jesus da Penha/MG.

**Art. 11.** Não será computado para fins de Área Verde eventuais APP's - Áreas de Preservação Permanente.

**Parágrafo único.** As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pelas normas de Meio Ambiente.

**Art. 12.** 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 Complementar e as estabelecidas em legislação própria.

**Art. 13.** As edificações em cada chacara estão sujeitas, no que couber, aos parâmetros previstos para a edificação e às seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta 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 6,00m (seis) metros, medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;

b) recuo mínimo de 3,00m (três) metros em relação às divisas laterais e fundos.

IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

altura estritamente necessária a tal finalidade;

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 20% (vinte por cento) do imóvel;

VI - implantação de estruturas para a coleta e reaproveitamento da água de chuva;

VII - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o Chacreamento;

VIII - obrigatoriedade de manter as chácaras limpas e com vegetação aparada.

**Art. 14.** Nos recuos serão permitidos:

I - rampas ou escadas para acesso de pedestres;

II - jardins, pérgolas, muros, gradis, cercas vivas e outros tipos de fechamento;

III - piscina ou complementos de edificação residencial, unifamiliar, única na chacara.

### **CAPÍTULO III DIRETRIZES ESPECÍFICAS**

**Art. 15.** Nos Chacreamentos em Forma de Condomínio deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e áreas públicas comuns de lazer, na forma prevista nesta Lei Complementar.

**Art. 16.** As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e pelo Código Civil Brasileiro, em seus arts. 1.314 e seguintes.

**Art. 17.** Para a implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

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

III - destinação de no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

áreas públicas comuns de lazer com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

**IV** - via de acesso previsto para as áreas calculadas no incisos I e II deste artigo, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei Complementar;

**Art. 18.** A implantação do Chacreamento em Forma de Condomínio 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. 19.** O Chacreamento em Forma de Condomínio deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

**Art. 20.** O responsável pelo Chacreamento em Forma de Condomínio fica obrigado a apresentar na Secretaria Municipal de Obras do Município, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

**I** - a proibição da execução de atividades econômicas por qualquer condômino dentro do condomínio;

**II** - especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

**III** - todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara, inclusive no rateio dos custos de manutenção da infraestrutura, da distribuição de água potável e coleta de esgotos sanitários;

**IV** - dispositivo sobre controle de qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, em laboratório homologado pela FUNASA ou FEAM, conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

**§ 1º** O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos neste artigo.

**§ 2º** Os condôminos arcarão com as despesas referidas no § 1º deste artigo.

### **CAPÍTULO IV PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO**

**Art. 21.** O projeto de parcelamento do solo para Chacreamento será previamente



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 22.** O projeto de implantação de Chacreamento previsto nesta Lei Complementar deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração definitiva dos projetos urbanísticos e ambiental.

**Art. 23.** Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Obras, os seguintes documentos:

I - requerimento em três vias, qualificando-se o empreendedor e solicitando-se a análise mediante as diretrizes municipais e federais, ficando uma via como comprovante de protocolo;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos;

IV - certidões negativas de débitos municipal, estadual e federal;

V - memorial descritivo;

VI - cronograma físico-financeiro de execução das obras;

VII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnico (RRT) e/ou Responsabilidade Técnica (RT) por profissionais devidamente inscritos em seus respectivos conselhos;

VIII - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro (SIRGAS 2000) e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do Chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

IX - croqui de localização do Chacreamento em relação à malha viária do Município e outros Chacreamentos;

X - levantamento planialtimétrico, em três vias, impressas e outro em arquivo DWG, contendo:



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- a) as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do seu perímetro e indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), conforme descrição constante no documento de propriedade;
- b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- c) localização de cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
- d) estudo de declividade, em manchas de zero a 15% (quinze por cento), de 15% a 30% (trinta por cento) e acima de 30% (trinta por cento);
- e) localização das áreas de risco geológico;
- f) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e a indicação dos acessos viários pretendidos para o Chacreamento;
- g) indicação de rodovias, dutos e linhas de transmissão.

**XI - projeto urbanístico conforme diretrizes, em três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala mínima de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (projetos), rotulado, identificados e com a informação da versão dos arquivos, além das cópias de ART registrada no órgão competente e da responsabilidade técnica do autor do projeto, contendo:**

- a) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) 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 ou outra escala indicada pela Secretaria Municipal de Obras;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

curvas e vias projetadas;

f) a indicação em planta na escala mínima de 1:1000, com perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala mínima de 1:500 ou outras escalas indicadas pela Secretaria Municipal de Obras;

g) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

**XII** - projeto de abastecimento de água e respectiva ART;

**XIII** - projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART, além de apresentação do cronograma e a responsabilidade pela manutenção do sistema proposto;

**XIV** - projeto que detalhe a logística da coleta de lixo no interior do Chacreamentos, local de disposição final coletiva e período de coleta por parte do município a ser tratado com o Setor de Limpeza.

