



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

LEI MUNICIPAL Nº 780, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023.

RECEBI EM

14 / 03 / 23

14 hs 28 em

Cristiane N. Lago

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

O povo do Município de Arapuá/MG, por seus representantes aprovou e, eu Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO 1

DO PARCELAMENTO DE SOLO DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo rural ou de expansão urbana no Município de Arapuá/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, observando as normas para o Projeto conforme orientação do DNER - DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM.

Art. 4º - Não serão permitidos chacreamentos:

I - Em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, inclusive sistema de drenagem pluvial, com ART e com aprovação prévia do setor de engenharia do Município;

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, os quais deverão ser objeto de estudos e investimentos em infraestrutura complementares ao exigido nesta Lei, devendo ser acompanhados de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis e de laudo do responsável técnico comprovando a viabilidade de se edificar no local, além de autorização dos órgãos competentes.

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, com área sujeita a alagamento, desmoronamento e afundamentos;

[Assinatura]



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

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.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTOS

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

I - Preservação da Área de Preservação - 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 800m² (oitocentos metros quadrados) com, no mínimo, 20m (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 16m (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 e placas de sinalização vertical;

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;



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

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 construído sob a forma de condomínio, cuja manutenção será de total responsabilidade dos proprietários.

XVI - Implantação de coleta seletiva de lixo/resíduos sólidos;

XVII - O lixo produzido deverá ser retirado da área do chacreamentos e depositado em local especial construído e devidamente separado para a coleta a ser realizada pela Prefeitura Municipal;

Art. 6º - As vias de circulação deverão ter no mínimo 05 (cinco) metros de largura para ruas e de 07 (sete) metros para avenidas, observadas as disposições do Art. 5º, IV e V desta lei.

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

Art. 6º A – Para cada empreendimento, o empreendedor reservará o percentual de pelo menos 2% (dois por cento) do terreno que pretende realizar o parcelamento do solo, que será destinado exclusivamente a equipamentos comunitários e áreas de uso público.

Art. 7º - Para aprovação do chacreamento, 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. 8º - As edificações com 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 considerando o inciso II, iniciando a medição a partir do solo, contando assim o muro de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

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.

V - Obrigatoriedade de concessão de servidão de passagem de águas pluviais em todo o chacreamento;

VI - Observância à convenção do condomínio quando houver.

CAPÍTULO III

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

Art. 9º - Antes de elaborar seus projetos urbanísticos e ambientais de parcelamento do solo para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura de Arapuá/MG as Diretrizes de parcelamento para fins de chacreamento.

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 chacreamento e as áreas inseridas no perímetro urbano;

II - As divisas da gleba a ser chacreada;

III - Curvas de nível de metro em metro;

IV - Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanentes, bosques e construções existentes na gleba;

V - Estradas de acesso existentes a serem construídas.

Art. 10. No prazo máximo de 90 (noventa) 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 por item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

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

§3º Decorrido o prazo estipulado no parágrafo anterior, sem as correções o requerimento será arquivado.

Art. 11. Para aprovação do projeto de parcelamento do solo e das áreas de expansão urbana e potencial 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 permitido pela legislação vigente;
- V** - Certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição 30 (trinta) 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 de arquivos 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 cota 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, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IX** - 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;
- X** - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizado nos ângulos de curvas e vias projetadas;



Prefeitura Municipal de Arapua/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapua/MG

XI - Indicação em planta na escala de 1:1000 e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

XII - Detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XIII - Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e pelo CODEMA, contendo cronograma de arborização das vias de circulação com indicação das respectivas espécies;

XIV -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 urbano;

XV - Outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual, assim como por legislação municipal específica;

XVI -Termo de obrigação do empreendedor, por meio do qual o empreendedor formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.

XVII - Projeto de fossas sépticas, projetos das vias, com índice de compactação, espessura de base e sub-base.

CAPÍTULO IV DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 12 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 infraestrutura:

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 esgotos;

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.

§3º - Como garantia da execução das obras a que se refere este artigo, 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 processo de aprovação de loteamento pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

§4º - 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.

§5º - 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.

§6º - 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.

§7º - Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna para aprovação até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste parágrafo.

§8º - 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 das obras, caso não tenham sido executadas nos prazos fixados.

§9º - Caso o valor das obras ultrapasse o montante da renda auferida com a alienação das chácaras efetivas nos termos do parágrafo anterior, o restante será cobrado do empreendedor.

§10 - 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 departamento de engenharia, 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% (cinquenta por cento) 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;

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

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



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

§13 Na hipótese dos empreendedores oferecerem outro imóvel, de sua propriedade ou de terceiro, 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. 13 - A não conclusão da infraestrutura do chacreamento no prazo fixado no decreto de aprovação, sujeita ao empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) calculados sobre o valor total do empreendimento.

Art. 14 - 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. 15 - Aplicam-se aos chacreamentos as normas tributárias constantes no Código Tributário Municipal, nos seguintes termos:

I – O empreendedor terá isenção dos tributos municipais relativos às unidades de chácaras que permanecer sob sua propriedade.

a) A isenção concedida no inciso I deste artigo perdurará pelo período máximo de 03 (três) anos a serem contados a partir da data do decreto de aprovação do chacreamento.

b) A isenção prevista no inciso I cessa automaticamente após a transferência da propriedade, posse ou domínio útil das chácaras.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 16 - Aos núcleos urbanos consolidados até a entrada em vigor desta Lei, aplica-se a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.



Prefeitura Municipal de Arapuá/MG

Praça São João Batista, nº 111, Centro

CEP:38.860-000 - Arapuá/MG

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 - O parcelamento do solo para chacreamento aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada à alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 18 - 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. 19 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Art. 21 - Ficam revogadas a disposições contrárias.

Arapuá/MG, 28 de fevereiro de 2023

JOÃO BATISTA TERTO DA CUNHA

Prefeito Municipal