

Registrado no Fis. 47 do Livro  
Próprio Nº 038  
Secretaria: 08/12/2022



Publicado e afixado no local  
de costume, no Quadro de  
Avisos desta Prefeitura.  
Secretaria, 08/12/2022

## LEI Nº 2.716, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2022

**“Dispõe sobre o parcelamento do solo para chacreamento de lazer e turismo no município de Guaraniésia e dá outras providências.”**

O povo do município de Guaraniésia, por meio de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu Prefeito sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º.** O parcelamento do solo para implantação de chacreamento de lazer e turismo no Município de Guaraniésia será feito mediante instituição de condomínios fechados de lotes, nos termos desta Lei.

§ 1º. O chacreamento de lazer e turismo dar-se-á na forma de condomínio e se destina exclusivamente ao uso residencial unifamiliar para lazer e turismo.

§ 2º. É vedado o parcelamento do solo rural fundado nesta Lei, sem observância da finalidade descrita no § 1º.

§ 3º. É vedado desenvolvimento de qualquer atividade econômica dentro do condomínio e suas chácaras.

**Art. 2º.** O regime que regulará o parcelamento de áreas com destinação a chacreamento de lazer e turismo, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Poder Público, é o estabelecido nesta Lei e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, correspondendo cada lote (chácara) com suas benfeitorias, construções e edificações a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes, áreas de preservação permanente e demais espaços correspondendo a áreas de uso comum dos condôminos.

**Parágrafo único.** Os chacreamentos serão obrigatoriamente constituídos sob a forma de condomínio fechado de lotes previsto no artigo 1.358-A e seguintes da Lei Federal nº 10.406/02, sujeitando-se, no que couber, às regras do condomínio edilício, das incorporações imobiliárias (Lei Federal nº 4.591/64) e de parcelamento do solo (Lei Federal nº 6.766/79). Portanto, as áreas internas do condomínio permanecerão de propriedade, uso e administração exclusiva dos condôminos, isentando o Poder Público de toda e qualquer responsabilidade pela implantação e manutenção de suas estruturas, equipamentos e serviços urbanos.

**Art. 3º.** O chacreamento de lazer e turismo obedecerá às disposições desta Lei e, no que for omissa, obedecerá ao disposto na Lei municipal de uso e parcelamento do solo urbano e no Plano Diretor do Município, quando houver, respeitando sempre as exceções e características da presente Lei.

**Art. 4º.** O ônus da implantação e a execução dos projetos de infraestrutura, urbanístico e ambiental de parcelamento do solo e constituição de condomínio nos termos

desta Lei são de total responsabilidade do empreendedor instituidor, solidariamente, ao proprietário da gleba.

**Art. 5º.** Será permitida a instituição de chacreamento de lazer e turismo na gleba rural que esteja fora do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município.

§ 1º. Mediante análise técnica de impacto e viabilidade o Município poderá permitir a implantação de chacreamento de lazer e turismo localizado dentro do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, observados todos os dispositivos desta lei.

§ 2º. No caso do §1º, às expensas do empreendedor o Município poderá promover audiência pública para apresentação dos estudos de impacto e viabilidade, ouvindo o empreendedor, órgãos e conselhos municipais da área e interessados em geral.

**Art. 6º.** Os condomínios de chacreamento de lazer e turismo localizados fora do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município serão declarados, por Lei Municipal, como integrantes de Zona Urbanizada Específica de Chacreamento - ZUEC após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 20 e seguintes desta Lei.

**Art. 7º.** O projeto de chacreamento de lazer e turismo, antes de sua aprovação, será submetido à apreciação de viabilidade pelas Secretarias de Obras e Urbanismo, de Meio Ambiente e pelo CODEMA, podendo o Município exigir a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, caso entenda necessário.

§ 1º. Após a fixação das diretrizes pelo órgão municipal competente, o projeto deverá ser submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA para análise de adequação às normas ambientais.

§ 2º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins de chacreamento:

**I.** Em gleba alagadiça e sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**II.** Em gleba que tenha sido aterrada com material nocivo à saúde, antes de saneada;

**III.** Em gleba com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

**IV.** Em gleba onde as condições geológicas não aconselham a edificação (como área sujeita a alagamento, deslizamento etc.), antes de adotadas as medidas necessárias à urbanização;



V. Em parte da gleba classificada, por Lei, como área reserva legal ou de preservação permanente, independentemente de registro;

VI. Em gleba onde a poluição e a contaminação tornam as condições sanitárias inadequadas, antes de saneada;

VII. Em gleba ou parte dela integrante de zona de conservação, recuperação ambiental, mananciais e afins, salvo se formado um cinturão verde e instituído parque a proteger os limites da área de conservação dos impactos do empreendimento;

VIII. Em parte da gleba de valor paisagístico devidamente declarado e registrado pelos órgãos competentes.

§ 3º. O empreendimento em gleba que tenha, anteriormente, exibido condições impróprias para urbanização deverá comprovar as correções que a tornem própria ao chaceamento de lazer e turismo e o respectivo licenciamento ambiental do CODEMA e/ou licenciamento técnico dos órgãos responsáveis.

