



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Projeto de Lei nº 023 de 19 de agosto de 2021



“Dispõe sobre o Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS, MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei:

“Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:”

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

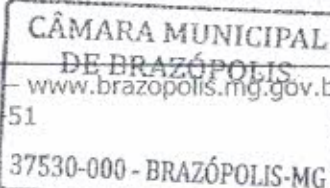
Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, a expressão chacreamento refere-se ao fracionamento especial do solo urbano, em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC -, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

§ único – Excepcionalmente, poderá a municipalidade autorizar a destinação comercial nos chacreamentos, de modo a possibilitar a instalação de hotéis, pousadas, restaurantes e congêneres.

Art. 3º A implantação de chacreamento no Município de Brazópolis será feito na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação do projeto de chacreamento, aberto ou fechado.

§ 1º O chacreamento aberto, necessariamente implantado na modalidade de parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento), é a gleba de terra, subdividida em lotes de propriedade exclusiva dos futuros adquirentes, cujas ruas, praças, espaços livres e áreas





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, são integradas ao patrimônio público, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º O chaceamento fechado, necessariamente implantado na modalidade de condomínio de lotes, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva dos futuros adquirentes, obrigatoriamente fechado e organizado através de convenção de condomínio, cujas vias e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, nos termos das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 (naquelas normas pertinentes ao condomínio de lotes) e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

§ 3º Os lotes integrantes do chaceamento, em quaisquer de suas modalidades, terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

§ 4º O chaceamento estabelecido no caput deste artigo somente poderá ser implementado naquelas áreas consideradas pela Prefeitura Municipal de Brazópolis como sendo uma Zona de Urbanização Específica para Chaceamento - ZUEC -, nos termos do artigo 27 desta Lei, vedada, em qualquer hipótese, sua implementação na zona rural.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chaceamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei e, no que couber, na Lei Municipal nº 509/00 e nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

§ 1º Nos chaceamentos abertos (parcelamento do solo urbano), as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão integrados ao domínio do Município.

§ 2º Nos chaceamentos fechados (condomínio de lotes), as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 5º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de fracionamento especial do solo urbano para fins de chaceamento, bem como a constituição do



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



loteamento/desmembramento ou do condomínio de lotes é de total responsabilidade do empreendedor.

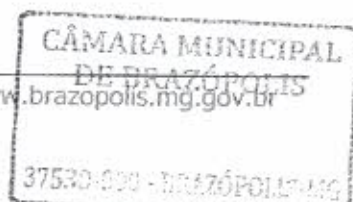
Art. 6º Os chacreamentos serão aprovados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º Não será permitido o chacreamento:

- 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;
- 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 permanentes 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 ou vias de acesso deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento;
- II - reservar uma faixa de 15,00m (quinze 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 lote 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 lotes com instalação de marcos em concreto;
- VI - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



VII - 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;

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 cada lote, constituindo sistema cuja administração será transferida à empresa concessionária de água e esgoto, quando existente no Município por liberalidade das partes;

IX - estrutura coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo Município;

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

XI - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;

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.

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

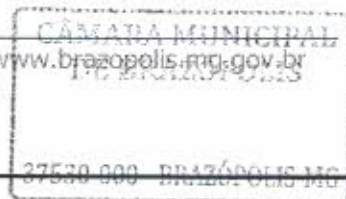
Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 10 As ruas ou vias de circulação de qualquer chacreamento 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 lote integrante do chacreamento serão exclusivamente unifamiliares, com até 2 (dois) pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II - afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3,00m (três metros) em





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 da Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro);

III - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, devendo observar, ainda, deste percentual, o mínimo de 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal e 20% (vinte por cento) de piso permeável;

IV - acessos demarcados prioritariamente com piso permeável;

V - implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva;

VI - edificações com gabarito máximo igual 9,00m (nove metros).

