PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 018/2025

Dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de chacreamento aberto ou fechado no município de Formiga - MG, e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° Esta Lei Complementar dispõe sobre a implantação de chacreamento aberto ou fechado no Município de Formiga, na forma estabelecida nesta Lei Complementar.

Art. 2° Para efeitos desta Lei Complementar, a expressão chácara aberta ou fechada refere-se ao parcelamento especial do solo, na Zona de Urbanização Específica - ZUE, com destinação residencial, lazer, recreio, vilas, pousadas ou empreendimentos similares de características rurais, turísticas ou ambientais.

§1° O chacreamento aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§2° O chacreamento fechado na forma de condomínio, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechado organizado através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, assim como todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e das áreas comuns, bem como o manejo de resíduos sólidos urbanos.

§3° As chácaras abertas ou fechadas, terão área total mínima de 700 (setecentos) metros quadrados e frente mínima de 12 (doze) metros.

Art. 3º A Zona de Urbanização Específica (ZUE) será instituída por Decreto Municipal, a requerimento do empreendedor, com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras abertas ou fechadas.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
SEÇÃO I
Do Chacreamento Aberto

Art. 4º Nos chacreamentos abertos são previstos o percentual de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma dos seguintes incisos:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, podendo utilizar nesse porcentual até 50% (cinquenta por cento) nas áreas de Preservação Permanente - APP:

II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum transferida ao poder público municipal, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

III - os chacreamentos abertos serão implantados obedecendo aos requisitos desta seção I e da seção II, exceto nas exigências específicas para os chacreamentos fechados;

IV - para aprovação do chacreamento aberto será devido ao município as taxas e emolumentos existentes para aprovação de loteamentos comuns.

SEÇÃO II
Do Condomínio fechado de Chácaras

Art. 5º As relações entre os condôminos do condomínio de chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e pelo Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406/2002.

Art. 6° A aprovação de projetos para implantação dos condomínios de chácaras ficará condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos ao condomínio, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos rurais, comerciais ou indústrias, salvo se preservadas as respectivas servidões de passagem;

II - o perímetro do condomínio deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros ou telas;

III - destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes, podendo ser computadas até 50% (cinquenta por cento) nas eventuais Áreas de Preservação Permanente - APPs, dentro ou fora do condomínio;

IV - destinação de 5% (cinco por cento) da área total correspondente a parcela institucional a ser doada ao município fora do condomínio, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

V - vias internas asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme Projeto a ser aprovado pelo município, podendo haver mais de um tipo de pavimentação no mesmo empreendimento, respeitando as questões pertinentes a drenagem pluvial;

VI - posteamento para disponibilização de energia elétrica a todos os imóveis de acordo com normas da Concessionária Energética de Minas Gerais - CEMIG;

VII - construção/implantação de sistema de coleta, rede e destinação final de esgoto, ou solução semelhante através de fossas sépticas. As fossas sépticas, quando aplicáveis ao projeto, deverão ser obrigatoriamente individuais, tudo conforme aprovado pelo município e pelos órgãos ambientais competentes;

VIII - construção/implantação de sistema de fornecimento de água potável a todos os condôminos, através de poço artesiano ou outra alternativa viável aprovada pelo município e mediante apresentação da competente outorga pelos órgãos ambientais competentes e da correspondente amostra de tratamento que atenda os padrões mínimos de potabilidade para consumo humano;

IX - construção/implantação de sistema para escoamento de águas pluviais;

X - pagamentos das taxas e emolumentos, além da formalização da caução imobiliária mediante registro no cartório competente, conforme normas para aprovação de loteamentos urbanos.

Parágrafo único: Caberá ao empreendedor realizar como ato primário, a descaracterização da área rural para urbana nos órgãos competentes.