§ 4º. Com parecer positivo do CODEMA, será permitido o chaceamento em gleba que contenha área com restrição ambiental (tais como área de reserva legal ou de preservação permanente), e, desde que estas faixas mantenham a mesma natureza e características no interior do empreendimento.

§ 5º. A área de reserva legal da gleba original poderá compor a área verde do empreendimento.

## **CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**

**Art. 8º.** O instituidor do condomínio de chácaras, e solidariamente o proprietário da gleba, deverão atender, por sua conta e responsabilidade, aos seguintes requisitos e obrigações:

**I.** Respeitar e fazer cumprir as exigências desta Lei em relação à destinação, tamanho e características chácaras e benfeitorias, em especial os descritos no artigo 11;

**II.** Constituir, formar e manter área verde nos termos do artigo 9º desta Lei e, quando exigido por legislação específica, área de preservação permanente;

**III.** Reservar faixa de 15m (quinze metros) não edificável nas divisas com a faixa de domínio público das estradas vicinais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos etc., observando-se a legislação específica;



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**IV.** Implantar as vias de circulação internas (arruamento) devidamente sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

**V.** Quando o condomínio não se localizar às margens de via pública preexistente, o empreendedor deverá implantar a via de circulação (arruamento) que dará acesso ao mesmo, devendo ser articulada com a via pública e harmonizada com a topografia local. Apenas em relação à via de acesso interna a ser implantada pelo empreendedor será exigido pavimentação por asfalto, calçamento ou cascalho, devidamente compactada com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

**VI.** Pavimentar as vias de circulação (arruamento) internas do condomínio com asfalto, calçamento ou cascalho, devidamente compactado com material apropriado e descrito no respectivo projeto, garantindo-se a permeabilidade do solo na forma da legislação. Por meio de nota fundamentada, a Secretaria de Obras e Urbanismo poderá exigir a pavimentação asfáltica, ou por calçamento, de trechos específicos, em razão de acentuada declividade ou por características do terreno que assim o demandem;

**VII.** Demarcar, com marcos de concreto, os logradouros, quadras, chácaras, área verde, área de preservação permanente, se houver, vias de circulação, e outras áreas comuns;

**VIII.** Realizar a contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

**IX.** Construir, manter e monitorar rede coletora das águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, desde que se façam necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente e a destinação adequada das águas;

**X.** Implantar rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço freático, artesiano ou alternativo, devidamente aprovada pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM ou órgão responsável, caso seja atribuição de outro ente;

**XI.** Implantação de rede coletora de esgoto doméstico contemplada no projeto aprovado, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, sendo os projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo Município ou empresa concessionária, com redes de esgoto previstas de acordo com as normas técnicas, podendo ser adotado o sistema de fossas sépticas quando inviável tecnicamente a implantação de rede coletora;

**XII.** Realizar, manter e monitorar a arborização nas vias de circulação e na área verde do condomínio; o mesmo para área de lazer e área de preservação permanente, caso haja;





**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**XIII.** Implantar, manter e monitorar rede de energia elétrica e de iluminação pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa distribuidora de energia elétrica;

**XIV.** Construir portaria para controle de acesso ao condomínio, e muro ou cerca divisória encerrando todo o seu perímetro, garantindo que o acesso aos lotes se dê única e exclusivamente através da portaria;

**XV.** Assegurar, em relação ao total da área parcelada, taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento);

**XVI.** Implantar, manter e monitorar uma faixa verde permeável de pelo menos 20% (vinte por cento) da largura da calçada, lindeira às vias e junto ao meio fio;

**XVII.** Implantar e manter, sob responsabilidade exclusiva do condomínio, serviço de coleta, condicionamento e transporte do lixo doméstico até o local de coleta fixado pelo Município; o mesmo procedimento se aplica ao serviço de limpeza urbana, poda e capina das áreas internas do condomínio, sendo vedada a realização de “queimadas”.

§ 1º. O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, e às suas próprias expensas, os requisitos permanentes de sua constituição previstos neste artigo, sob pena de responsabilização solidária nas esferas administrativa, civil e criminal.

