



Ofício 690/2024

De: Wagner G. - GAP
Para: Câmara Municipal de Ponte Nova
Data: 21/06/2024 às 14:20:28
Setores envolvidos:
GAP

Câmara Municipal de Ponte Nova (MG)



PROTOCOLO GERAL 870/2024
Data: 21/06/2024 - Horário: 15:54
Legislativo

Projeto 4075

2024.

À Sua Excelência o Senhor
Wellerson Mayrink de Paula
Presidente da Câmara Municipal de Ponte Nova
Ponte Nova – MG

Ponte Nova, 21 de junho de

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando, para apreciação dessa Casa, o PROJETO DE LEI N° 4.075/2024, que" Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins de Chacreamento Rural no município de Ponte Nova/ Mg e dá outras providências.

Atenciosamente,

Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C19C-F0F8-1CBC-D87D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ WAGNER MOL GUIMARAES (CPF █████.XXX.XXX-██) em 21/06/2024 14:20:37 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pontenova.1doc.com.br/verificacao/C19C-F0F8-1CBC-D87D>



Ato oficial 4.075/2024

De: Patrícia N. - GAP

Para: GAP - Gabinete do Prefeito

Data: 21/06/2024 às 14:07:28

Setores envolvidos:

GAP, SEGOV

Chacreamento Rural

Anexos:

proj4075_chacreamento_rural.pdf



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 4.075/2024

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS DE CHACREAMENTO RURAL NO MUNICÍPIO DE PONTE NOVA/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O crescimento urbano e o aumento da demanda por espaços de lazer e moradia em áreas rurais têm gerado a necessidade de regulamentação específica para o parcelamento do solo rural. O chacreamento rural, que consiste na subdivisão de glebas rurais em lotes destinados à implantação de chácaras de recreio, tem se mostrado uma alternativa viável para atender à população que busca um refúgio em contato com a natureza, sem abandonar as comodidades da vida urbana.

O principal objetivo deste projeto é estabelecer normas claras e específicas para o chacreamento rural em Ponte Nova/MG, garantindo que essa prática ocorra de forma ordenada, respeitando o meio ambiente e assegurando a infraestrutura necessária para o bem-estar dos futuros ocupantes das chácaras.

A regulamentação proposta traz uma série de benefícios para o Município e seus habitantes:

- **Planejamento Ordenado:** Ao definir critérios mínimos para o parcelamento, como a área mínima de cada lote e a infraestrutura necessária, garantimos um crescimento ordenado e sustentável das áreas rurais.
- **Preservação Ambiental:** A exigência de respeito às áreas de preservação permanente e de reservas legais assegura a proteção dos recursos naturais e da biodiversidade local.
- **Desenvolvimento Econômico:** O estímulo ao chacreamento rural pode atrair novos investimentos para o Município, gerando emprego e renda, além de fortalecer o setor imobiliário rural.
- **Qualidade de Vida:** A criação de chácaras de recreio oferece à população uma opção de lazer e descanso, promovendo a qualidade de vida e o bem-estar dos cidadãos.

Este Projeto de Lei foi elaborado em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, respeitando as normas ambientais e urbanísticas vigentes. A exigência de licenciamento ambiental e a necessidade de aprovação prévia do projeto de chacreamento pela Prefeitura garantem que todas as iniciativas estejam em conformidade com a legislação aplicável.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Solicitamos, portanto, o apoio e a aprovação desta Lei pelos demais vereadores, visando sempre o bem-estar e melhoria da qualidade de vida da população.

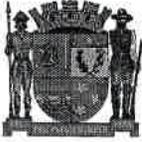
Ponte Nova, 21 de junho de 2024

**Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal**

**Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Governo**

Assinado por 2 pessoas: SANDRA REGINA BRANDÃO GUIMARÃES e WAGNER MOL GUIMARÃES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://pontenova.1doc.com.br/verificacao/0EA6-0366-B37B-060F> e informe o código 0EA6-0366-B37B-060F





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 4.075/2024

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS DE CHACREAMENTO RURAL NO MUNICÍPIO DE PONTE NOVA/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal Ponte Nova aprova, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DE SOLO RURAL DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural no Município de Ponte Nova – MG será feito mediante implantação de chacreamentos rurais na forma de Condomínio.

§ 1º - 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 e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02.

§ 2º - Cada chácara com seus acessórios constituirá uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

§ 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo rural em áreas de zona rural com características eminentemente rurais.

Art. 2º - Será de responsabilidade exclusiva do empreendedor instituir o ônus decorrente da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental do chacreamento.

Art. 3º - Caso necessário, a construção da via de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal será por conta do empreendedor, a qual deverá seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades.