Art. 7° O responsável pela instituição do condomínio de chácaras fica obrigado a apresentar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, uma cópia da Convenção de Condomínio, a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo entre outras, as seguintes cláusulas:

I - as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

II - previsão no contrato de compra e venda de que os adquirentes se obrigam contribuir na proporção da fração de sua chácara ou lote, para a manutenção de todas as despesas do condomínio;

III - de forma individualizada e em destaque no recebimento do contrato, 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 competente;

IV - previsão no contrato de forma a especificar todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

V - a obrigação de manter os serviços de água, esgoto, drenagem pluvial, manejo de resíduos sólidos urbanos e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da de preservação permanente.

Parágrafo único: Com o registro da Convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do Chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS E DA DOCUMENTAÇÃO ACESSÓRIA

Art. 8° A aprovação de projetos para implantação de chacreamento aberto ou fechado ficará condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - requerimento em duas vias;

II - certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de 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 a certidão de que a referida área está fora do perímetro urbano municipal;

IV - projetos/levantamentos técnicos com:

a) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

b) a subdivisão da área em chácaras, com respectivas dimensões;

c) sistemas de vias de circulação com a respectiva infraestrutura a ser utilizado, asfaltamento, calçamento ou cascalhamento; exceto cascalhamento em caso de chacreamento aberto.

d) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

e) memorial descritivo e cronograma de execução das obras, cujo prazo será definido por análise do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

f) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) registrada no órgão competente.

V - cópia do Decreto declarando a área como de expansão da Zona de Urbanização Específica - ZUE , incorporando as áreas solicitadas;

VI - descaracterização junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) da área;

VII - 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;

VIII - minuta da Convenção de Condomínio, quando fechado;

IX - levantamento planialtimétrico em 3 (três) vias, sendo duas impressas e outra em arquivo DWG, contendo:

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

b) curvas de nível de metro em metro.

X - Outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

Art. 9° O projeto de implantação de chacreamento será analisado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis.

§1° - Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei Complementar será devolvido ao responsável pelo processo, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e da pasta ambiental municipal competente.

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

Art. 10. Caberá ao órgão competente do Poder Executivo Municipal remeter o projeto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA para avaliação da viabilidade ambiental do empreendimento, respeitada a legislação estadual e federal correspondente.

CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO

Art. 11. Os proprietários de chacreamentos abertos ou fechados, irregulares ou clandestinos, consolidados com construções preexistentes na data de publicação desta Lei Complementar, poderão, num prazo máximo de 12 (doze) meses, proceder à adequação e regularização do empreendimento, hipótese na qual será a área considerada consolidada, regulamentada e transformada em Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Parágrafo Único: Os interessados à regularização de que trata este artigo terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei Complementar, para formalizar junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal a intenção de dar início ao processo de regularização, desde que o empreendimento:

I - possua pelo menos 10% (dez por cento) do parcelamento ocupado por moradias ou edificações permanentes:

II - esteja localizado em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação;

III - seja dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, esgoto, arruamento, drenagem pluvial, manejo de resíduos sólidos urbanos e disponibilidade de energia elétrica:

IV - caso possua unidades parceladas abaixo de 500 metros quadrados promova a adequação preliminar dessas unidades, sendo feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, obtendo esta área mínima exigida para este fim.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Os parcelamentos do solo urbano para fins de chacreamento aberto ou fechado, aprovados com base nesta Lei Complementar, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

Art. 13. As glebas rurais para fins de chacreamento, descaracterizadas para áreas urbanas na forma desta Lei Complementar, estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 14. Não será permitido o parcelamento de solo para fins de chacreamento aberto ou fechado:

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 até 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos julgados impróprios para edificação e para habitação;

V - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que estão sujeitas a 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. 15. A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, os quais o encaminhará para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao chacreamento, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes.

Art. 16. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de Chácaras responderão de forma cível e penal pelas infrações cometidas contra a legislação vigente e em especial a de proteção ao solo, ao meio ambiente e ao consumidor.

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Formiga/MG, 10 de novembro de 2025.