§ 2º. Não se exigirá qualquer alteração ou melhoria nas vias públicas e privadas preexistentes que dão acesso ao condomínio, salvo se a implantação do empreendimento comprovadamente cause impactos que exijam tais alterações ou melhorias e, neste caso, a Secretaria de Obras e Urbanismo deverá elaborar parecer técnico fundamentando a exigência.

§ 3º. Por se tratar de condomínio fechado de lotes, o registro do empreendimento no Ofício de Registro de Imóveis não acarretará a transmissão de quaisquer áreas para o Município.

**Art. 9º.** Da área total da gleba destinada ao condomínio de chácaras, instituído ou a ser instituído, será reservado no mínimo 20% (vinte por cento) para a composição de sua área verde, não computadas eventuais áreas de lazer e de preservação permanente.

**Art. 10.** As vias de circulação deverão atender às normas do artigo 8º desta Lei e, no que for compatível, à Lei municipal de parcelamento do solo urbano e ao Código de Posturas do Município, sendo compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra ao de pedestres, com as seguintes características:



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**I.** As ruas terão a largura mínima de 12m (doze metros), com pista de rolamento não inferior a 8m (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 2m (dois metros) de cada lado;

**II.** As avenidas terão a largura mínima de 24m (vinte e quatro metros), com pista de rolamento não inferior a 16m (dezesseis metros), passeios laterais não inferiores a 5m (cinco metros) e canteiros centrais não inferiores a 3m (três metros), sendo os canteiros interrompidos a cada 100m (cem metros), com largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para acessibilidade e travessia de portadores de necessidades especiais;

**III.** As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60m (sessenta metros).

**IV.** O passeio lateral destinado à circulação de pedestres deverá ser pavimentado, conservando uma faixa verde permeável de pelo menos 20% (vinte por cento) da largura da calçada, lindeira às vias e junto ao meio fio.

**Art. 11.** Em cada chácara de lazer e turismo, o lote de terreno e respectivas edificações deverão observar as normas deste artigo e, subsidiariamente, a legislação municipal aplicável:

**I.** Área mínima de lote de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

**II.** Testada mínima do lote de 12m (doze metros);

**III.** Taxa de ocupação máxima do terreno de 75% (setenta e cinco por cento);

**IV.** Área mínima de permeabilidade do solo de 25% (vinte e cinco por cento) do lote;

**V.** Quantidade máxima de 2 (dois) pavimentos, sem computar subsolo, e pé-direito de no máximo 10m (dez metros), considerando 6m (seis metros) a partir da cota média da testada;

**VI.** Muro ou cerca divisória entre lotes com altura máxima de 3m (três metros), salvo se adotado o sistema de "cerca viva", que poderá ser superior a esta altura;

**VII.** Observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

**a)** Recuo frontal de 6m (seis metros), medidos a partir da calçada; e



b) Recuo lateral de 2m (dois metros), inclusive quando a chácara divisar com via ou logradouro público;

c) Recuo aos fundos de 2m (dois metros), salvo se a edificação nos fundos não for superior ao muro de divisa;

**VIII.** Se adotado esgotamento sanitário através de fossa séptica ou biodegradável, a edificação deverá respeitar o espaço mínimo necessário para acesso do veículo de limpeza da fossa;

**IX.** Construção de muros de arrimo com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

**X.** Observância das demais normas da convenção do condomínio.

**Parágrafo único.** Nenhuma edificação, construção ou reforma poderá ser iniciada sem a prévia aprovação do respectivo projeto junto aos órgãos Municipais; e nenhuma ocupação poderá se dar sem a prévia emissão do “alvará de habite-se”.

### **CAPÍTULO III - DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA O CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**

**Art. 12.** Previamente à elaboração dos projetos de infraestrutura, urbanístico e ambiental, o empreendedor deverá requerer ao Município as diretrizes de parcelamento e uso do solo para fins de chacreamento de lazer e turismo. O pedido de diretrizes será submetido às Secretarias de Obras e Urbanismo, de Meio Ambiente e ao CODEMA, que terão o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para emitirem parecer sobre a viabilidade do projeto.

§ 1º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano findo o qual estarão sujeitas a novo exame pelos órgãos municipais competentes a fim de atender a possíveis modificações que se fizerem oportunas.

§ 2º. Havendo a correção dos motivos determinantes da rejeição, o projeto deverá ser novamente analisado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**Art. 13.** Os projetos, requisitos e obrigações previstos nesta Lei deverão obedecer às diretrizes estabelecidas pelas Secretarias de Obras e Urbanismo, de Meio Ambiente e pelo CODEMA.