Art. 4º - Os chacreamentos rurais serão declarados como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento Rural-ZUECR, por Decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto de parcelamento do solo rural no INCRA, nos termos do art. 25 desta Lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - O chaceamento será submetido ao licenciamento ambiental pela SEMAM ou pelos órgãos ambientais competentes que avaliará quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 2º - Não será permitido o chaceamento:

- I - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- 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 previstas no artigo 5º desta lei;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos;
- V - em áreas de preservação ambiental;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 5º As áreas em que haja riscos geológicos, nos terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações, áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e declividade média inferior a 47,0% (quarenta e sete por cento), 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.

§ 1º Para as chácaras com áreas isoladas com declividade igual ou superior a 47,0% (quarenta e sete por cento), somente será admitido o parcelamento se a declividade média do lote for inferior a 47,0% (quarenta e sete por cento), observado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º Nenhum lote poderá possuir mais do que 50,0% (cinquenta por cento) de sua área com declividade superior a 47,0% (quarenta e sete por cento), observadas ainda as seguintes condições:

I - o proprietário do empreendimento, conjuntamente com o projeto de chaceamento, deverá apresentar projeto detalhado das intervenções, indicando a solução técnica adotada para cada chacara, ou para cada grupo de chácaras quando as intervenções forem similares, de forma a eliminar todas as áreas com declividade igual ou superior a 47,0%, observadas as exigências e normas técnicas pertinentes, inclusive quanto ao disposto no caput do art. 5º desta Lei, sem prejuízo de outros estudos e documentos exigidos pelo poder público;

II - Para fins do disposto neste artigo, caput e parágrafos, a declividade média da chacara será apurada a partir de uma secção fictícia perpendicular ao maior número de curvas de





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

nível localizadas na chácara, e a divisão entre a altura e a distância percorrida na horizontal por essa linha indica a declividade média do lote;

Art. 6º - A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta Lei.

Art. 7º - Para os efeitos do disposto nesta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - Zona de Urbanização Específica para Chacreamento Rural – ZUECR: área para parcelamento rural, destinada para fins específicos de chácaras de lazer ou recreio, localizada na zona rural, isolada, separada, não contígua às demais zonas urbanas do Município;

II - Chacreamento na Forma de Condomínio: a divisão de gleba rural em chácaras rurais, com abertura de novas vias públicas, obrigatoriamente fechada e organizada através de instituição e convenção de condomínio;

III - Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

IV - Parcelamento rural existente/consolidado: parcelamento do solo implantado sem autorização do órgão competente, identificado como passível de regularização por atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

CAPÍTULO II REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTO RURAL

Art. 8º - Os chacreamentos rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - constituição e formação de área verde conforme legislação específica;

II - cada chácara deverá ter área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados);

III - implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou alternativa aprovada pelas autoridades competentes;

IV - implantação de esgoto via fossa séptica ou alternativa aprovada pelas autoridades competentes, sendo essa uma responsabilidade do adquirente;

V - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei;

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

VII - reserva de faixa mínima de 15 (quinze) metros sem edificação de cada lateral das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

VIII - sempre que possível, garantir articulação das vias com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local;

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

X - quando necessário, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

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;

XII - o lixo doméstico deverá ser retirado e depositado pelos proprietários das chácaras, nos locais onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Poderá ser requerida infraestrutura complementar como:

I - implantação de rede de energia elétrica pública e ou domiciliar, individual para cada chácara, conforme projeto aprovado pela CEMIG;

II - rede de telefonia, fibra óptica ou outras redes de comunicação;

III - outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Art. 9º - Da área total do chacreamento rural serão destinados no mínimo de 10% (dez por cento) para áreas verdes, e mínimo de 10% (dez por cento) destinada para a área de uso comum de todos os proprietários das chácaras, sendo áreas contíguas e de responsabilidade dos proprietários/condôminos.

Art. 10º - A conservação das vias internas do chacreamento fica sob a responsabilidade dos proprietários/condôminos, não gerando quaisquer ônus ao Município de Ponte Nova/MG.

Art. 11º - As vias de circulação deverão ter no mínimo 08 (oito) metros de largura com pista de rolamento mínima de 06 (seis) metros.

Art. 12º - Para aprovação do chacreamento exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental ou Plano de Controle Ambiental ou Relatório de Controle Ambiental ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 13º - As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

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

II - edificações com número máximo de 02 (dois) pavimentos, salvo os reservatórios d'água e torres para rede de telefonia e energia;

III - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 04 (quatro) metros, medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação;

b) recuo mínimo de 03 (três) metros em relação às divisas laterais.

IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

V - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o chacreamento;

VI - tipo do uso residencial e ou lazer, sendo permitida agricultura doméstica e pequenas indústrias caseiras.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS

Art. 14º - As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácara 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: Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 em seu capítulo VI - Seção I, "Do Condomínio voluntário" artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 15º - Para a implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os Condomínios de Chácara 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 - o perímetro do condomínio de Chácara deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

IV - destinação de no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e 10% (dez por cento) para áreas comuns de lazer, áreas contíguas com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

V - via de acesso previsto para a(s) área(s) calculada(s) no(s) item(ns) acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei.

Art. 16º - A implantação do Chacreamento em Forma de Condomínio não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas já aprovadas, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 17º - 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. 18º - O responsável pelo chacreamento fica obrigado a:

I - instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis;

II - fazer constar da convenção de condomínio a proibição de quaisquer atividades econômicas dentro do condomínio;

III - especificar todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

IV - definir 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

V - 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 conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e na convenção do condomínio;

VI - estabelecer 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;

VII - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§ 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.

§ 3º - Com o registro da convenção do 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.

§ 4º - A convenção de condomínio elaborada sem a aprovação prévia do Município, não terá qualquer valor legal.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 19º - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento rural será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico (SEPLADE), a qual tem o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação.

§ 1º - Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento rural, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e uso do solo.

§ 2º - O requerimento, acompanhado pelo menos, dos itens abaixo relacionados, assinados pelo empreendedor e pelo profissional responsável, deverá ser apresentado via central de atendimento eletrônico da prefeitura – sistema 1 Doc:

I - 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 rural e o perímetro urbano;

II - as divisas da gleba a ser chacreada;

III - curvas de nível mestre de 05 metros em 05 metros, bacia de contenção ou outra solução aplicável;





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

IV - localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba;

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

VI - compromisso de que as chácaras serão postas à venda somente após a decisão do poder executivo que aprovou o projeto de parcelamento do solo rural;

VII - certidão negativa de débitos municipais, estaduais e federais.

Art. 20º - O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 1º - Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado, para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo sem a manifestação, o requerimento será arquivado.

§ 2º - O projeto e suas diretrizes serão submetidos à licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMAM), que emitirá parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

Art. 21º - Após as etapas descritas anteriormente, o empreendedor, para aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo os seguintes itens assinados pelo empreendedor ou profissional responsável:

I - certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;

II - memorial descritivo da área total do chaceamento, das chácaras individualizadas e do arruamento;

III - informação de que cada proprietário será responsável pelo esgoto, via fossa séptica, ou de tratamento do esgoto de forma coletiva;

IV - certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição 90 (noventa) dias;

V - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

VI - cronograma de execução das obras;

VII - planta em arquivo digital, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e com arquivos do tipo PDF (memorial e cronogramas) e DWG (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos;

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

IX - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

X - subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

XI - sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

- XII - 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;
- XIII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- XIV - indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- XV - detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- XVI – plano de arborização, contendo cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;
- XVII - minuta da convenção de condomínio;
- XVIII - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica;
- XIX - termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO RURAL

Art. 22º - A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico (SEPLADE) terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º - Em caso de necessidade de correções, o requerente terá prazo de 30 (trinta) dias, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

§ 2º - Após a análise, sendo o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, por base parâmetros aplicados ao módulo rural.

§ 3º - A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Art. 23º - Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º - Caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão aproveitar 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 do projeto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO VI DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 24º - O projeto será aprovado com a publicação de Decreto pelo Poder Executivo criando a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento Rural-ZUECR, com a finalidade específica de implantação de chacreamento rural.

§ 1º - A transformação é reversível nos termos desta Lei, podendo ser a pedido ou de ofício, justificadamente, em caso de apuração de irregularidades.

§ 2º - A publicação do Decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 25º - Publicado o Decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer, no prazo de 12 (doze) meses, a anuência do INCRA ao projeto de parcelamento.

Art. 26º - No prazo máximo de 06 (seis) meses, 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.

SEÇÃO III DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 27º - Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após o Decreto previsto no artigo 18 desta Lei, deverá apresentar ao Município, requerimento instruído com os documentos pertinentes.

Art. 28º - 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:

I - Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde, de área de preservação permanente e reserva legal, quando for a hipótese, de acordo com o Código Florestal vigente;





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

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

III - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras em área comum do chacreamento, na proporção das áreas de suas chácaras;

IV - Iniciar a venda das chácaras somente após o Decreto do Poder Executivo que aprovou o projeto de parcelamento do solo rural;

V - Averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula do chacreamento criado;

VI - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo desta lei e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 29º - O alvará de execução das obras não será expedido antes do Decreto do Poder Executivo que aprovou o projeto de parcelamento do solo rural e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nesta lei.

CAPÍTULO VII DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 30º - A alienação das chácaras, por meio de contrato, deverá ocorrer após o Decreto do Poder Executivo que aprovou o projeto de parcelamento do solo rural.

