



Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 85/2021  
(Origem: Executivo)



Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins de formação de sítios de recreio no município de Muzambinho e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, aprova e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** O parcelamento de solo rural no município de Muzambinho/MG destina-se à formação de sítios de recreio em sistema de condomínio, e far-se-á em conformidade com as disposições contidas nesta Lei, na Lei Complementar nº 014/2008 (Plano Diretor do município de Muzambinho), na Lei nº 10.406/02 e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591/64 e nº 6.766/79, bem como no Decreto federal nº 59.428/66.

**Art. 2º** Não será permitido o parcelamento do solo rural:

- I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;
- IV – em áreas de reservas legais registradas;
- V – em áreas de preservação permanente;

*Alc*



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

**VI** – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 3º** A aprovação de projeto de parcelamento de solo rural obedecerá às seguintes disposições:

**I** – é obrigatória a descaracterização da área de interesse rural para urbano e enquadramento à legislação referente aos condomínios;

**II** – a área de interesse deve ser urbana ou estar inclusa dentro da área de expansão urbana, conforme definido na Lei Complementar nº 28, de 7 de março de 2012, com suas alterações, ou lei posterior que venha estabelecer o perímetro urbano do município de Muzambinho;

**III** – área de interesse que estiver fora da área de expansão urbana deverá, obrigatoriamente, passar pela aprovação do poder legislativo;

**IV** – cada lote, com seus acessórios, corresponderá a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sujeito às limitações desta lei.

**V** – a constituição e manutenção das vias internas de circulação, das calçadas e de outras áreas de uso comum serão de inteira responsabilidade do condomínio e/ou dos condôminos, ficando o município isento de quaisquer ônus em relação a estas; as áreas verdes serão de responsabilidade do município.

**VI** – Coleta de lixo: será de responsabilidade do condomínio recolher o lixo domiciliar e público, devendo depositá-lo em um ponto específico, estabelecido pelo condomínio e aprovado pelo município, o qual estabelecerá os dias para recolhimento.

### CAPÍTULO II

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA INSTITUIÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

**Art. 4º** Os sítios de recreio deverão atender, obrigatoriamente, aos seguintes requisitos:



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

I – constituição e formação de Área Verde e/ou Área de Preservação Permanente, conforme legislação específica, constituídas de, no mínimo, 8% da área total; havendo área institucional, esta deverá ser constituída de, no mínimo, 7% da área total;

II – destinação de áreas para implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos no Plano Diretor, com reserva para vias públicas, sendo que as principais deverão contar com pelo menos 10 (dez) metros, e as secundárias com pelo menos 8 (oito) metros de leito carroçável, devendo ambas obedecer o critério de 2 (dois) metros de calçada para cada lado;

III – terreno com área mínima de 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), com frente mínima de 20 (vinte) metros;

IV – reserva de faixa de 15m (quinze metros) *non aedificandi* em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V – vias de circulação e acesso às unidades desmembradas calçadas, asfaltadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre o sistema viário;

VI – no caso de vias calçadas ou asfaltadas, será obrigatória a instalação de guias e sarjetas;

VII – demarcação dos logradouros, quadras e frações desmembradas, com a colocação de marcos de madeira ou concreto;

VIII – contenção de encostas, se necessário, instalada mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado.

**Art. 5º** As edificações em cada sítio de recreio deverão atender às seguintes diretrizes:



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

I – taxa de ocupação máxima de 50%(cinquenta por cento), coeficiente máximo de aproveitamento de 1 (um) metro e taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento);

II – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo mínimo de 5(cinco) metros, medidos a partir da divisa com o arruamento, quando o imóvel confrontar com a via de circulação; e

b) recuo mínimo de 2(dois) metros, quando a fração de terreno divisar com outra fração de terreno de sítio de recreio;

III – permissão para construção de muros de arrimo, que será condicionada à aprovação prévia do Conselho Municipal do Meio Ambiente (CMMA);

IV – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais para todos os lotes;

### CAPÍTULO III

#### DAS NORMAS EXECUTIVAS

#### SEÇÃO I

#### DO PROJETO PRÉVIO E SUA APROVAÇÃO

**Art. 6º** A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para implantação dos sítios de recreio será previamente submetida à apreciação do(s) órgão(s) responsável(is) do município, e deverá conter os seguintes itens:

I – Requerimento, que deverá ser apresentado em 3 (três) vias, das quais uma será o comprovante do empreendedor;

II – planta de localização da gleba, com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro;

III – plantas de divisas da gleba a ser desmembrada, contendo demarcação do perímetro e indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referências de norte



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

(NM) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento da propriedade;

**IV** – plantas de localização dos cursos d'água, APPs e áreas verdes, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

**V** – planta de dimensões das unidades do sítio de recreio e quadras, bem como o tipo de pavimentação a ser usado nas vias de circulação;

**VI** – certidão atualizada do imóvel;

**VII** – outros documentos que, porventura, venham a ser exigidos pelos órgão(s) responsável(is) do município

**Art. 7º** O(s) órgão(s) responsável(is) do município terá(ão) o prazo máximo de 60 (sessenta dias) para apreciação da minuta do projeto, contados a partir da data do protocolo do requerimento.