§ 1º. Para estabelecer as diretrizes observar-se-á a presente Lei e, no que couber, as disposições da Lei municipal de parcelamento do solo urbano e, quando houver, do Plano Diretor do Município.

§ 2º. Eventuais conflitos entre as diretrizes estabelecidas serão compatibilizados e sanados direta e internamente pelos órgãos competentes.



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

§ 3º. O requerimento deverá ser apresentado em duas vias, sendo uma protocolada junto à Secretaria de Obras e Urbanismo e a outra devolvida ao empreendedor com anotação do protocolo.

**Art. 14.** O requerimento será obrigatoriamente instruído pelos documentos relacionados a seguir, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

**I.** Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional oficial, com indicação da distância da gleba em relação ao perímetro da Zona Urbana ou de Expansão Urbana, e das vias de acesso ao imóvel, além de outras informações pertinentes;

**II.** As divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação de seu perímetro com indicação de todos os confrontantes e suas atividades, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante na matrícula do imóvel;

**III.** Curvas de nível, de metro em metro, e bacia de contenção, quando for a hipótese, baseados no nível do mar;

**IV.** Localização de cursos d'água, das áreas de preservação permanente e verde, dos bosques, das árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais, paisagísticos e de valor histórico existentes na gleba;

**V.** Quando for o caso, laudo dos riscos geológicos, de declividade, de aterramento e adequação da área e seus impactos;

**VI.** Outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal vigentes;

**VII.** Termo de Compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes da aprovação municipal e registro do projeto no Ofício de Registro de Imóveis, observados os dispositivos transitórios desta lei.

**Art. 15.** O Município definirá as diretrizes, expedindo-as ao empreendedor no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando:

**I.** A projeção das vias de circulação (arruamento) articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

**II.** O tipo de pavimentação a ser usado nas vias de circulação, respeitando-se sempre as normas do inciso VI e do §2º do artigo 8º desta Lei;





**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**III.** A localização e características da estação de tratamento de esgoto ou dos tanques sépticos (fossa séptica ou biodegradável), conforme modelo adotado pelo empreendedor;

**IV.** As faixas de proteção das águas correntes e dormentes dos mananciais;

**V.** As faixas de domínio público de proteção de estradas, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos e afins;

**VI.** Descrição das espécies componentes da arborização das vias de circulação, calçadas, área verde, área de preservação permanente e área de lazer, quando houver.

**§ 1º.** O parecer técnico pela reprovabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, bem como o óbice fático e jurídico.

**§ 2º.** Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado, depois de esgotados os recursos administrativos.

**§ 3º.** O projeto e diretrizes estabelecidas pelo Município serão submetidos à apreciação do CODEMA que emitirá seu parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

**§ 4º.** Se exigido na forma do artigo 7º desta Lei, o empreendedor elaborará o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a partir das diretrizes definidas pela Secretaria de Obras e Urbanismo e análise do CODEMA, embasando-os na legislação ambiental federal, estadual e municipal e, incorporando-os ao projeto ambiental do chacreamento.

**Art. 16.** O projeto e, se exigido, o EIV/EIA/RIMA serão apresentados às Secretarias de Obras e Urbanismo, de Meio Ambiente e ao CODEMA, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição das diretrizes fixadas na forma do artigo 15 desta Lei.

**Art. 17.** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo para fins de chacreamento deverá, obrigatoriamente, ser apresentado em 4 (quatro) vias impressas e idênticas e 1 (uma) via digitalizada, seguindo a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

**I.** Certidão de matrícula e negativa de ônus do imóvel, expedida há menos de 30 (trinta) dias pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

**II.** Certidões negativas municipal, estadual e federal em nome do empreendedor e, se diverso, também do proprietário. Em caso de certidão positiva, apresentar certidão de objeto e pé ou documento equivalente para análise de viabilidade;



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**III.** Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pelas Secretarias de Obras e Urbanismo, de Meio Ambiente e pelo CODEMA, contendo:

- a. Memorial descritivo global do empreendimento;
- b. Memorial descritivo da área verde;
- c. Memorial descritivo da área de preservação permanente, quando houver;
- d. Memorial descritivo das áreas para implantação dos equipamentos urbanísticos, quando houver;
- e. Memorial descritivo das chácaras;
- f. Planta impressa do projeto, devidamente assinada pelo profissional responsável, na escala de 1:2000, contendo:
  1. Subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
  2. Sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário vigente;
  3. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
  4. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verde, de preservação permanente e de equipamentos urbanísticos, quando houver, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível;
  5. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  6. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e coleta de esgoto, quando não adotar o sistema individual de tanque séptico;
  7. Detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- g. Cópia das ART's registradas nos órgãos competentes, da responsabilidade técnica dos autores dos projetos;
- h. Projeto de terraplanagem;
- i. Projeto de pavimentação, observado o disposto no inciso VI do artigo 8º desta Lei;





