



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58

Site: www.mariadafe.mg.gov.br

LEI Nº 1586, DE 23 DE AGOSTO DE 2018

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DESTINADO À FORMAÇÃO SÍTIOS DE RECREIO E CHÁCARAS NO MUNICÍPIO DE MARIA DA FÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Consideram-se desmembramentos e loteamentos para a formação de Sítios de Recreio e Chácaras, o parcelamento em glebas de imóveis localizados nas áreas que perderam suas características e destinação rural e se encontre inserido nas Zonas Rurais, com potencial para atividade recreacional, as quais passarão a ser de urbanização específica.

I – A área deve estar inserida dentro da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC), e a sua comprovação será feita pelo proprietário através de planta de localização e memorial descritivos devidamente assinados por técnico habilitado, acompanhado de cópia do comprovante de quitação da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, indicando a região geográfica, com as coordenadas planas expostas, estando georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Datum Horizontal SIRGAS2000 e MC – 45 WGS.

Art. 2º - Os desmembramentos e loteamentos para formação de Sítios de Recreio e Chácaras somente serão aprovados pela prefeitura, quando observados os requisitos e atenderem as exigências da Lei nº 512 de 25 de outubro de 1977, que “Dispões sobre loteamentos e dá outras providências”, exceto aquelas alteradas e previstas especificamente nesta Lei.

I – As áreas, para desmembramentos para formação de Sítios de Recreio e Chácaras, deverão ser atendidas por vias principais e ou secundárias;

II – Os Sítios de Recreio e Chácaras deverão ter lotes com área mínima de 500,0 m² (Quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15,0 m (Quinze metros);

III – Os lotes deverão ser de Uso Habitacional e Comercial;

IV – O desmembramento só será permitido quando formar lote com área maior ou igual a 500,0 m² (quinhentos metros quadrados), com a devida aprovação do órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58

Site: www.mariadafe.mg.gov.br

V – Ficam vedados desmembramentos em terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas estabelecidas pelo órgão municipal competente.

Art. 3º - Todos os lotes deverão ter acesso às vias principais, seja através de vias secundárias e ou vias internas, com ressalva das restrições que se lhes imponham, previamente estudadas para:

a) Na declividade acima de 40% (quarenta por cento) necessitarão de obras especiais com a autorização expressa pelo órgão municipal competente, o qual analisará as condicionantes para a sua utilização.

VI – as vias internas deverão ter largura mínima de 8,0 m (oito metros), sendo no mínimo 6,0 m (sete metros) de via e no mínimo 1,0 m (um metro), de cada lado de passeio que poderão, também, ser plantadas gramíneas previamente apresentadas no projeto, de forma a possibilitar boas condições de circulação aos pedestres e ter acessibilidade, em pontos estratégicos, para pessoas com necessidades especiais em ambos os casos;

a) As vias internas paralelas poderão ser divididas por canteiros centrais sendo esses no mínimo com largura de 2,0 m (dois metros). Nesses casos, as ruas deverão ter largura mínima de 5,0 m (cinco metros) de via e no mínimo passeios com largura mínima de 1,5 m (um metro e meio).

VII – as vias internas poderão ser implantadas tratamento primário da pista de rolamento, como cascalho e rodeiro de bloquetes ou avançadas como bloquetamento e asfaltamento, e sistema de drenagem que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e garantam a trafegabilidade e a segurança, mesmo nos períodos de chuva; tais aplicações devem estar descritas no respectivo projeto;

VIII – as edificações (exceto o fechamento da área) deverão manter o recuo mínimo de 5,0 m (cinco metros) de cada margem das vias principais e secundárias.

IX– as edificações para exploração de lojas de conveniência, quiosque para churrasqueira, lanchonetes, material de construção e elétricos deverão constar no projeto e obedecerão às normas técnicas específicas.

Art. 4º - O parcelamento de glebas para formação de Sítios de Recreio e Chácaras poderá ser construído em Condomínios Fechados, que são os desmembramentos de áreas em lotes isolados entre si, construindo cada lote propriedade autônoma, ou seja, partes que são propriedade exclusiva e partes que são áreas de uso comum de propriedade da prefeitura, como praças e área de lazer.

§ 1º. Cada lote será objeto de propriedade exclusiva, assinalado por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58

Site: www.mariadafe.mg.gov.br

§ 2º. A identificação de cada lote deverá conter a descrição, em planta, das medidas das frações internas, com amarração às referências oficiais existentes com pelo menos, uma divisa da área total do Condomínio Fechado, recebendo a denominação de testada;

§ 3º. As áreas comuns do Condomínio Fechado deverão ser tratadas como objeto de propriedade da prefeitura, com ressalva das restrições que ao direito de uso das mesmas sejam impostas por instrumentos contratuais;

Art. 5º - Em cada lote, as edificações obedecerão aos seguintes critérios urbanísticos:

I – taxa de ocupação – TO = 50% (cinquenta por cento);

II – gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento) para ocupação da edificação;

III – altura máxima da construção de 12 (doze) metros para ocupação da edificação;

IV – índice de permeabilidade – IP = mínimo de 0,50;

V – os afastamentos das edificações são: frontal mínimo 5,0 m (cinco metros), laterais 1,0 (um metro) e fundo mínimo de 3,0 m (três metros);

VI – os muros e ou cercas de vedação dos terrenos não poderão ser elevados a mais de 1,80 m (um metro e oitenta centímetro) de altura, em relação ao nível do solo;

VII – nos afastamentos após os muros e ou cercas de vedação dos terrenos, é admitida se elevar-se à altura máxima de 2,0 m (dois metros) em relação ao nível do solo, ou seja, no entorno das edificações, na área da taxa de ocupação.