Thiago Leao Pinheiro:06726935692

Assinado de forma digital por Thiago Leao Pinheiro:06726935692
Dados: 2025.11.11 11:57:45 -03'00'

Thiago Leão Pinheiro - Thiago Pinheiro
Vereador

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente, Eminentes Pares,

Encaminho para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores o incluso Projeto de Lei Complementar, que "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA IMPLANTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO NO MUNICÍPIO DE FORMIGA- MG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Ab initio, insta consignar que, é de conhecimento deste Vereador a sanção e entrada em vigência, em 04/05/2018, da **Lei Complementar nº 185/2018**, que dispunha sobre o parcelamento do solo rural para Chacreamento particular neste Município de Formiga/MG.

Nesta mesma toada, é de conhecimento também que, conforme documentos anexos, em 09/08/2019, após receber o **OFÍCIO Nº 797/2018 - 4ª PJ, Autos nº MPMG-0261.18.000524-9**, subscrito pelo então Promotor de Justiça desta Comarca, Dr. Lucas Silva e Greco, bem como o **OFÍCIO Nº 166/18/CEPJHU** oriundo da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo, o então Prefeito Municipal, Sr. Eugênio Vilela Júnior, encaminhou à esta e. Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 062/2019, que deu origem à **Lei Complementar nº 206/2019**, que revogou a Lei Complementar nº 185/2018.

O que ocorreu, Eminentes Pares, é que o já citado **OFÍCIO Nº 166/18/CEPJHU (cópia anexa)** consubstanciou-se num parecer técnico oriundo da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo (CEPJHB) onde, após análise técnica realizada pelos Doutos Promotores de Justiça, concluiu-se a análise da já revogada Lei Complementar nº 185/2018 com algumas possíveis irregularidades e contradições com a Legislação Federal.

Todavia, *in casu*, o presente Projeto de Lei Complementar, ciente das possíveis irregularidades e contradições com a Legislação Federal apontadas no **OFÍCIO Nº 166/18/CEPJHU (cópia anexa)**, busca sanar e corrigir as referidas possíveis irregularidades e contradições.

Senão, vejamos:

1. A Lei Federal nº 6766/1979, que rege o parcelamento de solo para fins urbanos, em seu artigo 3º estabelece que "somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei;

Quanto ao item 1 citado alhures o presente projeto de lei complementar em seu artigo 2º, artigo 3º, artigo 8º, inc. V, e, artigo 12, *caput*, faz referências e exigências expressas quanto à necessidade de enquadramento como ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE.

2. O procedimento correto é a prévia transformação da área em zona urbana, ou seja, a ampliação do perímetro urbano do município, desde que trate de proposta de interesse público. Para tanto é necessária a elaboração do projeto específico definido no artigo 42-B do Estatuto da Cidade e a apresentação da proposta para avaliação e discussão com a população. Uma vez atendida tais exigências, o município poderá grafar a área com o zoneamento conveniente e definir parâmetros de ocupação. O novo perímetro urbano e o zoneamento proposto devem ser estabelecidos através de lei municipal. Após esse procedimento, é possível a aprovação de projetos de condomínios de lotes conforme previsto

na Lei Federal nº 6766/1979, uma vez verificada a viabilidade do empreendimento e atendidas as exigências referentes ao licenciamento ambiental.

Quanto ao item 2 citado alhures o presente projeto de lei complementar em seu artigo 6º, parágrafo único; Artigo 8º, inc. VI; e, Artigo 14, *caput*, faz referências e exigências expressas quanto à necessidade de descaracterização da área rural para urbana, necessidade de descaracterização junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); e, menção ao fato de que as glebas rurais para fins de chacreamento descaracterizadas para áreas urbanas estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

3. Para regularização de parcelamentos urbanos em zona rural é necessário que haja interesse do município na ampliação do perímetro urbano do município, para inclusão da gleba parcelada. Nesse caso também é necessária lei de expansão urbana que atenda os requisitos do artigo 42 do Estatuto da Cidade. Após esse procedimento, deverá ser definido o procedimento cabível para a regularização de cada parcelamento implantado de forma clandestina ou irregular.