**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

- j.** Projeto de drenagem pluvial;
  - k.** Projeto do sistema de esgotamento sanitário, tratamento de esgoto, com disposição ou destinação, observado o disposto no inciso XI do artigo 8º desta Lei;
  - l.** Projeto de distribuição de água, sua localização, identificação e forma de abastecimento e distribuição de água potável, observado o disposto no inciso X do artigo 8º desta Lei;
  - m.** Projeto de coleta, acondicionamento e transporte dos resíduos sólidos, observado o disposto no inciso XVII do artigo 8º desta Lei;
  - n.** Projeto de sistema de distribuição de energia elétrica devidamente aprovado pela empresa distribuidora de energia elétrica ou declaração desta de sua viabilidade, e de iluminação pública pelo condomínio, na forma do inciso XIII do artigo 8º desta Lei;
- IV.** Projeto ambiental orientado pelas diretrizes estabelecidas pelas Secretarias de Obras e Urbanismo, de Meio Ambiente e pelo CODEMA, contendo:
- a.** Relatório de impacto ambiental ou estudo de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança, quando exigidos;
  - b.** Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção, quando houver;
  - c.** Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, conservação e manutenção;
  - d.** Descrição, delineamento da área destinada à implantação de equipamentos urbanísticos, quando for a hipótese;
  - e.** Arborização das vias de circulação, áreas verde e de preservação permanente;
  - f.** Cronograma e espécimes para arborização das vias de circulação e áreas verdes e de preservação permanente, e forma de manutenção e conservação, apresentando manual de manejo e cuidados até formação de dossel;
- V.** Cronograma de execução das obras;
- VI.** Orçamento das obras de infraestrutura;
- VII.** Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo para fins de chacreamento de lazer e turismo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**VIII.** Modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

**IX.** Minuta da convenção de condomínio.

§ 1º. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo empreendedor, proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's.

§ 2º. O empreendedor terá o prazo de 5 (cinco) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais, a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.

§ 3º. Qualquer alteração do projeto e seus memoriais, e respectivas minutas de contrato de compra e venda e convenção condominial, deverá ser imediatamente comunicada à Secretaria de Obras e Urbanismo, que analisará se compreende alteração substancial a importar reexame do projeto pelos demais órgãos competentes.

#### **CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**

**Art. 18.** A Secretaria de Obras e Urbanismo terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de chacreamento, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º. A Secretaria de Obras e Urbanismo ao examinar o projeto não poderá suprimir as diretrizes definidas pelos órgãos competentes nos quais o projeto tramitou, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil, ambiental e administrativa, por aprovação de projeto sem a observância do disposto nesta Lei.

§ 2º. A decisão de não aprovar o projeto, quando for o caso, deverá ser fundamentada e especificadas, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, bem como o óbice fático e jurídico.

§ 3º. Quando a irregularidade ou requisitos desatendidos referirem-se à ausência de documentos, a Secretaria de Obras e Urbanismo facultará ao empreendedor prazo não superior a 60 (sessenta) dias para corrigir a irregularidade.

§ 4º. A abertura de prazo para complementação de documentos e informações fará crescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

**Art. 19.** Os projetos reprovados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para projetos novos.





**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

§ 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 se aplica às hipóteses de desarquivamento do projeto, previsto nesta Lei.

## **CAPÍTULO V - DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL, DA INSTITUIÇÃO DA ZONA URBANIZADA ESPECIAL DE CHACREAMENTO E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Art. 20.** Quando se tratar de imóvel localizado fora do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, aprovado o projeto de condomínio de chácaras o Chefe do Poder Executivo deverá enviar ao Poder Legislativo Projeto de Lei caracterizando o local como área não rural, transformando a mesma em Zona Urbanizada Especial de Chacreamento - ZUEC, com a finalidade específica de implantação de chacreamento de lazer e turismo.

**Parágrafo único.** A Lei aprovada pela Câmara Municipal será comunicada ao empreendedor para que promova a averbação da descaracterização do imóvel rural em sua matrícula, devendo o Ofício de Registro de Imóveis comunicar essa alteração ao INCRA, sendo dispensada sua anuência prévia.

**Art. 21.** Tratando-se de imóvel localizado fora do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, uma vez publicada a Lei de descaracterização e transformação da área em ZUEC, o Poder Executivo celebrará com o empreendedor Termo de Obrigações de Chacreador e editará Decreto aprovando em definitivo o empreendimento.