Art. 6º - Os loteamentos para formação de Sítios de Recreio, Chácaras e Condomínio Fechados deverão constar em seus projetos as exigências urbanísticas descritas nas especificações técnicas da Lei:

I – o anteprojeto da rede de distribuição de água potável e ou anteprojeto de cisternas para captação de águas;

a) O abastecimento de água poderá ocorrer através de poço artesiano, mina de água, desde que seja apresentado estudo de análise da viabilidade do uso da água e devidamente licenciado com outorga de direito de uso da água pelo órgão ambiental competente;

b) O proprietário poderá acrescentar rede de abastecimento de água para dessedentação animal, desde que, devidamente licenciado com outorga de direito de uso da água pelo órgão ambiental competente;



Prefeitura Municipal
de Maria da Fé

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58

Site: www.mariadafe.mg.gov.br

II – anteprojeto da rede de esgoto cloaca ou fossa séptica (seca) por unidade domiciliar;

III – anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e pública, eólica e ou solar domiciliar, para análise do órgão competente.

Art. 7º - Os loteamentos para formação de Sítios de Recreio, Chácaras e Condomínios Fechados deverão manter os seguintes percentuais mínimos, calculados sobre a área total do loteamento;

I – 10% (dez por cento) de área para o sistema viário;

II – 5% (cinco por cento) para reserva de área pública, incluídos bosques, lagos, área de lazer, esporte e praças;

a) Os desmembramentos e loteamentos para formação de Sítios de Recreio e Chácaras estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes;

b) Considerando a natureza de parcelamento do solo “Condomínios Fechados” ficam dispensados da cessão para reserva da área pública;

c) Na hipótese de dissolução do Condomínio Fechado, as áreas comuns, os equipamentos de infraestrutura e notadamente as áreas verdes, serão destinadas ao Município, o qual assumirá as responsabilidades legais previstas.

Art. 8º - Os limites do parcelamento do solo serão definidos por muros, cercas, grades ou edificações estabelecendo os seus locais de acesso de acordo com o projeto e aprovação do órgão competente.

I – será de responsabilidade do Condomínio Fechado à implantação e manutenção de infraestrutura mínima exigida dos equipamentos, inclusive as áreas comuns, ao longo de todo o perímetro fechado, e externamente à cerca, incluindo-se área suficiente para a construção de via pública, se necessário, ou por decisão do órgão competente;

II – havendo área contígua para expansão, necessária se faz constar no projeto as vias principais ou secundárias e ou vias internas de acesso à possível expansão.

Art. 9º - As áreas verdes, bem como os equipamentos públicos e comunitários são de propriedade do poder público.

Parágrafo único. Os imóveis para desmembramento ou loteamentos devem estar em conformidade com as leis ambientais vigentes e a sua comprovação apresentadas ao órgão ambiental competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58

Site: www.mariadafe.mg.gov.br

Art. 10º - A minuta do projeto para formação de Sítios de Recreio e Chácaras de parcelamento do solo rural será submetida, concomitantemente, à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA) e ao Departamento de Engenharia Municipal, através de requerimento para análise prévia de identificação e dados relativos à demarcação das áreas destinadas a preservação permanente, acompanhado da documentação prevista na Lei de Parcelamento do Solo do nosso município em seu Capítulo I, art.º 4, inciso I e II;

Parágrafo único: Tanto o órgão municipal ambiental como o Departamento de Engenharia Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para apreciação do projeto, sob pena de prosseguimento do mesmo sem a sua apreciação. Em caso de parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Art. 11º - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC) com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

I - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido aprovadas pelo CODEMA e Departamento de Engenharia Municipal.

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

Art. 12º - O imóvel rural que será objeto de implantação de parcelamentos para formação de Sítios de Recreio e Chácaras após as devidas verificações do órgão ambiental e de engenharia; e mediante Decreto transformando a área correspondente em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC); seguirá para descaracterização junto ao INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

Art. 13º - Após aprovação pelo órgão responsável, o proprietário do desmembramento deverá comparecer ao setor de Tributos e Fiscalização para comprovar o cumprimento das exigências que determina a Lei nº 512 de 25 de outubro de 1977 em seu capítulo I, art. 5º e subsequentes, bem como, aqueles alterados e previstos nesta Lei.

Art. 14º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder incentivo fiscal, através da isenção tributária temporária do IPTU, aos Chacreamentos novos implantados com observância das normas de parcelamento do solo e demais normas pertinentes à espécie e que mantenham áreas verdes dentro de suas divisas ou pratiquem reflorestamento nos 5% (cinco por cento) destinado à área pública.

§ 1º O incentivo desta Lei, limita-se ao Imposto Territorial Urbano IPTU para terrenos oriundos de projetos aprovados pelos setores de engenharia e ambiental do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIA DA FÉ - MG

CNPJ: 18.025.957/0001-58

Site: www.mariadafe.mg.gov.br

§ 2º O prazo de incentivo estende-se até a data em que houver a transferência do terreno à terceiro, sendo limitada a isenção no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da data do lançamento no setor tributário do município.

Art. 15º - Na hipótese de dissolução do Condomínio Fechado, as áreas comuns, os equipamentos de infraestrutura e notadamente as áreas verdes, serão destinadas ao Município, o qual assumirá as responsabilidades legais previstas.

Art. 16º - Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta lei complementar terão o prazo de 12 (doze) meses para regularização junto ao município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no caput, sem manifestação dos interessados, do empreendedor ou do proprietário na regularização da área chacreada, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural.

Art. 17º - O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 18º - Esta Lei completa a Lei nº 512 de 25 de outubro de 1977e pode ser associada à Lei 1583/18 (Lei de Loteamentos Fechados).

Art. 19º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Patrícia Santos de Almeida Bernardo
Prefeita Municipal