Quanto ao item 3 citado alhures o presente projeto de lei complementar, em seu Capítulo III, faz referências e exigências expressas quanto à possibilidade de regularização de parcelamentos urbanos.

In casu, o presente Projeto de Lei Complementar, apesar de possuir semelhanças, é **DIFERENTE** da já revogada Lei Complementar Municipal nº 185/2018, uma vez que busca corrigir as possíveis irregularidades e contradições legais apontadas pelo **OFÍCIO Nº 166/18/CEPJHU (cópia anexa)**.

Assim, sendo a matéria dotada de inegável interesse público, são as razões que fundamentam a presente proposição que ora submeto à deliberação desta Egrégia Casa, a fim de que seja aberto o debate com a sociedade e com os órgãos fiscalizatórios, requerendo desde já:

1. Que, após recebido e numerado pela Secretaria-Geral desta Casa, seja emitido parecer jurídico pela Assessoria Jurídica desta Casa Legislativa;

2. Que, após recebido e numerado pela Secretaria-Geral desta Casa, seja enviada cópia do presente Projeto de Lei Complementar (e anexos que o acompanham) para a Douta 4ª Promotoria de Justiça desta Comarca a fim de que deste tome conhecimento e, sendo possível, sobre ele se manifeste;

3. Que, após recebido e numerado pela Secretaria-Geral desta Casa, seja enviada cópia do presente Projeto de Lei Complementar (e anexos que o acompanham) para a 16ª Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) a fim de que seja dado conhecimento a classe jurídica e em especial às seguintes comissões da OAB/MG:

- COMISSÃO DE DIREITO URBANÍSTICO;
- COMISSÃO DE DIREITO AGRÁRIO;
- COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO.

Atenciosamente,

Thiago Leao Pinheiro:06726935692
Assinado de forma digital por Thiago Leao Pinheiro:06726935692
Dados: 2025.11.11 11:58:13 -03'00'

Thiago Leão Pinheiro - Thiago Pinheiro
Vereador

EVOGADO
la LC 206
2 | 9 | 2019

Revogada pela LC 206/2019, após ofício MP

LEI COMPLEMENTAR Nº 185, DE 04 DE MAIO DE 2018

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para Chacreamento particular no município de Formiga e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no município de Formiga será feito mediante implantação de condomínios rurais.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Art. 3º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental - COPAM ou CODEMA; e obedecer a legislação ambiental.

Art.5º Embora o chacreamento dependa de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento, se respeitada uma distância mínima 1.500 (um mil e quinhentos) metros entre a linha limítrofe do perímetro urbano e a gleba rural.

Art. 7º Os condomínios rurais integrarão a Zona Específica para Chacreamento - ZEC - após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 21 desta Lei Complementar.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento de solo rural:

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 julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
IV - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
V - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.
VIII- que interromper vias de acesso, ressalvada a concessão de outro meio de desvio.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS

Art. 9° Os condomínios rurais (chácaras) deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Chácara com área mínima 1.000,00 (mil metros quadrados), com mínimo de frente de 20 metros.
II - O percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba chacreada para contra partida ou indenização do valor para o Munícipio.
III - reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
IV – Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
V – Implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
VI – Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos apropriada;
VII - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
VIII – Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
IX - Arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

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

§ 2° Os pagamentos, como IPTU, aprovação do projeto de construção, desmembramento e habite-se também serão por conta do empreendedor.

Art. 10 Da área total do condomínio rural, serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP - Área de Preservação Permanente.

Art. 11 As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

CAPÍTULO III - O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 12 A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Poder Executivo Municipal.

Art. 13 Os projetos e requisitos previstos nesta lei complementar deverão obedecer às diretrizes elaboradas pelo Poder Público Municipal, através dos órgãos responsáveis.