§ 1º. Quando a área estiver localizada dentro do perímetro da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, logo após a aprovação do projeto pela Secretaria de Obras e Urbanismo o o Poder Executivo celebrará com o empreendedor Termo de Obrigações de Chacreador e editará Decreto aprovando em definitivo o empreendimento.

§ 2º. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do Decreto de aprovação, o projeto deverá ser registrado no Ofício de Registro de Imóveis e imediatamente apresentado ao Município, juntamente com a baixa no INCRA quando for o caso, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à classificação de zoneamento anterior, sendo o processo arquivado.

§ 3º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

**Art. 22.** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município qualquer das garantias previstas na Lei de



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

parcelamento do solo urbano, sujeitando-se às mesmas exigências feitas para a garantia dos loteamentos urbanos.

**Art. 23.** O empreendedor e o proprietário da gleba firmarão, ainda, Termo de Obrigações do Chacreador, por meio do qual se obrigarão a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração e ainda a:

**I.** Executarem às próprias custas, no prazo legal, todas as obras de infraestrutura, de arborização das vias de circulação e da área verde, e quando for o caso também da área de preservação permanente e dos equipamentos urbanísticos;

**II.** Fazerem constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal, Estadual e Municipal, a condição de que as chácaras estão limitadas ao uso residencial e unifamiliar, para fins de lazer e turismo;

**III.** Fazerem constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços, obras e obrigações do condomínio, na proporção da área da respectiva chacara, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

**IV.** Iniciarem a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos § 2º do artigo 21 desta Lei;

**V.** Não outorgarem qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de consolidada a garantia de execução das obras de infraestrutura;

**VI.** Manterem, preservarem e conservarem, à sua custa, as áreas verdes e de preservação permanente, calçadas e vias de circulação, iluminação pública, distribuição de água potável, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial e sistema de resíduos sólidos, nos termos do plano municipal de saneamento básico.

§ 1º. As obrigações constantes do Termo de Obrigações de Chacreador serão transferidas ao condomínio após sua constituição e farão parte integrante da respectiva convenção.

§ 2º. A transferência prevista no § 1º não afasta a responsabilidade do empreendedor e do proprietário da gleba pelas obras previstas nos artigos 8º e 17 desta Lei.

§ 3º. Emitido o Alvará para Execução das Obras, o empreendedor terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão das obras, prazo este que poderá ser prorrogado por igual período pela Secretaria de Obras, a pedido justificado do empreendedor.

**Art. 24.** O alvará de execução das obras não será expedido antes que seja efetivada a garantia das obras e a assinatura do Termo de Obrigações de Chacreador, conforme artigos 22 e 23 desta Lei.





**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

## **CAPÍTULO VI - DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

### **Seção I - Da Alienação das Chácaras**

**Art. 25.** A alienação das chácaras, seja por meio de contrato ou por escritura pública, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Ofício de Registro de Imóveis, sob pena de embargo imediato do empreendimento, denúncia dos fatos ao Ministério Público para apuração dos crimes previstos na Lei Federal nº 6.766/79, além da aplicação de multa no valor de 40 (quarenta) Unidades Referencial do Município de Guaraniésia (UR), sem prejuízo de outras medidas e penalidades previstas na Lei de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo único.** As escrituras públicas de venda de frações ideais de imóveis nos quais se constate a realização de parcelamento clandestino do solo sujeitarão todos os envolvidos às penas e medidas do caput deste artigo.

**Art. 26.** O contrato de compra e venda mencionará expressamente que o adquirente só estará autorizado a construir no imóvel após a conclusão e aprovação das obras impostas ao empreendedor, previstas nos artigos 8º, 17 e 23, inciso I desta Lei, sob pena de embargo imediato e sujeitando o adquirente e o condomínio às penalidades cabíveis.

**Art. 27.** O contrato de compra e venda mencionará expressamente a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente à área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, nos termos do artigo 23, incisos III e VI desta Lei.

### **Seção II - Da Convenção de Condomínio**

**Art. 28.** O empreendedor e, se diverso, o proprietário, ficam obrigados a:

**I.** Instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

**II.** Constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino desenvolver atividade econômica no local;

**III.** Inserir cláusula condominial nos contratos e escrituras públicas de compra e venda, contendo a obrigação dos adquirentes de contribuírem, na proporção de suas chácaras, para o custeio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio nos termos do artigo 23, incisos III e VII, desta Lei;

**IV.** Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque no contrato, todas as informações, restrições e obras de conservação e manutenção do condomínio, proteção das águas, do solo e do

meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

V. Constar no contrato de forma especificada todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre a respectiva chácara e sobre as áreas comuns do condomínio;

VI. Inserir cláusula condominial para os adquirentes contribuírem para a manutenção e conservação dos serviços de pavimentação, de água e esgoto, de energia elétrica e iluminação pública, de coleta e destinação final dos resíduos domésticos, de drenagem pluvial e de proteção e conservação da área verde, área de preservação permanente e demais áreas comuns do condomínio.

