



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

*Comissão de
Legislação e
Urbanismo*

PROJETO DE LEI Nº ⁰⁶⁹...../2022, de 28 de Março de 2022

CÂMARA MUN. DE IPATINGA
RECEBIDO
28/03/22
SECRETARIA GERAL

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA FINALIDADE DE CHACREAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º – O parcelamento do solo rural, no Município de Ipatinga, para a criação de chácaras será feito mediante implantação de condomínios fechados, observadas as normas contidas nesta lei.

Parágrafo Único – No condomínio rural do chacreamento, poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser localizado em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado.

Art. 2º – O parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido por esta lei, e no que couber pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, correspondendo cada chacara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio.

Art. 3º – Será de responsabilidade do empreendedor a integralidade do ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

Art. 4º – A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura urbana serão os exigidos em regulamento expedido pelo Executivo Municipal aplicáveis aos projetos para o parcelamento de solo urbano.

Art. 5º – Ao empreendedor somente será permitido instituir condomínio na parte da sua gleba rural que for redefinida como zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovação por lei municipal.

Parágrafo Único – Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a estrada pública existente, nos termos do previsto no caput, será de responsabilidade única e exclusiva do empreendedor a sua abertura, encascalhamento, compactação, a construção do sistema de drenagem pluvial, o cercamento e a construção de pontes, pontilhões e ou mata-burros, de acordo com as normas municipais exigidas para cada situação.

Art. 6º - Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da zona especial de urbanização específica, por lei municipal, após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural.

§1º A aprovação do projeto de parcelamento do solo, na forma desta lei, pelo Município, não dispensa a necessidade de licenciamento ambiental, condição prévia para a sua execução.

§2º Não será permitido o parcelamento do solo rural:

I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

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 técnicas específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de reservas legais registradas;

VI – em áreas de preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 7º - Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área inferior:

a) a 3,00 ha (três hectares) de terras da gleba a ser parcelada, correspondente ao módulo rural no âmbito do Município de Ipatinga-MG;

b) mínimo de 1.000 m² (mil metros quadrados) de terras da chácara considerada individualmente;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos em regulamento expedido pelo Executivo Municipal, quando for o caso;

III - reserva de uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias;

IV – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

V – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio mínima de 10 m (dez metros) contados a partir do ponto central da via, quando for o caso;

VI – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, encascalhadas ou calçadas conforme o previsto no respectivo projeto aprovado em prazo de até 24 (vinte e quatro) meses;

VII – demarcação das quadras e chácaras com instalação de marcos;

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

IX – sistema 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, quando for o caso;

X – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, aprovada pelo Município, quando for o caso;

XI – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento ou outra alternativa aprovada pelo Município, quando for o caso;



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

XII – arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer, quando for o caso;

XIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia, quando for o caso;

XIV – implantar serviço de coleta de lixo doméstico, com local apropriado para disposição na área externa do condomínio, a ser colocado à disposição da coleta municipal, em local determinado pelo Município, quando for o caso;

Parágrafo único - O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo, arcando com todas as despesas necessárias à manutenção destes requisitos.

Art. 8º - As vias públicas terão, no mínimo 7 m (sete metros) de largura.

Art. 9º - A área de passeio livre para circulação de pedestres, descontado o espaço para implantação de equipamentos urbanos, deverá ter, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros de largura) para cada lado da via, e deverá conservar em sua pavimentação área mínima de permeabilização do solo.

Art. 10º - As edificações em cada chácara de recreio deverão observar as diretrizes estabelecidas pelo Município através de regulamento próprio.

§ 1º. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

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 dimensões mínimas de chácaras e quadras;

III – o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água, quando for o caso;

V – os interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso;

VI – 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, quando for o caso;

VII – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso;

VIII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias.

§ 2º. Eventual parecer técnico que concluir pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º. Recebendo parecer negativo, o empreendedor será intimado para adequar o projeto às exigências do Município, o que deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 4º. Findo o prazo definido no parágrafo anterior sem a adequação do projeto pelo empreendedor, o requerimento será arquivado.



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

Art. 11º - O projeto de parcelamento deverá observar às diretrizes elaboradas pela Administração Municipal.

Art. 12º - Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

Parágrafo único. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o do chacreamento bem como a proximidade da área de expansão urbana ou de urbanização específica quando definida;

II – as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

IV – 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;

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

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

VII – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda nem haverá início de obras, antes da aprovação pelo Executivo Municipal através de Decreto e somente após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 13. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I – Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;

II – Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em 3 (três) vias e uma cópia digital;

c) cronograma de execução das obras;

d) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;

f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

g) 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;

h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) a indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

k) os projetos das obras de infraestrutura urbana exigidas nesta Lei.

VI – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos devidos para aprovação do parcelamento do solo rural;

VII – modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.