§ 1º O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao setor responsável e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 2º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
III - certidão negativa de débitos municipais;
IV - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;
V - outros documentos exigidos pela legislação municipal, contendo:

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

b) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

c) Projeto Urbanístico, Curvas de Nível, Drenagem, Rede de Água, Sistema de Esgotamento Sanitário, Projeto Ambiental.
VI - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica; e

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

Art. 14 A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;
II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras;
III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do art. 9º desta Lei Complementar;
IV - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
V - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV, do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 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 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. 15 O projeto, a análise da secretaria municipal responsável, a análise do MEIO AMBIENTE, SAAE, OBRAS e o EIA/RIMA serão apresentados ao Departamento de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

Art. 16 Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural, deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

I - Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 60 dias;
II - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
III - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

IV - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelo órgão municipal responsável e CODEMA, contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

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

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

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

g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível;

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

i) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

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

V - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMA, contendo:

a) O estabelecido no art. 10 desta lei complementar;

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

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

d) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

VI - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano, se for o caso.

§ 1°. 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.

CAPÍTULO IV - APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 17 O Poder Executivo Municipal terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1° A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as

irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o órgão responsável facultará ao empreendedor prazo não superior a quarenta e cinco (45) dias para corrigir a irregularidade.

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

Art. 18 Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

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

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

SEÇÃO I - DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 19 Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona Específica para Chacreamento Rural - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei complementar.

Art. 20 No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

SEÇÃO II - A ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21 O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no artigo 20 desta Lei Complementar, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1º Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o

processo arquivado, salvo motivo devidamente justificado.

§ 2º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

SEÇÃO III - O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22 Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá observar a legislação municipal própria, além das restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 23 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 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 em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;
III - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do artigo 21 desta Lei Complementar;
IV - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 24 O alvará de execução das obras será expedido após o registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nos artigos 23 e 24 desta lei complementar.

CAPÍTULO VI - DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I - DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 25 A alienação das chácaras, por meio de contrato averbado na Matrícula do Imóvel.

Art. 26 O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 27 O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras, serviços e com a manutenção do condomínio, art. 24, III, desta lei complementar.

Art. 28 O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 29 O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado no prazo do artigo 22 desta lei complementar importará na reversão da área transformada em Zona Específica para Chacreamento - ZEC - caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 30 A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 31 Em até 30 (dias úteis), contados da notificação, o empreendedor deverá apresentar os projetos para regularização do chacreamento.

Art. 32 Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

I - Entre 30 a 150 UFMF's (Unidade Fiscal do Município de Formiga)

II - Interdição do empreendimento;

III - Multa diária no valor de 10 a 100 UFMF's - em caso de descumprimento da interdição;

IV - a não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento/ chacreamento ao pagamento de multa de 50 a 200 UFMF's por mês.

Art. 33 A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 34 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 dois (02) anos.

Art. 35 Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo Poder Público Municipal, 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 complementar.

Art. 36 Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de quatro (04) anos.

Art. 37 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 art. 34 desta lei complementar.

Art. 38 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 39 Mediante requerimento do interessado, com apresentação dos projetos, ou de ofício, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural ou urbano, serão declarados legalizados, por constituírem condomínios consolidados, desde que atendam os requisitos mínimos de infraestrutura para habitação, tais como: água, esgoto energia e sistema viário adequado, termos desta lei.

§ 1° A regularização prevista no caput deverá ser requerida em até 6 (seis) meses após a publicação desta lei, apresentado, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.

§ 2° 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.

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

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

§ 5° Para fins da Reurb, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes a ser regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

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

preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei n° 12.651, de 25 de maio de 2.012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 7° No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei n° 9.985, de 18 de julho de 2.000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

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

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

§ 10 Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n° 5.868, de 12 de dezembro de 1.972.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40 Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 41 O empreendedor responderá civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e meio ambiente.

Art. 42 O Poder Executivo resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos e CODEMA.

Art. 43 Deverá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.

Parágrafo único. Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta lei complementar iniciarão

somente após a realização da referida audiência.