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Dos Chacreamentos Abertos

Art. 12 Os chacreamentos abertos serão implantados como parcelamentos do solo urbano, mediante loteamento ou desmembramento, devendo seguir as disposições contidas na Lei Municipal nº 509/00 e na Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 13 Nos chacreamentos abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta Lei.

Art. 14 Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no artigo 13 desta Lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada à título de área verde de uso comum;

II - 5% (dez por cento) do total da área chacreada à título de área institucional de uso comum.

Seção II

Dos Chacreamentos Fechados

Art. 15 Os chacreamentos fechados serão implantados como condomínio de lotes, devendo seguir as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 (naquelas normas



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



pertinentes ao condomínio de lotes) e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

Art. 16 As relações entre os condôminos dos chacreamentos fechados regular-se-ão pelas disposições previstas na Leis Federais nº 4.591/64 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

Art. 17 Para a implantação dos chacreamentos fechados, deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as vias de acesso que comporão os chacreamentos fechados deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete 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 chacreamento fechado deverá ser totalmente fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

IV - destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes, fora do chacreamento fechado, que será transferida urbanizada ao Município, não sendo computadas para este fim eventuais área de APPs;

V - destinação de 5% (cinco por cento) de áreas verdes dentro do chacreamento fechado;

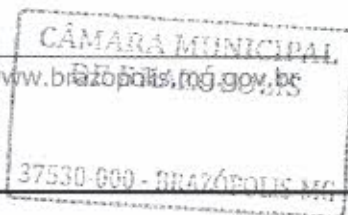
VI - 5% (cinco por cento) de área institucional fora do chacreamento fechado.

Art. 18 A implantação do chacreamento fechado 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 fechado deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 20 O responsável pelo chacreamento fechado fica obrigado a apresentar, no Setor de Protocolos Municipal, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, contendo:

I - a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 seu lote;

IV - dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial trimestral, em laboratório homologado pela FEAM, conforme Portaria n° 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

CAPÍTULO IV

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 21 O projeto de implantação de chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, no Setor de Protocolos Municipal, os seguintes documentos:

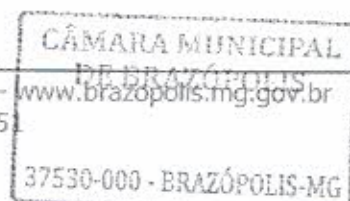
I - requerimento em duas vias, acompanhado da guia de recolhimento da Taxa de Expedição de Diretrizes;

II - certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

IV - levantamento planialtimétrico, em 2 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

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





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



- b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

Art. 22 A Prefeitura Municipal de Brazópolis, através da Secretaria Municipal, definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) 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 da Lei Municipal 956/11;

II - as dimensões mínimas dos lotes e das quadras;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do art. 9º desta Lei;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

V - a localização da estação de tratamento de esgoto;

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

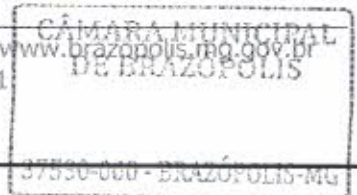
VII - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia;

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

§ 2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 4º O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pela Comissão de





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamento e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 23 O projeto, a análise da Secretaria Municipal de Governo, as diretrizes da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamentos, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados ao Departamento de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 24 O Projeto de Implantação de Chacreamento deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado ao Setor de Protocolos Municipal para análise, contendo:

I - certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;

II - projeto urbanístico conforme diretrizes, em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

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

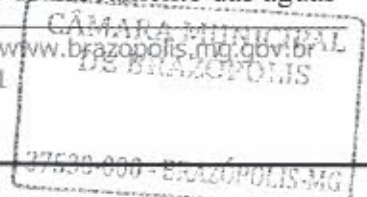
b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;

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;

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

f) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



pluviais na escala de 1:500;

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

III - memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

IV - ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

V - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VI - projeto de abastecimento de água e respectiva ART;

VII - projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART;

VIII - minuta da convenção de condomínio, no caso de chaceamento fechado.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

Art. 25 O projeto de implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria Municipal, no prazo de 60 (sessenta).