**§ 1º** O parecer técnico do(s) órgão(s) responsável(is) deverá ser fundamentado, com especificações sobre as irregularidades apontadas e/ou requisitos desatendidos.

**§ 2º** Recebendo parecer negativo final, o projeto prévio será arquivado;

**§ 3º** Recebendo parecer final favorável, o empreendedor, proprietário ou não, deverá prosseguir seguindo as diretrizes fixadas nesta lei, bem como as orientações dos órgãos municipais competentes.

### SEÇÃO II

#### DO PROJETO URBANÍSTICO

**Art. 8º** A implantação e execução do projeto urbanístico e a constituição de sítios de recreio em sistema de condomínio são de total responsabilidade do empreendedor/instituidor, devendo o referido projeto conter os seguintes elementos, devidamente aprovados pelo município de Muzambinho através de seus órgãos competentes:



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

I – Projeto Urbanístico: deverá ser apresentado em planta impressa, em 4 vias, escala 1:1000, devidamente assinada pelo profissional competente, além de mídia contendo arquivos em PDF e memoriais de todos os lotes, curvas de nível de 1 m, devendo contemplar as áreas verdes, vias públicas e áreas remanescentes, bem como cópia de ART registrada no órgão competente, de responsabilidade dos autores do projeto, tudo de acordo com as diretrizes do órgão de engenharia do município;

II – Projeto de Águas Pluviais: deverá conter as obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pelo Município;

III – Projeto de Esgoto Sanitário: deverá contemplar, preferencialmente, implantação de Estação de Tratamento de Esgoto (E.T.E.), sendo admitidas fossas sépticas e biodigestores, observadas, neste caso, as exigências do parágrafo primeiro deste artigo;

IV – Projeto de Água Potável: deverá prever a implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou semi-artesiano, ou outra alternativa, aprovado pelo órgão competente do Município, de acordo com os padrões técnicos da ABNT;

V – Projeto Ambiental: deverá ser compatível com as leis vigentes, municipal, estadual e federal, e devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (CMMA);

VI – Projeto de Rede Elétrica: a rede de energia elétrica deverá ser em conformidade com os padrões fixados pela concessionária de distribuição de energia local, mas a iluminação não deverá ser feita diretamente na rede da concessionária. Havendo interesse de iluminar o empreendimento, deverá ser feito um posteamento paralelo ao posteamento da concessionária, no lado oposto da rua, tendo sua medição de consumo diretamente vinculada ao empreendimento, ficando, assim, o município,



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

livre de qualquer compromisso com a implantação e manutenção dos serviços de iluminação.

**VII** – minuta da convenção de condomínio, a ser elaborada nos termos do Código Civil brasileiro.

**§ 1º** Na hipótese de se optar por fossa séptica ou biodigestor, é obrigatória cláusula contratual na qual o adquirente se compromete com sua execução de acordo com as normas técnicas exigidas, bem como se comprometa em deixar condições para sua manutenção e limpeza, as quais ocorrerão por conta do adquirente/proprietário;

**§ 2º** Serão de inteira responsabilidade do condomínio e dos condôminos as despesas referentes aos incisos deste artigo, tanto para sua constituição quanto para sua manutenção.

**§ 3º** Todos os projetos acima descritos, com seus relatórios, desenhos, plantas e demais documentos, deverão ser assinados pelo empreendedor e por profissional legalmente habilitado para os respectivos projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's.

### **SEÇÃO III**

#### **DA APROVAÇÃO FINAL DO PROJETO DE CHACREAMENTO RURAL**

**Art. 9º** O órgão municipal de engenharia do município terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos dos capítulos anteriores.

**§ 1º** Na ausência ou irregularidade de documentos, o órgão municipal de engenharia facultará ao empreendedor prazo não superior a 30(trinta) dias para sanar a(s) irregularidade(s) apontada.

**§ 2º** A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer o mesmo prazo para que a autoridade decida sobre a aprovação do projeto.



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

§ 3º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada, devendo ser especificados, item a item, os requisitos desatendidos e/ou as irregularidades constatadas.

