



**Município de Cataguases  
Gabinete do Prefeito**

**LEI Nº 4.735/2020**

**Autor: Vereador MARCOS COSTA  
Institui e regulamenta Área Especial para Implantação de  
Chacreamento – AEIC e dá outras providências.**

**Willian Lobo de Almeida, Prefeito do Município de Cataguases, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cataguases aprovou e neste ato é sancionada a seguinte lei.**

**ART. 1º - Ficam definidas como Área Especial para Implantação de Chacreamento – AEIC, as áreas pertencentes ao Bairro Primavera e Bom Retiro.**

**ART. 2º - Na Área Especial para Implantação de Chacreamento – AEIC, poderão ser instituídos parcelamentos para chácaras de recreio.**

**ART. 3º - Os empreendimentos de parcelamento de solo para fins de chácaras de recreio devem atender disposições aplicáveis contidas nesta lei e as seguintes exigências:**

**I – uso residencial para lazer ou recreação;**

**II – apresentação de lotes com área igual ou maior do que 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);**

**III – sistema de escoamento de águas pluviais;**

**IV- redes de esgoto sanitário; que poderá ser substituída por fossa séptica ou outro sistema ambientalmente mais adequado para o afastamento de esgotos.**

**V- Garantia de acesso a água potável pelo menos, através da instalação de poço artesiano de uso comum ou individual em cada unidade, se for caso, com projeto devidamente aprovado pelo órgão ambiental competente.**

**VI - rede de energia elétrica pública e domiciliar conforme projeto a ser aprovado pela concessionária, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR.**

**VII- meio fio em todas as ruas;**

**VIII - Arborização obrigatória das vias de circulação**

**IX - reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas, rodovias, linhas de transmissão de energia;**

**X - vias abertas e sinalizadas, com declividade de 30%, salvo se atendidas as exigências específicas do Poder Executivo, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto.**

**XI - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos**

em apropriados;

§1º - As galerias de águas pluviais poderão ser substituídas por sarjetas, conforme determinado no decreto do Executivo, que aprovar o projeto.

§2º - A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que encaminharão para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso que será pré-determinado pelo Município, não havendo, obrigatoriamente, coleta direta nas chácaras;

§ 3º. As vias de caráter essencialmente local terão a obrigatoriedade de serem pavimentadas, devendo, no entanto, ser garantida a permeabilidade e demais condições satisfatórias de mobilidade, acessibilidade e segurança aos pedestres e veículos, ficando sob a responsabilidade dos proprietários/moradores a conservação das mesmas vias e o seu calçamento a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de Cataguases.

§ 4º. Serão realizadas obras de implantação de sistemas de drenagem, que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido como diretrizes para o empreendimento.

ART. 4º - Cada lote em chácara de recreio poderá ter, no máximo, duas unidades residenciais autônomas, contíguas ou isoladas, e deverá ser dotado de fossa séptica ou outro sistema ambientalmente mais adequado para o afastamento de esgotos, quando não puder ter ligação com uma rede coletora para todo o empreendimento.

ART. 5º - A aprovação e a implantação de chácaras de recreio ficarão condicionada também ao atendimento dos seguintes requisitos, sob análise da Administração Pública Municipal:

I - ter acesso garantido por estrada, incluindo as vicinais, ou rodovias.

II - aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

III - aprovação de sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região.

Art. 6º - O projeto de parcelamento será aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

ART. 7º -As chácaras de recreio não poderão ter destinação agropecuária para fins econômicos.



Art. 8º - Não será permitido o parcelamento para fins de chacreamento:

- I - em terrenos alagadiços sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- IV - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 9º - 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.

Art. 10 - O projeto de parcelamento do solo para chacreamento será previamente submetido à apreciação do Poder Executivo Municipal.

Art. 11 - Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo para fins de chacreamento, deverá, obrigatoriamente, conter:

- I - certidão atualizada do imóvel, expedida em até 30 (trinta) dias;
- II - certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III - certidão negativa municipal;
- IV - projeto urbanístico contendo:
  - a) memorial descritivo;
  - b) planta impressa do projeto, em três (03) vias impressas e uma em cópia digital, devidamente assinadas pelo profissional responsável, acompanhada da cópia da ART registrada no órgão competente;
  - c) cronograma de execução das obras;
  - d) a subdivisão da área em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
  - e) sistema de vias de circulação;
  - f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
  - g) 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;
  - h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - i) a indicação em planta das linhas de escoamento das águas pluviais;
  - j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

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. 12 - O Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo.

§ 1º - A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º - Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o órgão responsável facultará ao empreendedor o prazo de até 90 dias para corrigir a irregularidade.

Art. 13 - Os projetos desaprovados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Paragrafo Único - Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

Art. 14- Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas, o empreendedor fará uma caução correspondente ao valor dos custos das obras de infraestrutura a serem realizados; se for prestada por meio da reserva de unidades do próprio empreendimento, deverá corresponder a 1/3 (um terço) do total das unidades parceladas do projeto, que serão liberadas gradativamente com a execução das etapas, conforme cronograma do projeto.

Art. 15 - No prazo máximo de 01 ano, o projeto aprovado deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 16 - Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá observar a legislação municipal própria.

Art. 17 - O empreendedor firmará, ainda, termo de obrigações de empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I - Executar à própria custa, no prazo máximo de dois anos, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação, a condição de que as chácaras só poderão



receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis.

IV - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

Art. 18 - O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor.

Art. 19 - A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 20 - O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 21 - O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

Art. 22 - A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 23 - Após 15 dias (úteis), deverá o notificado/ empreendedor regularizar o chacreamento.

Art. 24 - Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

I - Multa de R\$ 20,00 por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - Interdição do empreendimento;

III - Multa diária no valor de R\$ 400,00 ( quatrocentos reais) em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva;

IV - A não conclusão da totalidade das obras do chacreamento dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso e fixado no alvará de execução, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de R\$ 1000,00 por mês de atraso.

Art. 25 - A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 26 - Os projetos cuja aprovação tenha caducado e havido reversão da área à condição de zoneamento anterior não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo um ano.

Art. 27 - Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de quatro (04) anos.

Art. 28 - Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.

Art. 29 - Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 30- Deverão ser mantidas sob proteção as áreas que margeiam os cursos d'água, considerados de preservação permanente e, dentro delas, as áreas reservadas de domínio da União (art. 20, III, CF e artigo 11, do Decreto-Lei nº 24.643/34 - Código das Águas), insusceptíveis de qualquer forma de apropriação, bem como respeitados os limites e distâncias estabelecidos pela legislação hierarquicamente superior, para os cursos d'água.

Art. 31 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 32 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 27 de Dezembro de 2020.

  
**Willian Lobo de Almeida**  
**Prefeito Municipal**