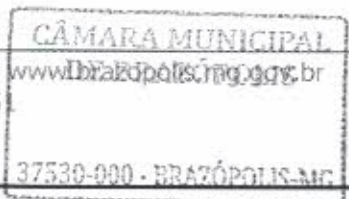
§ 1º O projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao autor, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal.

§ 2º A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

Art. 26 Caberá ao Setor de Protocolos Municipal remeter à Secretaria Municipal de Agricultura, à Setor Municipal de Transporte e Trânsito e à Secretaria Municipal de Governo, os documentos constantes no artigo anterior, para análises e pareceres técnicos, que deverão retomar no prazo de 40 (quarenta) dias.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ÁREA E DA CARACTERIZAÇÃO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 27 Aprovado o projeto de chaceamento, em quaisquer das modalidades previstas no artigo 2º desta Lei, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) dias, o Decreto Municipal transformando a área correspondente em Zona Urbana Específica para Chaceamento - ZEUC -, com finalidade específica para implantação do chaceamento.

§1º No prazo de 10 (dez) dias após a publicação do Decreto previsto no *caput* deste artigo, deverá o interessado protocolar o pedido de descaracterização da destinação rural do imóvel junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente, independentemente da prévia anuência do INCRA, nos termos do Ofício Circular nº 869/2020/SR (06) MG-F/SR(06)MG/INCRA-INCRA.

§2º A transformação é reversível, nos termos desta Lei.

Art. 28 No prazo de 30 (trinta) dias após a descaracterização da destinação do imóvel prevista no artigo 27, §1º, desta Lei, deverá o projeto de chaceamento ser protocolado no Ofício do Registro de Imóveis competente, sob pena de caducidade da aprovação do projeto e imediata reversão da área à condição anterior à declaração de Zona Urbana Específica.

§1º O proprietário deverá comprovar à municipalidade, em até 5 (cinco) dias, o referido protocolo do projeto do chaceamento na serventia imobiliária competente.

§2º O proprietário deverá comprovar à municipalidade, ainda, a regularidade registral do empreendimento, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) dias após o registro do chaceamento, através de certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel em que o registro do empreendimento fora praticado.

CAPÍTULO VI

O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 29 Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município as garantias elencadas em lei, observadas as determinações previstas na legislação vigente.

Art. 30 O empreendedor firmará, ainda, Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



I - executar às próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal de Brazópolis, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, bem como os equipamentos urbanísticos exigidos nesta lei municipal, na Lei Municipal nº 509/00, 956/11 e na Lei Federal nº 6.766/79, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas na legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes integrantes do chacreamento só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III – iniciar a venda dos lotes somente após o registro do projeto de chacreamento na serventia imobiliária competente, nos termos do artigo 28, §2º desta Lei;

IV – averbar à margem das matrículas de todos os lotes integrantes do projeto de chacreamento o Termo de Obrigações de Empreendedor;

Art. 31 O alvará de execução somente será expedido após a comprovação do registro do projeto de chacreamento junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente e desde que sejam efetivadas as garantias e assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor previsto no artigo 29 desta lei.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 32 O projeto de chacreamento não executado no prazo do artigo 27 desta Lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 33 As obras de implantação dos chacreamentos executados sem a aprovação da Prefeitura Municipal de Brazópolis serão considerados clandestinos, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

Art. 34 Em caso de chacreamentos clandestinos, sem prejuízo da interdição total do empreendimento, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

Rua Dona Ana Chaves, 218 – Centro – Brazópolis/MG – CEP 37.530-000 – www.brazopolis.mg.gov.br
Tel: (35) 3641-1373 – CNPJ: 18.025.890/0001-51

CÂMARA MUNICIPAL

DE BRAZÓPOLIS

37530-000 - BRAZÓPOLIS-MG



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



I - multa no valor de 50 (cinquenta) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis);

II - multa diária no valor de 5 (cinco) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis) em caso de descumprimento da interdição.