Art. 44 O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 45 O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 46 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Formiga, em 04 de maio de 2018.

EUGÊNIO VILELA JUNIOR
Prefeito Municipal

THIAGO LEÃO PINHEIRO
Chefe de Gabinete

Originária do Projeto de Lei Complementar nº 26/2018, de autoria da Vereadora Wilse Marques Faria – Wilse Marques.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE FORMIGA/MG

Ofício n.º: 797/2018 – 4ª PJ

Referência: Autos nº MPMG-0261.18.000524-9

Formiga, 06 de setembro de 2018

Senhor Prefeito,

O ***Ministério Público do Estado de Minas Gerais***, por meio da Promotora de Justiça signatária, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 129, III e VI da Constituição da República, art. 26, I da Lei nº 8.625/1993, art. 74, VIII da Lei Complementar nº 34/1994 e art. 8º, § 1º da Lei nº 7.347/1985, visando à atuação ministerial no procedimento em epígrafe, vem perante Vossa Excelência para encaminhar a documentação anexa para seu conhecimento e requisitar que informe se foi implantado algum condomínio rural/chacreamento particular com fundamento na Lei Complementar nº 185/2018 desse Município.

Defere-se o prazo de **10 (dez) dias** para cumprimento desta.

Atenciosamente,

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
Em 06/08/2018
Presidente da Câmara

Recebido 10/12/2018
Carla Felix Borges
Secretária de Gabinete

Lucas Silva e Greco
Promotor de Justiça

Excelentíssimo Senhor
Eugênio Vilela Júnior
DD. Prefeito Municipal de Formiga

2

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo
Rua: Dias Adorno, 367 – 8° Andar, Santo Agostinho – Belo Horizonte/MG
CEP: 30.190-100 Telefone: (031) 3330-8460.
cepjuhu@m.mg.mp.br

Ofício n° 166/18/CEPJHU
Assunto: encaminhamento – Faz
Procedimento de Apoio à Atividade Fim n° MPMG 0024.18.011282-3

Belo Horizonte, 05 de setembro de 2018.

Senhor Promotor de Justiça:

Por determinação da Promotora de Justiça, Dra. Marta Alves Larcher, Coordenadora Estadual de Habitação e Urbanismo, venho, pelo presente, encaminhar a Vossa Excelência parecer técnico referente à Lei Complementar Municipal n° 185/2018 que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no Município de Formiga.

Sem mais para o momento, renovo protestos de estima e consideração.

José Augusto Pinto
Oficial do Ministério Público

CAMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
em 26 / 08 / 2009
Presidente da Câmara

12 09 2018
"Correio"

Exmo Sr.
Dr. Lucas Silva e Greco.
Promotor de Justiça.
Praça José Barbosa Júnior, n° 185 – Centro.
CEP: 35.570-000.
Formiga– Minas Gerais.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

PAAF MPMG 0024.18.011282-3

Solicitantes: 04ª Promotoria de Justiça de Formiga
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo

Ref.: Lei Municipal n° 185/2018

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
Em 06/08/2019
Departamento de Câmara

Parecer Técnico

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de atendimento ao despacho de fls. 01, verso, que solicita análise da Lei Municipal LC 185/2018, relativamente a eventual contrariedade à Lei Federal 6766/79 e ao artigo 42-B da Lei Federal 10.257/2001.

2. LEI 185/2018

A Lei Complementar n° 185, de 04 de maio de 2018 (fls. 05/10), dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no município de Formiga. A lei é composta por 46 artigos e estabelece, em síntese:

- Possibilidade de parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular mediante a implantação de condomínios rurais I (art. 1°);
- Aplicação dos regimes estabelecidos nas Leis Federais 4.591/64, 10.406/02 e 6766/79, para regular o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamentos (art. 2°);
- Necessidade de licenciamento ambiental para aprovação do projeto de parcelamento rural (art. 4°);
- Necessidade de aprovação do chacreamento pelo Poder Executivo Municipal (art. 5°);
- Distância mínima de 1.500 metros entre a linha limítrofe do perímetro urbano e a gleba rural, para autorização de parcelamento de solo rural para fins de chacreamento (art. 6°);

