



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

LEI MUNICIPAL Nº 255, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2024

Regulamenta o parcelamento do Solo para formação de Chácaras em forma de sítios de recreio no município de São Pedro dos Ferros e dá outras Providências.

Eu, Newton Gabriel Avelar, prefeito do município de São Pedro dos Ferros, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no âmbito da zona rural do Município de São Pedro dos Ferros, em áreas a serem enquadradas como áreas urbanas especiais ou de expansão urbana.

Art. 2º As principais funções sociais do ordenamento do uso e ocupação do solo localizados fora da zona urbana e de expansão urbana do município de São Pedro dos Ferros são:

I - criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento sustentável do Município;

II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Art. 3º Para que a propriedade rural que perdeu sua qualidade econômica agropecuária cumpra sua função social fica criado no âmbito do município de São Pedro dos Ferros a macro zona denominada Zona de Chácara de Recreio - ZCR, que caracteriza área urbana especial ou área de expansão urbana.

Art. 4º Embora o chacreamento dependa de prévia anuência e concordância do INCRA, dependerá também de aprovação do Poder Executivo Municipal. As áreas rurais podem ser declaradas zona de chácara de recreio, observadas as condições impostas nesta Lei municipal específica, após a solicitação do proprietário do imóvel, cabendo à Prefeitura de São Pedro dos Ferros, por intermédio de seu órgão de planejamento, estudar a viabilidade, aprovar e autorizar o empreendimento, expedindo as pertinentes autorizações.



Art. 5º Somente será autorizado o parcelamento de solo rural para fins de chacreamento, se respeitada uma distância mínima 200 (duzentos) metros entre a linha limítrofe do perímetro urbano e a gleba rural.

Capítulo II
REQUISITOS URBANISTICOS PARA CHACREAMENTO E
DESMEMBRAMENTOS

Art. 6º Os parcelamentos de solo a que se refere esta Lei deverão atender pelos menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão distribuídas em conformidade com a localização do empreendimento a ser implantado e a densidade de ocupação;

II - as vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:

a) largura mínima de 12,00m (doze metros), distribuída em 8,0m (oito metros) para o leito carroçável e 2,0m (dois metros) de acostamento para cada lado;

b) largura mínima de 4,00m (quatro metros) para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

III - os lotes destinados a sítios e chácaras de recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área de origem rural em lotes destinados a recreação e lazer, deverão ter

a) área mínima 1.000m² (um mil metro quadrado);

b) testada de largura mínima de 20,00m (vinte metros), e;

c) não ser dividida por obstáculo físico, como: curso d'água, vias, etc.

IV - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória uma faixa não edificável de 30,00 metros de cada lado, e em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com raio de 50,00 metros, salvo maiores exigências da legislação específica; *mf*



PREFEITURA

SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP: - 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

V - ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, e dutos será obrigatória uma faixa não edificável de 15,00 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

VI - as vias de chaceamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 7º Quanto às obras de infraestrutura poderá o órgão público municipal responsável pela aprovação do parcelamento, dispensar a pavimentação das ruas, execução de drenagem, guias, sarjetas e rede de esgoto, observando-se que:

a) as ruas de trânsito local poderão ser dispensadas de pavimentação, desde que, seja realizado o cascalhamento do leito carroçável das vias de circulação e instalação de cerca de arame delimitando as vias;

b) deverá ser implantado rede de distribuição de água, captação e tratamento químico, e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, de conformidade com as normas e padrões da concessionária local, ficando, porém, expressamente permitido a utilização de sistema isolado e alimentado por poço artesiano, dentro das normas da ABNT, quando não possível a interligação com a rede pública, podendo ainda, neste caso, ser dispensada a rede de distribuição de água, captação e reservatórios, substituindo o sistema por poços do lençol freático, individuais;

c) deverá ser implantada rede de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da CEMIG ou concessionária de energia elétrica que vier a substituí-la;

d) revegetação nas áreas verdes e sistemas de escoamento das águas pluviais.

e) a disposição final dos esgotos sanitários será em fossas sépticas e poços sumidouros individuais, de conformidade com a NBR 7229/93 ou outra que vier a substituí-la), devendo constar nos Contratos de Compromisso de Compra e Venda, essa obrigação por parte do promitente comprador ou proprietário;