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

Art. 35 Os chacreamentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e da regularização das licenças junto à Prefeitura Municipal de Brazópolis, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 36 No caso das obras de implantação de chacreamentos que não cumprirem todas as exigências desta Lei bem como as obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Brazópolis serão considerados irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 37 Em caso de chacreamentos irregulares, sem prejuízo da interdição total do empreendimento, inclusive as respectivas vendas dos lotes, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

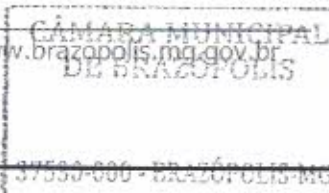
I - multa no valor de 40 (quarenta) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis);

II - multa diária no valor de 5 (cinco) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis) em caso de descumprimento da interdição.

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

Art. 38 Os chacreamentos irregulares 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 Municipal de Brazópolis.

Art. 39 A não conclusão da totalidade das obras de implantação dos chacreamentos dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 40 (quarenta) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis) por





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 40 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 41 A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 42 Os projetos cuja aprovação tenha caducado, bem como aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de quatro 04 (quatro) anos.

Art. 43 Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo chacreamento, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco 05 (cinco) anos.

Art. 44 Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam aos registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento e as aprovações subsequentes.

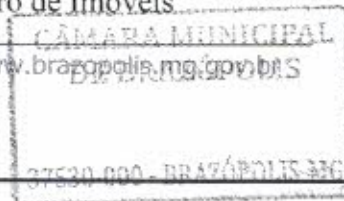
Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Governo, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 34 desta lei.

Art. 45 Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 36 desta Lei.

CAPÍTULO VIII

DA ALIENAÇÃO DOS LOTES INTEGRANTES DE CHACREAMENTOS

Art. 46 A alienação dos lotes integrantes de chacreamentos, abertos ou fechados, somente poderão ocorrer após o registro do respectivo projeto no Ofício do Registro de Imóveis.





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



competente.

§1º Em se tratando de chaceamento aberto, deverá o empreendedor se ater às disposições pertinentes na Lei Municipal nº 509/00 na Lei Federal nº 6.766/79.

§2º Em se tratando de chaceamento fechado, deverá o empreendedor observar as disposições pertinentes na Lei Federal nº 4.591/64, sendo certo que se pretender alienar as unidades antes da conclusão das obras, deverá promover o registro da incorporação imobiliária, nos termos do artigo 28 e seguintes da referida lei.

Art. 47 O contrato particular de compra e venda tampouco a escritura de compra e venda registrada autorizam o adquirente a construção nos lotes antes do término das obras impostas ao empreendedor e conseqüente emissão de “Habite-se” ou documento equivalente pela Prefeitura Municipal de Brazópolis certificando a conclusão do empreendimento.

CAPÍTULO IX

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACEAMENTOS IRREGULARES

Art. 48 Todos os fracionamentos do solo para fins de chaceamento, implementados na zonal rural do município de Brazópolis, preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados da sua publicação, para promover a regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tais empreendimentos considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei e das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro), no que forem aplicáveis.





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49 Os fracionamentos do solo urbano para chaceamento aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso assim como o desdobro futuro dos lotes.

Art. 50 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chaceamento - ZUEC - as áreas que compreendem os fracionamentos do solo implantados em zona rural do município de Brazópolis cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Governo.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no artigo 43 desta Lei, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chaceada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural, sujeitos os empreendedores às sanções civis e penais estabelecidos na legislação vigente.

Art. 51 A Secretaria Municipal Governo resolverá questões técnicas omissas a esta lei, com a aplicação subsidiária da Lei Municipal nº 509/00 e das Leis Federais, nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro) e da legislação municipal pertinente.

Parágrafo único. Em caso de dúvidas ou interpretações quanto ao empreendimento pertencer ou não às localidades definidas como Zona Urbana Específica (ZUE), a matrícula do imóvel, com a definição do nome do bairro, servirá como documento comprobatório de localização.