- Classificação dos condomínios rurais como Zona Específica para Chacreamento – ZEC - após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural (art. 7°);
- Áreas onde não será permitido o parcelamento do solo rural (art. 8°);
- Requisitos para os condomínios rurais: área mínima de 2.000,00 m²; percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público de no mínimo 10% da gleba chacreada para "contrapartida ou indenização do município"; destinação de 5% da área total do condomínio rural para áreas verdes (arts. 9° / 10);
- Procedimentos para a elaboração do projeto de parcelamento pelo município (arts. 12 / 13);
- Especificação das diretrizes a serem definidas pelo município (art. 14);
- Especificação da documentação necessária para a aprovação do projeto de parcelamento (art. 16);
- Procedimentos para a aprovação dos projetos de chacreamento (arts. 17 / 18);
- Procedimento para a transformação da área correspondente ao chacreamento rural em *Zona Específica para Chacreamento Rural* (arts. 19 / 20);
- Procedimentos para obter a anuência do INCRA (art. 21);
- Procedimentos para a emissão de alvará de licença para execução de obras (arts. 22 / 23);
- Normas para a alienação das chácaras (arts. 25 / 28);
- Procedimentos para a regularização de parcelamentos do solo localizados em área rural (art. 39).

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
Em 26 / 09 / 2019
Presidente da Câmara

2. ANÁLISE TÉCNICA

A Lei 185/2018 estabelece normas para a promoção de parcelamentos do solo com fins urbanos em zona rural, uma vez que estabelece um valor mínimo para as chácaras inferior ao módulo rural (1.000,00 m²) e a necessidade de implantação de infraestrutura urbana nos parcelamentos a serem promovidos (arts. 6° e 9° / 16).

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

Trata-se de situação que contraria a Lei 6766/79, que rege o parcelamento de solo para fins urbanos, uma vez que o artigo 3° estabelece que "somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei".

Nesse sentido, o condomínio de lotes previsto no parágrafo 7° do artigo 2° da referida lei deverá ser implantado apenas nas zonas especificadas no artigo 3° supramencionado.

O artigo 19 da lei em estudo estabelece que aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará um decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona Específica para Chacreamento Rural – com finalidade específica de implantação de chacreamento.

Tal procedimento está em desacordo com a legislação urbanística, uma vez que inverte a ordem necessária para a ordenação territorial. O procedimento correto é a prévia transformação da área em zona urbana, ou seja, a ampliação do perímetro urbano do município, desde que se trate de proposta de interesse público. Para tanto, é necessária a elaboração do projeto específico definido no artigo 42-B do Estatuto da Cidade e a apresentação da proposta para avaliação e discussão com a população. Uma vez atendidas tais exigências, o município pode grafar a área com o zoneamento conveniente e definir parâmetros de ocupação. O novo perímetro urbano e o zoneamento proposto devem ser estabelecidos através de lei municipal. Após esse procedimento, é possível a aprovação de projetos de condomínios de lotes, conforme previsto na Lei 6766/79, uma vez verificada a viabilidade do empreendimento e atendidas as exigências referentes ao licenciamento ambiental.

A Lei 185/2018 estabelece, ainda, que "mediante requerimento do interessado, com apresentação dos projetos, ou de ofício, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural ou urbano, serão declarados legalizados, por constituírem condomínios consolidados, desde que atendam os requisitos mínimos de infraestrutura para habitação, tais como água, esgoto, energia e sistema viário adequado, termos desta lei" (art. 39).