§ 1º. A convenção de condomínio deve constar ainda, no que for compatível, como dever do condomínio e dos condôminos obedecer às normas do Código de Posturas do Município.

§ 2º. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da conclusão e aprovação das obras de infraestrutura do empreendimento, previstas nos arts. 8º, 17 e 23, inciso I desta Lei, a convenção de condomínio deverá ser votada e aprovada.

§ 3º. A convenção que constitui o condomínio deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares e possuidores das unidades.

§ 4º. Com o registro da convenção do condomínio, este assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais decorrentes do próprio condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara por seu custeio e, solidariamente nas hipóteses prevista em Lei.

**Art. 29.** Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos de lazer e turismo, em reunião condominial, aprovarão, por escrito, a convenção de condomínio nos termos da minuta apresentada por ocasião da aprovação do projeto, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar: o quórum para as deliberações; a nomeação e destituição de síndico; conselho fiscal e diretoria executiva; a fração ideal das chácaras como unidades autônomas em relação às áreas comuns; regras e limites para utilização das áreas de uso comum; serviço de manutenção e conservação das áreas comuns; regras e limites para construção; a proibição de lançar águas ou qualquer dejetos no terreno vizinho; servidão para passagem de águas, dutos e afins; proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local; limites e formas de utilização das unidades autônomas; responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas; equipamentos e prestação de serviço coletivo; vias de circulação; áreas verdes e de preservação permanente; normas de higiene e ambientais em cada unidade e no condomínio, com expressa vedação de queimadas, além das demais prescrições compatíveis com a legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 30.** O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não aprovado e constituído formalmente o condomínio. Na assembleia



de constituição serão eleitos o novo síndico, que poderá ser condômino ou terceiro, e os demais cargos eletivos.

## **CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES**

**Art. 31.** O projeto de parcelamento do solo para chacreamento de lazer e turismo não executado nos prazos e na forma desta Lei importará na reversão da área transformada em Zona Urbanizada Específica de Chacreamento - ZUEC em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art. 32.** O empreendedor e proprietário da gleba serão multados:

**I.** Em 80 (oitenta) Unidades de Referência do Município, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo concedido acrescido de eventual prorrogação, conforme artigo 23, § 3º desta Lei;

**II.** Em 100 (cem) Unidades de Referência do Município, caso deixe ocorrer a caducidade do projeto, conforme artigo 21, § 2º desta Lei;

**III.** Em 0,5 (cinco décimas por cento) Unidade de Referência do Município, caso não cumpra o disposto nos artigos 28, 29 e 30 desta Lei;

**IV.** Em 40 (quarenta) Unidades de Referência do Município, por chácara, caso promova a venda antecipada ou irregular de chácaras, conforme artigos 23, 25, 26 e 27 desta Lei;

**V.** Em 80 (oitenta) Unidades de Referência do Município, caso deixe de cumprir as obrigações de chacreador, nos termos dos artigos 8º, 17 e 23 desta Lei;

**VI.** Em 120 (cento e vinte) Unidades de Referência do Município, na hipótese do artigo 33 desta Lei.

**§ 1º.** As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e criminais, não afastando a responsabilidade pela restauração e recuperação da área degradada pelo empreendimento interrompido.

**§ 2º.** Aplicam-se, cumulativamente, as sanções previstas na Lei municipal de parcelamento do solo urbano, na Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), na Lei Federal nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias) e na Lei Federal nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

**§ 3º.** As medidas aplicadas e as penalidades previstas neste capítulo serão adotadas no âmbito de processo administrativo instaurado para apuração da ocorrência da inobservância dos termos desta lei, sendo concedido o contraditório e a ampla defesa, podendo serem acatadas as justificativas apresentadas para descon sideração das penalidades.



**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**Art. 33.** Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam aos registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à decretação de zona urbanizada de chaceamento e as aprovações subsequentes.

**Parágrafo único.** Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria de Obras e Urbanismo, respondendo o empreendedor e proprietário da gleba, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no inciso VI, do artigo 32 e da recuperação ambiental.

**Art. 34.** Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à classificação de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 35.** Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados, caducados, ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 36.** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de Lei, o empreendedor e o proprietário da gleba serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 32 desta Lei e demais cominações legais.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo se aplica ao condomínio e seus condôminos.