Art. 52 O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar esta lei através de ato administrativo, no que julgar necessário à ideal execução e cumprimento das regras dispostas na presente lei.

Art. 53 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Brazópolis, 19 de agosto de 2021.

Carlos Alberto Morais

Prefeito Municipal de Brazópolis



CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO. PARECER

Projeto de Lei n.023/2021. Poder Executivo

Relatório

Vem à Comissão de para análise do Projeto de Lei nº 023/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “Dispõe sobre o Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências”.

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII, XXXVIII – letras: a, b e c; artigo 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 10.406/02; Lei Federal 9.785/99; Decreto Federal 9.310/2018; Lei Federal 9.785/2019; Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00.

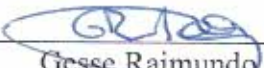
Conclusão


A redação do presente Projeto de Lei encontra-se redigida de forma legal e seus dispositivos estão também regulados dentro das formas constitucionais, não restando modalidade de vício e competência e seu regramento condiz com a Lei Complementar nº 95/98 regulamentada pelo Decreto nº 4.176 de 28/03/2002 que dispõe sobre “técnica legislativa”, bem como em obediência ao disposto no § único do art.59 da Constituição da República, temos que a redação do presente Projeto de Lei nº 23/2021, encontra-se redigida de forma legal e seus dispositivos estão também regulados dentro das formas constitucionais.

O referido Projeto de Lei, versa sobre a implantação por meio de Lei específica, do Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE), podendo o mesmo ser aberto ou fechado, onde sua aprovação muito contribuirá para o desenvolvimento e crescimento do Município de Brazópolis.

Dessa forma, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 023/2021 de autoria do Executivo, pela legalidade, constitucionalidade e adequação do mesmo às normas pertinentes e por fim, devendo ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.


Gesse Raimundo de Souza
Primeiro Secretário Designado Relator


Wagner Pereira – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Presidente


Carlos Adilson – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Segundo Secretário

CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS.

PARECER

Projeto de Lei n.023/2021.

Poder Executivo

Relatório

Vem à Comissão Finanças, Orçamento e Tomada de Contas para análise do Projeto de Lei nº 023/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “ Dispõe sobre o Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências”.

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII, XXXVIII – letras: a,b e c; artigo 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 10.406/02; Lei Federal 9.785/99; Decreto Federal 9.310/2018; Lei Federal 9.785/2019; Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00.

Conclusão

O Projeto enviado pelo Executivo está dentro da legalidade quanto a iniciativa, atendendo a Lei Complementar 101/2000 que é a Lei de Responsabilidade Fiscal, pois, trata de matéria necessária, uma vez que visa atender as necessidades cruciais quanto à regulamentação de muitos imóveis, pois trata de assunto de grande interesse para o desenvolvimento e crescimento para o Município, gerando, por fim, renda através da tributação de forma legal, beneficiando tanto a população quanto ao Município na arrecadação.

Considerando, a importância da referida matéria, para votação e aprovação desse Projeto de Lei 023/2021, que trata em Colocar em prática uma demanda tão necessária para o nosso Município, pois cabe ao Poder Público fiscalizar, mas também propiciar, através de legislações verdadeiramente empenhadas no desenvolvimento voltado para prática de uma regularização fundiária que traga benefícios concretos tanto à população quanto ao Município.

Diante o exposto, entende que o Projeto de Lei 023/2021, em estudo, se apresenta (em seu todo) revestido de legalidade, possui fidelidade e sustentabilidade orçamentária e financeira, estando, assim, adequado para com os preceitos constitucionais, regramentos da lei de responsabilidade fiscal, da lei 4320/64 e, Lei Complementar 101/2000, podendo assim, seguir trâmite regimental e, por fim, podendo ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.



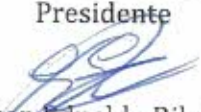
Maria Aparecida da Silva Bernardo

Segunda Secretária - Designada Relatora



Marcos Adriano Romeiro Simões – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.