Essa situação também contraria a legislação urbanística. Para a regularização de parcelamentos urbanos em zona rural é necessário que haja interesse do município na

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
Em 06 / 01 / 2019
Presidente da Câmara

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

ampliação do perímetro urbano do município, para a inclusão da gleba parcelada. Nesse caso também é necessária lei de expansão urbana que atenda os requisitos do artigo 42-B do Estatuto da Cidade. Após esse procedimento, deverá ser definido o procedimento cabível para a regularização de cada parcelamento implantado de forma clandestina ou irregular.

Diante do exposto, conclui-se que a Lei 185/2018 se encontra em desacordo com a Lei 6766/79 e com o Estatuto da Cidade.

3. ENCERRAMENTO

Sendo o que por ora nos parece, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos.

Belo Horizonte, 30 de agosto de 2018.

SÍLVIA COUTO MONTEIRO DE MOURA
Analista do MPMG – MAMP 4383
Arquiteta e Urbanista - CAU MG 77865-6

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
26 08 2019
Presidente da Câmara

CONCLUSÃO
Neste dia 13/09/18 conclusos este procedimento.
Bella Maria de Moura
Câmara de Vereadores

PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

PLC 062/2019, objetivando a revogação da LC 185/2018, tendo em vista Ofício MP.

Mensagem nº: 096/2019
Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar
Data: 09 de agosto de 2019

Senhor Presidente.

Com meus cordiais cumprimentos, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar anexo, o qual dispõe sobre a revogação da Lei Complementar nº 185, de 04 de maio de 2018, a qual dispõe sobre o parcelamento do solo rural para Chacreamento particular no Município de Formiga.

Foi encaminhado a este Gabinete pelo Excelentíssimo Senhor Lucas Silva e Greco, Promotor de Justiça, o **Ofício nº 797/2018 – 4ª PJ, Autos nº MPMG-0261.18.000524-9 (cópia anexa)**, bem como o **Ofício nº 166/18/CEPJHU (cópia anexa)**, oriundo da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo, consubstanciando-se num parecer técnico (cópia anexa) referente à Lei Complementar nº 185, de 2018, sendo esta originária do Projeto de Lei Complementar nº 26/2018, de autoria da Vereadora Wilse Marques Faria – Wilse Marques.

Ocorre que, conforme se infere pela leitura do supracitado parecer, a legislação municipal encontra-se em desacordo tanto com a Lei nº 6.766, de 19 dezembro de 1979 – Lei de Parcelamento do Solo, quanto com a Lei nº 10.257, de 10 julho de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Assim, em havendo pontos conflituosos entre a legislação federal e a municipal, esta última deve ser revogada.

Diante do exposto, pede-se que esta Casa Legislativa, recebendo o projeto, determine seu processamento segundo as normas Regimentais, aprovando-o para que possa surtir efeitos.

Atenciosamente,

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA - MG
APROVADO
Em 09 / 08 / 2019
Presidente da Câmara

EUGÊNIO VILELA JÚNIOR
Prefeito Municipal

PROTOCOLO
CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA
SECRETARIA
Recebido às 9h40 do dia 09/08/2019

Exmo. Sr.
Vereador Evandro Donizetti da Cunha
Presidente da Câmara Municipal de Formiga.

CÓPIA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 062/2019

Recebido
28/08/2019 16:19
Bruna Felix Borges
Secretária de Gabinete

Revoga a Lei Complementar nº 185, de 04 de maio de 2018.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica revogada a Lei Complementar nº 185, de 04 de maio de 2018, que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para Chacreamento particular no Município de Formiga.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, em 27 de agosto de 2019.

Marcelo Fernandes de Oliveira – Marcelo Fernandes
Vice-Presidente

Mauro César Alves de Sousa – Mauro César
Segundo Secretário

LEI COMPLEMENTAR Nº 206, DE 02 DE SETEMBRO DE 2019

Revoga a Lei Complementar nº 185, de 04 de maio de 2018.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica revogada a Lei Complementar nº 185, de 04 de maio de 2018, que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para Chacreamento particular no Município de Formiga.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, em 02 de setembro de 2019.

EUGÊNIO VILELA JUNIOR
Prefeito Municipal