



PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ BENTO - MG

Praça Daniel de Carvalho, 150, centro, CEP 37.558-000 – Fone (35) 3426.1020 pmsjbento@uol.com.br

Lei Municipal n.º 693, de 13 de dezembro de 2016

Dispõe sobre chacreamento no município de Senador José Bento dá outras providências.

A Câmara Municipal de Senador José Bento, Estado de Minas Gerais, aprova e o Prefeito Municipal, sanciona a seguinte Lei:

Capítulo I Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre o chacreamento no Município de Senador José Bento, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º. A implantação de Chácaras de Recreio no Município de Senador José Bento será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento, aberto ou em condomínio.

Art. 3º. Para efeitos desta Lei, a expressão Chácara de Recreio refere-se ao parcelamento especial do solo urbano, na Zona Urbana Especial – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer.

§ 1º. 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.

§ 2º. O Chacreamento na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

§ 3º. As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados).

§ 4º. Os chacreamentos abertos ou na forma de condomínio, deverão respeitar uma distância mínima de 500 m do perímetro urbano.

Capítulo II Disposições Gerais

Art. 4º. O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação à implantação de chacreamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber, nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ BENTO - MG

Praça Daniel de Carvalho, 150, centro, CEP 37.558-000 – Fone (35) 3426.1020 pmsjbento@uol.com.br

Leis Federais n.º 4.591/64, n.º 10.406/02 e n.º 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

Parágrafo Único: Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão repassadas ao Município. Já nos condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 5º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de chacreamento, bem como a constituição do Loteamento ou do Condomínio de Chácaras é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º. Os Chacreamentos Abertos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo. Já os Condomínios, além da aprovação, terão sua implantação autorizada mediante Alvará.

Art. 7º. Os Chacreamentos deverão atender aos critérios urbanísticos instituídos pela Prefeitura Municipal, observando principalmente:

- I. As ruas deverão possuir, pelo menos, 8m (oito metros) de faixa de rolamento;
- II. Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- III. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos;
- IV. Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- V. 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;
- VI. Garantir acesso a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara;
- VII. Estrutura coletora de esgoto através da implantação de, pelo menos, fossa séptica ou ecológica atendidas às Normas Brasileiras de Regulação;
- VIII. Arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;
- IX. Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ BENTO - MG

Praça Daniel de Carvalho, 150, centro, CEP 37.558-000 – Fone (35) 3426.1020 pmsjbento@uol.com.br

X. A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Art. 8º. Da área total chacreada serão destinadas área verdes e institucionais não sendo computadas as eventuais APPs – Áreas de Proteção Permanente.

Art. 9º - As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pela Prefeitura Municipal.

Art. 10. 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 e as estabelecidas em legislação própria.

Capítulo III Disposições Específicas

Seção I: Dos Chacreamentos Abertos

Art.11. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma da lei.

Art. 12. Os percentuais de áreas verdes e institucionais serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

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

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

Seção II: Dos Condomínios de Chácaras

Art.13. Nos Condomínios de Chácaras deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e institucionais, na forma prevista nesta Lei.

Art. 14. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da 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. 15. Para a implantação de Condomínios de Chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ BENTO - MG

Praça Daniel de Carvalho, 150, centro, CEP 37.558-000 – Fone (35) 3426.1020 pmsjbento@uol.com.br

Art. 16. A implantação do Condomínio de Chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas.

Art. 17. O responsável pelo Condomínio de Chácaras fica obrigado a apresentar junto à Prefeitura Municipal uma cópia da Convenção de Condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Capítulo IV O Projeto de Chacreamento

Art. 18. O projeto de implantação de chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Prefeitura Municipal, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Prefeitura Municipal, os seguintes documentos:

- I. requerimento em duas vias;
- II. Certidão da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III. Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro;
- IV. Levantamento planialtimétrico, contendo:
 - a. As divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;
 - b. Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
 - c. Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

Art. 19. A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias úteis.

Art. 20. O Projeto de Implantação de Chacreamento deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado para análise, contendo:

- I. Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel, expedida pelo CRI;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ BENTO - MG

Praça Daniel de Carvalho, 150, centro, CEP 37.558-000 – Fone (35) 3426.1020 pmsjbento@uol.com.br

- II. Certidão negativa débito municipal;
- III. Projeto urbanístico, em 3 (três) vias, contendo:
 - a. A subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - b. Sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
 - c. As dimensões lineares e angulares do projeto;
 - d. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
 - e. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - f. A indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- IV. Memorial descritivo e Cronograma de execução das obras;
- V. ART, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- VI. 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;
- VII. Projeto de abastecimento de água e respectiva ART;
- VIII. Projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART.
- IX. Minuta da convenção de condomínio, no caso de Condomínio de Chácaras.

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

Art. 21. O Projeto de Implantação de chacreamento será analisado pela Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 60 úteis.

§ 1º. Todo projeto que contrariar os parâmetros instituídos pela Prefeitura Municipal será devolvido ao autor, para as devidas, alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pelo setor de Engenharia da Prefeitura.



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

Capítulo V

O Alvará de Licença para Execução de Obras

Art. 22. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias necessárias, fixadas pela Prefeitura, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 23. Aprovado o projeto de Chacreamento Aberto ou Condomínio de Chácara, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.

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

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

Art. 24. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente.

Capítulo VI

Das Penalidades

Art. 25. As obras de implantação de Chacreamento Aberto ou Condomínio de Chácara, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato, das mesmas.

Art. 26. Os Loteamentos e Condomínios de Chácara clandestinos somente poderão retomar suas obras após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 27. No caso das obras de implantação do Loteamento ou Condomínio de Chácara não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Capítulo VII

Das Disposições Finais

Art. 28. Os parcelamentos do solo urbano para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácara.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ BENTO - MG

Praça Daniel de Carvalho, 150, centro, CEP 37.558-000 – Fone (35) 3426.1020 pmsjbento@uol.com.br

Art. 29. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Senador José Bento – MG., 13 de dezembro de 2016.


Flávio de Souza Pinto
Prefeito Municipal