PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 027 – 19/07/2023

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

O Prefeito Municipal de Arcos, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, propõe a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DE SOLO RURAL DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo rural no Município de Arcos – 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.

§ 1º - O projeto será apreciado pelo CODEMA ou pelos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 2º - Não será permitido o chacreamento:

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 específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos;

V - em áreas de preservação ecológica;

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

Art. 5º - A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta Lei.

Art. 6º - 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. 7º - 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 3.000m² (três 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;

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. 8º - 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. 9º - A conservação das vias internas do chacreamento fica sob a responsabilidade dos proprietários/condôminos, não gerando quaisquer ônus ao Município de Arcos/MG.

Art. 10 - As vias de circulação deverão ter no mínimo 08 (oito) metros de largura com pista de rolamento mínima de 06 (seis) metros.

Art. 11 - 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. 12 - 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 05 (cinco) 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.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS

Art. 13 - As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei n° 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 n° 10.406, de 10/01/2002 em seu capítulo VI - Seção I, "Do Condomínio voluntário" artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 14 - Para a implantação de Chacreamento em Forma de Condomínio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os Condomínios de Chácaras 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 Chácaras 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. 15 - 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. 16 - 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. 17 - 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.

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 n° 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.

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

§ 2° - Os condôminos arcarão com as despesas referidas no § 1° deste artigo.

§ 3° - 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.

§ 4° - 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. 18 - A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento rural será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, a qual tem o prazo máximo de 60 (sessenta) 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 em 03 (três) vias, sendo, 02 (duas) protocoladas junto à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, 01 (uma) via será comprovante do empreendedor:

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;

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. 19 - 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 90 (noventa) 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 apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA – que emitirá parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

§ 3º - O empreendedor elaborará o laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental ou Plano de Controle Ambiental ou Relatório de Impacto Ambiental, ou outro documento que venha a substituí-los, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural, o qual será submetido à apreciação por órgão competente.

Art. 20 - 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 chacreamento, 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 impressa do projeto, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo PDF (memorial e cronogramas) e DWG (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos;
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;

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 - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e pelo CODEMA, 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. 21 - A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos terá o prazo de 60 (sessenta) 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, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos assinará prazo de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, 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. 22 - 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.

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. 23 - 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, emcaso 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. 24 - 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. 25 - 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. 26 - 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. 27 - 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;

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. 28 - 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. 29 - 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. 30 - 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. 31 - O contrato de compra e venda constará a responsabilidade solidária entre os adquirentes das chácaras, proporcionalmente a área de sua chácara, pelas despesas com obras, serviços e manutenção das áreas comuns do chacreamento, depois de concluídas e recebidas às obras do empreendedor.

Art. 32 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada conforme legislação especifica, respeitado o contrato de compra e venda e depois de concluídas e recebidas às obras do empreendedor.

Art. 33 - 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. 34 - 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 Específica para Chacreamento Rural-ZUECR - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 35 - 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. 36 - Em 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis a critério do Município, deverá o empreendedor notificado diligenciar no sentido de regularizar o chacreamento.

Art. 37 - 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 20 (vinte) URs – Unidades de Referência do Município.

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

Art. 38 - 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. 39 - 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.

§ 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 desde 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. 40 - 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. 41 - 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. 42 - As regras desta lei aplicam-se aos chacreamentos urbanos com características eminentemente rurais no que couberem.

Art. 43 - A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do CODEMA.

Art. 44 - Revogam-se as disposições em contrário, entrando esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Arcos/MG, 19 de julho de 2023

CLAUDENIR JOSÉ DE MELO
Prefeito Municipal