Art. 31º - O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou executar seus projetos antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor por esta Lei.

Art. 32º - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade solidária entre os adquirentes das chácaras, proporcionalmente a área de sua chacara, pelas despesas com obras, serviços e manutenção das áreas comuns do chacreamento, depois de concluídas e recebidas às obras do empreendedor.

Art. 33º - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada conforme legislação específica, respeitado o contrato de compra e venda e depois de concluídas e recebidas às obras do empreendedor.

Art. 34º - Os adquirentes na formação e estruturação dos empreendimentos em suas chácaras deverão observar esta lei e a legislação estadual e federal no que couber.

CAPÍTULO VIII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CHACREAMENTO RURAL

Art. 35º - O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado nos prazos desta lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Específica para Chacreamento Rural-ZUECR - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 36º - A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras pertinentes.

Art. 37º - Em 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis a critério do Município, deverá o empreendedor notificado diligenciar no sentido de regularizar o chacreamento.

Art. 38º - A não conclusão da infraestrutura do chacreamento no prazo fixado no Decreto de autorização e/ou a sua instalação sem observância dos dispositivos desta Lei, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa fixado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O valor da multa a ser aplicado deverá ser por cada 1.000m² (mil metros quadrados) de parcelamento irregular, ou em fração menor quando for o caso, no valor de 500 (quinhentos) UFPNs.

§ 2º - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa e execução.

Art. 39º - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e 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 12 (doze) meses.

CAPÍTULO IX DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS JÁ EXISTENTES

Art. 40º - Mediante requerimento do interessado, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento Rural-ZUECR as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural já existente.

§ 1º - Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

I - ter sido implantado antes da promulgação desta Lei;

II - possuir pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas ou em construção, em condições de habitabilidade e ou de lazer;

III - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta Lei;

IV - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, fossa séptica e arruamento;

V - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de chacreamento rural.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - Para a regularização dos chacreamentos existentes e consolidados, mediante requerimento e ou justificativa circunstanciada do interessado, o Poder Executivo autorizará redução das exigências previstas nesta lei quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida.

§ 3º - A regularização prevista no caput deverá ser requerida em até 12 (doze) meses após a publicação desta Lei, apresentando, para tanto, a documentação que lhe for exigida conforme o § 2º deste artigo, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.

§ 4º - Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área parcelada anterior à publicação desta Lei, esta será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeito às sanções legais.

§ 5º - Aos chacreamentos consolidados antes desta Lei poderá ser requerido outras infraestruturas a fim de melhorar a qualidade da infraestrutura existente.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41º - O parcelamento do solo rural para chacreamento rural aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada à alteração do tipo de uso.

Art. 42º - O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativo, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 43º - As regras desta lei aplicam-se aos chacreamentos urbanos com características eminentemente rurais no que couberem.

Art. 44º - A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico (SEPLADE) resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

Art. 45º - Fica incluso no anexo I, Tabela I.2. da Lei Municipal nº 4.088/2016 a seguinte atividade:

Código	Atividade	Parâmetro
M-08	PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS DE CHACREAMENTO RURAL	Empreendimentos de parcelamento do solo rural feito mediante implantação de chacreamentos rurais na forma de Condomínio.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 46º - Revogam-se as disposições em contrário, entrando esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Ponte Nova, de de 2024

**Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal**

**Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Governo**

Assinado por 2 pessoas: SANDRA REGINA BRANDÃO GUIMARÃES e WAGNER MOL GUIMARÃES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://ponte-nova.1doc.com.br/verificacao/0EA6-0366-B37B-060F> e informe o código 0EA6-0366-B37B-060F





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0EA6-0366-B37B-060F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ SANDRA REGINA BRANDÃO GUIMARÃES (CPF █████.XXX.XXX-██) em 21/06/2024 14:09:05 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ WAGNER MOL GUIMARAES (CPF █████.XXX.XXX-██) em 21/06/2024 14:18:27 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link;

<https://pontenova.1doc.com.br/verificacao/0EA6-0366-B37B-060F>

secretaria2@pontenova.mg.leg.br

De: gabinete prefeito <gabinete@pontenova.mg.gov.br>
Enviado em: sexta-feira, 21 de junho de 2024 14:29
Para: secretaria2@pontenova.mg.leg.br
Assunto: Projeto 4075
Anexos: proj4075 chacreamento rural.pdf; gab690 proj4075.pdf

Boa Tarde

Segue em anexo, o Ofício Gab690/2024 e o Projeto de Lei 4.075/2024 ” Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins de Chacreamento Rural no município de Ponte Nova/ MG e dá outras providências.

Favor confirmar recebimento.

Patrícia Porto.