**XV** - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, contendo:

a) o estabelecido no art. 9º desta Lei Complementar, no que couber;

b) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

c) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

d) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde e espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;

e) demarcação e averbação da respectiva área destinada à reserva legal, nos termos da legislação ambiental vigente, conforme cada caso;

f) documento autorizativo para intervenção ambiental - DAIA, quando necessário;

**XVI** - minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras;

**XVII** - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

**XVIII** - demais documentos não citados exigidos pelas legislações federal, estadual e



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

municipal.

**Parágrafo único.** Todos os documentos, relatórios, desenhos, plantas e respectivas anotações de responsabilidades técnicas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e pelo profissional legalmente habilitado.

### **CAPÍTULO V APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO**

**Art. 24.** A Secretaria Municipal de Obras terá o prazo de sessenta dias úteis, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos do capítulo anterior.

§ 1º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada especificando os requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta dias para corrigir a irregularidade ou apresentação.

§ 3º A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

§ 4º Os valores das taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

**Art. 25.** 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 os atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 26.** As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, contados da data de sua expedição.

### **CAPÍTULO VI DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 27.** O empreendedor registrará o Chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da sanção da Lei de aprovação.

**Art. 28.** Registrado o Projeto junto ao CRI da Comarca, o empreendedor terá prazo de trinta dias úteis para apresentar ao Município as Matrículas das respectivas chácaras, sob pena de multa.

**Art. 29.** Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, além da ART do responsável técnico pela execução das obras, as garantias previstas na Lei Complementar nº 40, de 3 de outubro de 2013 (Lei de Parcelamento do Solo), observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

**Art. 30.** O empreendedor firmará, ainda, **TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR**, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

**I** - executar à própria custa no prazo de dois anos, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde e equipamentos urbanísticos exigidos nesta Lei Complementar, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for à hipótese, bem como demarcar e averbar a reserva legal, conforme cada caso, podendo este prazo ser prorrogado, uma única vez, por até igual período;

**II** - constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal, Estadual e Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

**III** - fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

**IV** - averbar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o **TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR** à margem da matrícula de todas as chácaras criadas;

**V** - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no **TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR**.

**Art. 31.** 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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR previsto no art. 30 desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO VII DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO Seção I DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS**

**Art. 32.** A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto de chacreamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 33.** O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor e previstas no art. 9º desta Lei Complementar.

**Art. 34.** No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, conforme art. 9º, inciso X e art. 10, desta Lei Complementar.

**Art. 35.** No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

### **Seção II – DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO EM FORMA DE CONDOMÍNIO**

**Art. 36.** O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - instituir ao condomínio e apresentar para aprovação a Convenção de Condomínio na Prefeitura Municipal e posteriormente registrá-la no Cartório de Registro de Imóveis;

II - constar da Convenção de Condomínio a proibição do exercício de quaisquer atividades econômicas;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua chacara, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do art. 20 desta Lei Complementar, bem como a pagar todos os impostos municipais previstos no Código Tributário Municipal, em especial do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da Convenção de Condomínio;

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

**VI** - manter os serviços de água, esgoto, de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da Convenção de Condomínio.

**§ 1º** Com o registro da Convenção de Condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

**§ 2º** A convenção elaborada sem a aprovação prévia desta Prefeitura Municipal, não terá nenhum valor legal.

**Art. 37.** O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 75% (setenta e cinco por cento) das chácaras.

**Parágrafo único.** Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor poderá convocar reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro.

### **CAPÍTULO VIII**

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

**Art. 38.** As obras de implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio de chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura Municipal, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

**Art. 39.** Os Chacrementamentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas com as devidas licenças junto à Prefeitura Municipal, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei Complementar.