I - Ficando o comprador sujeito a penalidades prevista em legislação ambiental vigente. *afu*



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

Art. 8º O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

II - Manutenção de áreas de preservação permanente e de áreas de reserva legal de acordo com a legislação ambiental federal.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 9º Fica obrigado o proprietário a assumir os seguintes compromissos ante a anuência prévia da Prefeitura Municipal de São Pedro dos Ferros e anterior a aprovação final nos projetos de chacreamentos e desmembramentos:

I - a executar, as suas expensas, a limpeza do terreno a ser chacreado, bem como todo movimento de terra para abertura e nivelamento das vias de circulação;

II - executar as suas expensas, todo o serviço topográfico necessário para implantação do empreendimento;

III - realizar a demarcação das chácaras e sistema de arruamento, e aberturas de ruas;

IV - executar as suas expensas toda a implantação das infraestruturas básicas para os empreendimentos previstos no artigo 7º, alíneas "a", "b", "c" e "e".

Parágrafo único. Correrão também por conta do chacreador as despesas com construção ou modificação de canalização, ou obras no subsolo, quando necessário.

Art. 10. Antes da elaboração do projeto de chacreamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, através do Setor de Engenharia para fins de que se



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:– 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

definem as diretrizes para uso do solo; do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário e suas disposições, apresentando para esse fim requerimento e levantamento planialtimétrico, em escala compatível com a área do imóvel, contendo demarcação:

- I - da situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento;
- II - dos corpos d'água (rios, córregos, nascente, lagos, represas etc.) e suas respectivas áreas de preservação permanente;
- III - da(s) área(s) de Reserva Legal Averbada(s), se houver;
- IV - das áreas de preservação permanente, se houver;
- V - da vegetação nativa de acordo com a Lei Federal;
- VI - as edificações porventura existentes.
- VII - das coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal.
- VIII - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, bem como a amarração da arca pretendida a área urbanizada da cidade, em planta planialtimétrica legível com escala compatível.

Art. 11. A Prefeitura Municipal, através do Setor de Engenharia, fará indicação nas plantas apresentadas junto com requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, quanto:

- I - aos logradouros públicos ou estradas existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o chacreamento pretendido a serem respeitadas ou que devam ter sequência obrigatória dentro do empreendimento;
- II - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e de uso público, com tamanho mínimo de 01 (uma) chácara, sendo na proporção de 01 (uma) para cada 30 (trinta) chácara. *mp*



Capítulo III
DA ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 12. O requerente para encaminhar o pedido de anuência prévia para aprovação de projetos de chacreamento deverá encaminhar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos sobre a área:

I - certidão de matrícula ou transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, constando dimensões e áreas do terreno;

II - certidão de ônus reais;

III - certidão negativa de tributos municipais, estadual e federal;

IV - registro no Cadastro Ambiental Rural;

V - termo de compromisso de implantação das infraestruturas previstas nas letras "a", "b", "c", e "e" do artigo 7º desta Lei e apresentação de cronogramas físico-financeiro, com prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da aprovação final para a sua execução plena, bem como o compromisso de implantação dos serviços previstos nos incisos I, II e III do artigo 9º;

VI - o memorial descritivo deverá conter no mínimo as seguintes informações:

a) a descrição sucinta do chacreamento, com as suas características e a fixação do uso predominante;

b) as condições urbanistas do chacreamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes básicas fixadas, constando também em contrato padrão a ser apresentado, em forma de cláusulas;

c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade públicas, já existentes no chacreamento e adjacências.

Art. 13. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o chacreamento especificados nesta Lei.

Capítulo IV
DA HOMOLOGAÇÃO E APROVAÇÃO

[Handwritten signature]



Art. 14. O projeto de chacreamento ou desmembramento, diante do atendimento no disposto nesta lei, em face da aprovação pela Prefeitura Municipal, obterá os seguintes documentos:

- 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) Planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo proprietário e profissional responsável, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
 - b) Memorial descritivo;
 - c) Cronograma de execução das obras;
 - d) Subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
 - e) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - f) 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

Art. 15. A homologação se dá após a emissão de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador e expedição do Decreto Municipal de aprovação do chacreamento.