## **CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 37.** O parcelamento do solo para chaceamento de lazer e turismo aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originárias, sendo vedada a alteração do tipo de uso residencial unifamiliar de lazer e turismo e a divisão das chácaras.

**Art. 38.** O empreendedor, o proprietário da gleba e todos aqueles que, de qualquer forma, contribuírem para a comercialização irregular de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção do meio ambiente.

**Art. 39.** A Secretaria de Obras e Urbanismo resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise da Secretaria de Meio Ambiente e do CODEMA quando necessário.

**Art. 40.** Além da hipótese prevista no § 1º do artigo 5º, poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo







**GUARANIÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

para chacreamento de lazer e turismo quando os órgãos responsáveis entendam necessário.

§ 1º. Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta Lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

§ 2º. À Secretaria de Obras e Urbanismo caberá à coordenação da audiência pública cujas despesas correrão a expensas do interessado; a audiência pública deverá ser anunciada nos veículos oficiais de comunicação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e a aprovação final do projeto ficará condicionada à demonstração de inexistência de prejuízo e/ou oneração do Poder Público e da coletividade em geral.

**Art. 41.** O Estudo de Impacto de Vizinhança, o Estudo de Impacto Ambiental, ou o Relatório de Impacto Ambiental, quando exigidos, terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogados por mais 90 (noventa) dias, mediante requerimento do interessado devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

**Art. 42.** Considerar-se-á irregular todo e qualquer parcelamento de solo para fins de chacreamento de lazer e turismo realizado anteriormente à aprovação de seu respectivo projeto, observadas as disposições transitórias desta lei.

**Parágrafo único.** O processo de regularização deve ser solicitado à Secretaria e Obras e Urbanismo, com projeto e documentação da condição em que se encontra o empreendimento, sujeitando-se aos requisitos desta Lei para novos chacreamentos.

## **CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 43.** Todos os parcelamentos do solo para fins de chacreamento de lazer e turismo preexistentes a esta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua publicação, para requerer regularização junto ao Município.

§ 1º. Apresentado o requerimento no prazo assinalado, os interessados terão o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a completa regularização e conclusão das obras do empreendimento, sob pena de serem considerados clandestinos nos termos da Lei.

§ 2º. Decorrido o prazo previsto no caput sem manifestação de interessados requerendo a regularização da área chacreada, a mesma será tida, para todos os efeitos, como zona rural e o chacreamento tido como clandestino sujeitando-se às penas desta Lei e demais cominações legais.

**Art. 44.** A regularização de chacreamentos de lazer e turismo preexistentes a esta Lei, bem como as edificações neles contidas, será feita sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências da presente Lei.





**GUARANÉSIA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

§ 1º. Para fins do disposto no *caput* considera-se preexistente a esta lei, até a data limite de 31/10/2022, todo núcleo urbano informal consolidado, ou seja, aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município, tendo no mínimo as vias de circulação abertas e os lotes demarcados, e ao menos 30% (trinta por cento) dos lotes já compromissados à venda.

§ 2º. Na impossibilidade de cumprimento integral de um ou alguns dos requisitos desta Lei, a regularização do chacreamento preexistente estará sujeita a eventuais compensações e/ou exigências que o Município entenda necessárias para preservação do interesse público e observância do ordenamento jurídico brasileiro.

§ 3º. Na regularização de chacreamento de lazer e turismo preexistente a esta Lei, não será dispensada a constituição de área verde correspondente a 20% (vinte por cento) do total da área chacreada, além da área de preservação permanente quando for a hipótese.

§ 4º. Não havendo área remanescente na gleba chacreada, os interessados deverão oferecer compensação ambiental, constituindo a área verde sobre outro imóvel, preferencialmente contíguo ao condomínio. Nesta hipótese, a compensação ambiental deverá ser inscrita na matrícula do imóvel e ficará permanentemente vinculada como área verde do condomínio em questão.

**Art. 45.** Aplica-se à presente lei o Quadro I, que estabelece Parâmetros de Vias, do Anexo I, do Decreto do Estado de Minas Gerais nº 48.253, de 18/08/2021.

**Art. 46.** O Poder Executivo poderá regulamentar a presente lei por Decreto, no que seja necessário para sua execução.

**Art. 47.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial o §2º, do art. 6º, o art. 49 e o art. 50, da Lei Municipal nº 2.048/2016.

**Art. 48.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Guaranésia, 8 de dezembro de 2022.

  
**Laércio Cintra Nogueira**  
**Prefeito de Guaraniésia**