**Art. 40.** Em caso de Chacreamento clandestino de chácaras, o empreendedor será punido na seguinte forma:

**I** - multa no valor de 30 (trinta) UFM's - Unidade Fiscal do Município;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

II - interdição total do empreendimento;

III - multa diária no valor de 01 UFM - Unidade Fiscal do Município em caso de descumprimento da interdição;

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

**Art. 41.** No caso das obras de implantação do Chacreamento não atenderem todas as exigências previstas nesta Lei Complementar e as obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, estas serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

**Art. 42.** O Chacreamento em Forma de Condomínio de Chácaras irregulares somente poderá retomar suas obras após a quitação das multas e após a sua adequação aos termos desta Lei Complementar e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

**Art. 44.** O empreendedor e o proprietário da gleba além de se sujeitarem às multas previstas no art. 40 desta Lei Complementar, serão multados:

I – em 20 UFM's no caso das obras e demais serviços previstos no inciso I, do art. 30 desta Lei Complementar não serem executados, em sua totalidade, no prazo de dois anos ou no de suação, se for o caso;

II – em 100 UFM's no caso de descumprimento do disposto no art. 36 desta Lei Complementar;

III – em 200 UFM's no caso de descumprimento das obrigações previstas nos arts. 9º, 23 e 30 desta Lei Complementar.

III – em 400 UFM's no caso de descumprimento de qualquer outra obrigação prevista nesta Lei Complementar.

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

§ 2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 44.** A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

### **CAPÍTULO IX A REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES**

**Art. 45.** Mediante requerimento do interessado, com apresentação dos projetos, ou de ofício, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural ou urbano, por constituírem condomínios consolidados, desde que atendam os requisitos mínimos de infraestrutura para habitação, tais como: água, esgoto, energia elétrica e sistema viário adequado nos termos desta Lei Complementar, ficando assim declarados legalizados.

§ 1º A regularização prevista no caput deverá ser requerida em até seis meses após a publicação desta Lei Complementar, apresentando o interessado para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário na regularização da área parcelada anterior à publicação desta Lei Complementar, esta será tida para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular do solo, sujeito às sanções legais.

§ 3º Para a regularização dos chacreamentos existentes e consolidados mediante requerimento e justificativa circunstanciada do interessado, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas nesta Lei Complementar quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida.

§ 4º Na aplicação da leniência prevista neste artigo, o Município poderá exigir medidas compensatórias, ainda que em outras áreas que não a do chacreamento em processo de regularização.

§ 5º Para fins da Regularização Fundiária Urbana - REURB, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes a serem regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 6º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§ 7º** No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

**§ 8º** Na REURB cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

**§ 9º** Esta Lei Complementar não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

**§ 10** Aplicam-se as disposições desta Lei Complementar aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha a fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

### **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 46.** Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

**Art. 47.** O empreendedor responderá civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e meio ambiente.

**Art. 48.** O Poder Executivo resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos e do CODEMA.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 49.** Poderá, a critério da Administração Municipal, ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.

**Parágrafo único.** Havendo audiência pública os prazos previstos nesta Lei Complementar iniciarão somente após a realização da referida audiência.

**Art. 50.** O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental terá validade de cento e oitenta dias a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais trinta dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado e autorizado pelo Poder Executivo.

**Art. 51.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

**Art. 52.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Bom Jesus da Penha (MG), em 22 de setembro de 2023.

**Nei André Freire**  
**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DA PENHA - MG**

PRAÇA DOM INÁCIO, 200 - CENTRO - FONE: (35) 3563-1208  
CEP 37.948-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Exposição de Motivos ao Projeto de Lei Complementar n.º 007, de 22 de setembro de 2023.**

**Senhora Presidente,  
Senhores Vereadores, Senhora Vereadora.**

E com satisfação que apresentamos para deliberação e votação de Vossas Excelências o Projeto de Lei Complementar n.º 007, de 23 de setembro de 2023, que: "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Rural para fins de Chacreamento Particular no Município de Bom Jesus da Penha e dá outras providências".

Objetiva-se com a presente proposição a regulamentação do parcelamento do solo rural no âmbito do Município de Bom Jesus da Penha, a fim de que os critérios de preservação ambiental, de uso e ocupação de solo e de ordenamento urbanístico sejam devidamente respeitados e para que haja instrumento normativo que permita a atuação do Poder Público no caso de irregularidades.

Sabemos da grande importância e utilidade pública do presente Projeto que vem sendo estudado pelo Município e seus setores técnicos há muitos meses, para que exista a fixação dos critérios legais e requisitos básicos para a implantação de empreendimentos dessa natureza no Município.

Dessa forma contamos com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei.

Respeitosamente.

  
**Nei André Freire**  
**Prefeito Municipal**

**Excelentíssima Senhora  
Isadora Caroline da Silveira de Sousa  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Bom Jesus da Penha  
Nesta.**