Capítulo VII
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ
DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS



Seção I
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 16. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Chácara de Recreio - ZCR - com a finalidade específica de implantação de chacreamento e enquadrada como áreas urbanas especiais.

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

Seção II
A ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 17. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto municipal previsto no artigo 15 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

Art. 18. No prazo máximo de 90 (noventa) 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.

§ 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.

Capítulo V
DAS MULTAS

Art. 19. As multas decorrentes da inobservância ao artigo 20 deste capítulo terão autuação e processamento pelo Setor de Tributação, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da administração municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 20. Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em Unidade Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF) vigente a época, nos seguintes casos e valores:



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 - Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:- 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

- a) que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: **02 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**
- b) que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má-fé: **20 Unidade Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF)**
- c) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: **20 Unidade Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF)**
- d) que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: **20 Unidade Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**
- e) que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao chacreamento: **20 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**
- f) que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta lei: **10 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**
- g) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: **30 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**
- h) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: **05 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**

II - ao loteador:

- a) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: **20 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);**
- b) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros: **20 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF);** *mpul*



PREFEITURA SÃO PEDRO DOS FERROS

CNPJ: 19.243.500/0001-82
Praça Prefeito Armando Rios, 186 – Centro
São Pedro dos Ferros-MG- CEP:– 35360-000
Telefax: (33) 3352-1286

- c) que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Prefeitura Municipal ou depois de cancelada a licença: **20 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF)**;
- d) que vender chácara em chacreamento aprovado sem mencionar as exigências desta lei: **05 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF) por chácara**;
- e) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Prefeitura Municipal: **20 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF)**;
- f) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal: **30 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF)**;
- g) que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação: **30 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF)**;

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

Capítulo VI DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 21. Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas das chácaras ou das quadras, em relação as indicadas nas plantas aprovadas nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, chacreamento e execução das respectivas obras de chacreamento.

Art. 22. Não será aprovado o chacreamento que não apresente definição de quadras com demarcação em marcos de concreto, das chácaras, áreas consideradas de domínio público e sistema viário.

Art. 23. Não será concedida pela Prefeitura alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade nos chacreamento não aprovados e não reconhecidos pela municipalidade, ficando as mesmas sujeitas a embargos conforme legislação municipal específica.

Parágrafo único. Será concedida licença provisória para edificação de obras necessárias a implantação do empreendimento, ficando sujeitas a demolição obrigatória após o término do mesmo. *mf*



Art. 24. Não será permitida, sob qualquer pretexto a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas ruas ou logradouros do empreendimento Público.

Capítulo VII
DA COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO

Art. 25. Compete ao Município quanto ao parcelamento de solo de que prevê esta lei:

I - Obrigar a sua subordinação as necessidades locais, inclusive quanto a destinação das áreas, de modo que permita o desenvolvimento local adequado;

II - Recusar sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o número excessivo de chácaras, ou conseqüente aumento do investimento subutilizados em obras de infraestruturas e custeio de serviços.

Capítulo VIII
DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE CHACREAMENTO OU
DESMEMBRAMENTO

Art. 26. Para efeito de cancelamento de um projeto de chacreamento já aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) requerimento com a respectiva solicitação;
- b) certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;
- c) declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção;

Capítulo IX
DA INDIVISIBILIDADE DAS CHACARAS

Art. 27. Fica determinado nesta Lei, que as chácaras contidas nos projetos de chacreamento e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em causa

mfel



mortis, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra das chácaras.

Capítulo IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 28. Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chacreamento preexistentes a esta lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua publicação, para regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados ilegais.

§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. A metragem mínima para chacreamento já consolidados e pendentes de regularização no ato de aprovação desta lei, deverão ter:

- a) área mínima 700m² (setecentos metros quadrados);
- b) testada de largura mínima de 12,00m (doze metros), e;
- c) não ser dividida por obstáculo físico, como: curso d'água, vias, etc.

Art. 29. Fica criado a taxa de análise de projeto de chacreamento no valor de 04 Unidades Fiscal São Pedro dos Ferros (UFSPF); por hectare a ser chacreado.

Art. 30. O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 31. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Pedro dos Ferros/MG, 19 de novembro de 2024.


NEWTON GABRIEL AVELAR
Prefeito Municipal