Presidente



Edsson Ednaldo Ribeiro – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.

Primeiro Secretário

CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE OBRAS PÚBLICAS, AGROPECUÁRIA, COMÉRCIO, INDÚSTRIA E MEIO AMBIENTE.

PARECER – Projeto de Lei nº023/2021 – (Poder Executivo)

Relatório

Vem à Comissão de Obras Públicas, Agropecuária, Comércio, Indústria e Meio Ambiente para análise do Projeto de Lei nº 023/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “ Dispõe sobre o Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências”.

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII, XXXVIII – letras: a, b e c; artigo 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 10.406/02; Lei Federal 9.785/99; Decreto Federal 9.310/2018; Lei Federal 9.785/2019; Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00.

Conclusão

O referido Projeto de Lei, trata-se no caso, de Chacreamento, ou seja, do reconhecimento através de Zonas de Urbanização Específicas, para a possibilidade de expansão de parâmetros urbanos sobre áreas rurais.

As formas jurídicas apresentadas no projeto de Lei, em questão, também são utilizadas para a possibilidade de regularizar loteamentos de chácaras que podem ser loteamentos fechados ou abertos.

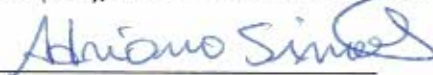
Nestes casos, a morfologia resultante da flexibilização das regras é a expansão, seja esta contígua ou dispersa. E, entendemos a “expansão sob demanda” que se refere à proliferação de zonas de urbanização específica, permitidas pela Lei Federal nº 9.785/99, em áreas rurais, como forma de regularizar parcelamentos urbanos em área rural, inaugurando um processo de urbana sobre áreas rurais. Relação da produtividade agropecuária com a morfologia urbana

O próprio INCRA sinaliza quando uma propriedade rural dá sinais de que “tende” a se urbanizar, quando tudo parece indicar que os serviços de uma comunidade migram para esta centralidade, quando é declarada oficialmente zona ou parte do Município voltado para o turismo, e não menos importante, quando comprovadamente a propriedade tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento (Instrução Normativa 17-b do INCRA, 22/12/1980).

Por isso, torna-se de grande importância a apreciação do Projeto de Lei do Executivo, onde a referida Comissão, reconhece o grau de prioridade à sua aprovação.


Dessa forma, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 023/2021 de autoria do Executivo, pela legalidade, constitucionalidade e adequação do mesmo às normas pertinentes e, por fim, devendo ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.



Adriano Simões

Segundo Secretário Designado Relator



Leilane de Almeida – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.

Presidente



Gesse Raimundo de Souza – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto
Primeiro Secretário.

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

PARECER JURÍDICO



Ref.: Projeto de Lei nº 023/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que "Dispõe sobre o Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências".

As Comissões Permanentes (Comissão de Legislação Justiça e Redação; Comissão de Finanças, Orçamentos e Tomada de Contas; Comissão de Obras Públicas, Agropecuária, Comércio, Indústria e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Brazópolis (MG) remetem consulta sobre a legalidade do PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO *Projeto de Lei 023 de 19 de agosto de 2021*.

Observo que o presente Projeto de Lei nº023/2021, em questão, se apresenta em conformidade ao disposto no Artigo 30 da Constituição Federal onde há competência para a matéria em questão. Sua fundamentação, também permeia na Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII; XXXVIII, letras: a, b e c; artigo 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 10.406/02; Lei Federal 9.785/99; Decreto Federal 9.310/2018; Lei Federal 9.785/2019; Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00.

É o breve relato.

A iniciativa do Projeto de Lei está correta, eis que compete ao Município, através do Poder Executivo, conforme Constituição Federal e Lei orgânica Municipal, legislar sobre assuntos de interesse local, senão vejamos:

"Art. 30. Compete aos Municípios:

I – Legislar sobre assuntos de interesse local."