Art. 14 - O Executivo Municipal deverá expedir regulamento dispondo sobre o processo administrativo de aprovação do projeto de parcelamento do solo rural especialmente quanto às seguintes fases e/ou providências:

I - forma de apresentação do requerimento de aprovação do projeto;

II - forma e prazo para que o requerente regularize desconformidades do projeto;

Art. 15 - Aprovado o projeto de parcelamento de solo rural, o Poder Executivo dará início ao projeto de lei para redefinição da área correspondente ao mesmo para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Art. 16 - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Art. 17 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras o empreendedor deverá atender as exigências contidas na legislação vigente.

Parágrafo único - O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente.

Art. 18 - O município, para fins de regularização, deverá redefinir a área do imóvel objeto de parcelamento através de lei, transformando em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Art. 19 - O Poder Executivo regulamentará esta lei visando a sua execução.



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Ipatinga, MG, 28 de Março de 2022


JOSE DOS SANTOS REIS

ZÉ TEREZ

VEREADOR

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei vem no sentido de atender ao clamor de significativa parcela da população do município, necessitada que se encontra de regularizar a propriedade de imóveis do tipo chácaras, adquiridas por meio de Compromisso de Compra e Venda, em parcelamentos de solo rural realizados por seus antigos proprietários, considerando também o fato de nosso município ainda não ter editado norma jurídica tratando de regular esta questão de parcelamento do solo urbano, não obstante ter-se tornado uma realidade no nosso território a existência de chácaras, onde as pessoas, buscando uma qualidade de vida melhor, fora dos centros urbanos mais adensados, as adquire, todavia, necessitam não somente da documentação legalizada, mas de serviços e direitos básicos, consagrados até mesmo constitucionalmente, como fornecimento de água, energia elétrica, dentre outros.

Uma vez aprovado e se tornando lei, permitiremos a criação dessa modalidade de parcelamento do solo, com chácaras destinadas a residência e/ou recreação, de modo a regularizar a melhor ocupação do solo no território de nosso município.

A Lei Federal 4.504/66-ESTATUTO DA TERRA, em seu art. 61 § 2º, bem como o Decreto Federal 59.428/66, permitem o fracionamento da terra rural para fins de instituição de sítios de recreio, chácaras como aqui buscado, todavia, como já dito, nosso município até então queda-se inerte, não editando legislação local sobre o tema, inviabilizando destarte, esse tipo de moradia ao cidadão, que, como já dito, esta espécie de imóvel(chácara), na prática já é uma realidade e assim, necessita de um regramento de modo a que possam o poder público, as concessionárias de serviço de energia, telefonia, água e outras virem a atender ao cidadão, que não pode ser privado de exercer o seu direito à propriedade na sua plenitude, qual seja, o de usar, gozar e dispor legalmente de referido bem.



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA

Praça Três Poderes, s/nº - Centro Postal 685 – Fone: (31) 3829-1200

Ipatinga – Minas Gerais – CEP: 35160-011

www.camaraipatinga.mg.gov.br

Necessitados de uma regulamentação do parcelamento do solo rural no âmbito do município de Ipatinga, observando critérios de ocupação, questões ambientais, de uso e ocupação e de um regular ordenamento urbanístico, o que uma vez aprovado, se tornará a norma legal municipal a regular a matéria, e inclusive tratando de facilitar a regularização das chácaras já consolidadas, criando regras para os novos empreendimentos, penalizando as futuras ocupações irregulares de forma a desestimulá-las, enfim, ganhando o município com uma ocupação mais organizada e regulada de seu espaço e ganhando o cidadão, que poderá exercer o seu direito constitucional à propriedade na sua plenitude como já dito.

Assim, trata-se a presente matéria dentro da seara de DIREITO URBANÍSTICO, com competência legislativa concorrente entre os poderes do município, projeto este que, uma vez aprovado, fará parte integrante do chamado complexo de leis que interam o PLANO DIRETOR do nosso município e estabelecerá as chamadas ZONAS ESPECIAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO- ZEIC's, com observância dos requisitos nele previstos e a necessária e prévia aprovação do Poder Executivo para sua regular implantação e comercialização.

Por fim, é por acreditarmos ser de grande utilidade tanto para o poder público, e mais importante, para a população, maior destinatária da norma jurídica, sempre lembrando da máxima "todo poder emana do povo e em seu nome deve ser exercido", atendendo o clamor popular é que, dentro de um sistema de democracia representativa como o que vivemos é que apresento o referido Projeto de Lei, esperando vê-lo aprovado por esta colenda Casa Legislativa.

Ipatinga, MG, 28 de Março de 2022

Projeto de Lei 64/2022

Às Comissões de Legislação e Urbanismo: 29/03/2022

Prazo Parecer: 13/04/2022

Secretaria Geral