Sabemos que o Município tem a responsabilidade constitucional de legislar sobre assuntos de interesse local, sendo que a regulação das formas de uso, ocupação e parcelamento do solo no território municipal é de interesse local, motivo pelo qual o Município deve tomar para si a responsabilidade de exercer essa regulação, existindo várias possibilidades de incrementar a integração urbano - rural e de promover sinergias entre suas atividades.

É função do Município definir os critérios para a cidade e a propriedade urbana atender à sua função social, nos termos do art. 182 da Constituição, que condiciona a atuação do Poder Público municipal à observância da lei federal de desenvolvimento urbano (Estatuto da Cidade), sendo este o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano afirmando ainda que o adequado ordenamento territorial do município pressupõe que o município tenha o poder de disciplinar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo de todo o seu território

Destaca-se, para entendimento, que a delimitação entre rural e urbano é realizada pelo Município, mas não impede a ocupação da zona rural por atividades com características urbanas, sendo que, em vários municípios e regiões do país, a realidade rural não se restringe às atividades agrícolas, notando-se o desenvolvimento de setores não agrícolas em estreitas relações com as atividades instaladas nas cidades, motivo pelo

Praça Wenceslau Braz, Nº17 - Centro – Tel: (35) 3641-1046 – CEP: 37.530-000 –
Brazópolis - MG

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

são loteamentos fechados, muito comuns no Estado. E ainda, a possibilidade de utilização da figura do condomínio para regularizar situações individualizadas, esvaindo-se totalmente do sentido de coletivo desta figura e privatizando áreas públicas. Nestes casos, a morfologia resultante da flexibilização das regras é a expansão, seja esta contígua ou dispersa. 16 A "expansão sob demanda" refere-se há proliferação de zonas de urbanização específica, permitidas pela Lei Federal nº 9.785/99, em áreas rurais em alguns municípios do Estado de São Paulo, como forma de regularizar parcelamentos urbanos em área rural, inaugurando um processo de urbana sobre áreas rurais. 3.5. Relação da produtividade agropecuária com a morfologia urbana O próprio INCRA sinaliza quando uma propriedade rural dá sinais de que "tende" a se urbanizar, quando tudo parece indicar que os serviços de uma comunidade migram para esta centralidade, quando é declarada oficialmente zona ou todo o município voltado para o turismo, e não menos importante, quando comprovadamente a propriedade tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento (Instrução Normativa 17-b do INCRA, 22/12/1980). Se a relação com a produtividade rural já está sinalizada pelo Instituto, a perda da produtividade pode aumentar as chances de que o proprietário enxergue em seu imóvel a possibilidade de rentabilidade com a mudança rural para urbano. Sinais de migração de capital produtivo para o ativo terra."

Apesar de a Constituição Federal ter previsto a obrigatoriedade do plano diretor apenas para as cidades com mais de 20.000 habitantes, o Estatuto de Cidade (art. 41) ampliou tal rol para também englobar as urbes integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; as cidades onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no §4º do art. 182 da Constituição Federal; as integrantes de áreas de especial interesse turístico e as inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. Com o objetivo de estabelecer um tratamento isonômico aos habitantes do município, o município deve adotar um Plano Diretor que seja voltado à promoção do desenvolvimento local sustentável, abrangendo a totalidade do seu território ao analisar a nomenclatura plano diretor que deverá englobar o território do Município como um todo. A ocupação da zona rural com fins urbanos, o ordenamento territorial pelo município e a cidade sustentável. .

Por fim, o disciplinamento do território que é competência do Município, deve ter como finalidade o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade (urbana e rural) de modo que seja redistribuída a riqueza e sejam combatidas as desigualdades sociais no campo e nas cidades brasileiras.

Não existem óbices que impeçam a autorização do Executivo mencionada no referido Projeto, desde que atendidos os requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF. É o parecer, Smj (Salvo mais elevado entendimento).

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.



Valéria Maria Faria Noronha e Silva

OAB/MG 142.052

Assessora Jurídica