§ 4º A autoridade, ao examinar o projeto, não poderá suprimir diretrizes e documentos previstos nesta Lei, sob pena de responder por crime de responsabilidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e administrativa, em caso de aprovação de projeto sem a observância das disposições contidas nesta lei.

**Art. 10.** Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º A depender do caso, as autoridades municipais poderão aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado, considerado o prazo de validade dos mesmos.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, final de prazo e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

### SEÇÃO IV

#### DA DESCARACTERIZAÇÃO DA ÁREA RURAL

**Art. 11.** O Decreto de aprovação do empreendimento e descaracterização da área rural será expedido pelo Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 15 dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos municipais competentes, atendidas as disposições contidas nos artigos anteriores.

§ 1º o titular do imóvel será responsável por providenciar a atualização cadastral junto ao INCRA, nos termos da Instrução Normativa (IN) 82, de 27 de março de 2015, a qual *“dispõe sobre os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural”* – SNCR.

§ 2º caberá ao INCRA, nos termos do art. 24 da referida IN:




## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

I – efetuar o cancelamento do cadastro, quando se tratar de descaracterização de área total, comunicando a operação ao interessado, à serventia de registro de imóveis e ao Município; ou

II – proceder à atualização cadastral da área remanescente, por meio da declaração eletrônica previamente enviada, comunicando a operação ao interessado, com cópia da CCIR mais recente, à serventia de registro de imóveis e ao Município.

**Art. 12.** No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação recebida do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e apresentado ao município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição anterior.

### SEÇÃO V

#### DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Art. 13.** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao município o Decreto de aprovação do empreendimento, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem quaisquer alterações, obrigando-se, ainda a:

I – executar à própria custa, no prazo fixado pelo município, em cronograma, todas as obras de infraestrutura, arborização das vias de circulação e de área verde e demais equipamentos urbanísticos exigidos pelos incisos I a VII do artigo 8º desta Lei, incluindo, a constituição e formação de área verde e/ou de área de preservação permanente;

II – fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que os sítios de recreio só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas nesta lei;

**Parágrafo único.** O projeto de urbanização não poderá, em nenhuma hipótese, ser executado sem o respectivo alvará, o qual terá prazo de validade de 24 meses.



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

**Art. 14.** O empreendedor e o proprietário da área responderão, solidariamente, pelos danos ambientais, administrativos, materiais, morais e outros, pela inobservância das disposições legais vigentes e pela segurança das obras.

### CAPÍTULO IV

#### DA ALIENAÇÃO DAS ÁREAS DE SÍTIOS DE RECREIO

**Art. 15.** A alienação das áreas desmembradas, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 16.** O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras de responsabilidade do empreendedor, devidamente aprovadas pelo órgão competente.

### CAPÍTULO V

#### DAS PENALIDADES

**Art. 17.** Serão caucionados, através de escritura pública, 20% (vinte por cento) dos lotes como forma de garantir a execução da obra, sendo que todo o custo do caucionamento de lotes será exclusivo do empreendedor.

**Art. 18.** Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficam impedidos de pleitear novo parcelamento do solo rural, ainda que sobre outra área, por um prazo de 10 (dez) anos.

**Art. 19.** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor, o proprietário da área serão notificados pelo município para adimplirem a obrigação, e persistindo o inadimplemento por prazo igual ou superior a

Atc





## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

---

60 (sessenta) dias, poderão, a depender do caso, ser punidos, com multa de 5(cinco) a 500(quinhetos) UFMM – Unidade Fiscal do Município de Muzambinho, sem prejuízo de outras penalidades, civis ou penais, por infrações cometidas contra a legislação em vigor, em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente e crimes contra a Administração Pública.

**Art. 20.** Incorrerão nas penalidades do artigo anterior as pessoas autorizadas à comercialização de unidades decorrentes do parcelamento do solo rural que, tendo conhecimento de irregularidades, de qualquer ordem, referentes ao chaceamento, procedam à oferta e/ou venda de lotes.

### CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 21.** Os parcelamentos do solo rural aprovados e instituídos com base nesta Lei deverão manter suas características aprovadas no projeto inicial, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como posteriores subdivisões dessas unidades autônomas.

**Art. 22.** O órgão municipal de obras e engenharia resolverá questões técnicas quando omissas na legislação e regulamentos vigentes, ouvido, quando for o caso, o CMMA – Conselho Municipal de Meio Ambiente e o órgão jurídico do município.

**Art. 23.** Julgando necessário, o município poderá realizar audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para fins de implantação de sítios de recreio, caso em que os prazos previstos nesta lei somente terão início após a sua realização.



## Prefeitura Municipal de Muzambinho Estado de Minas Gerais

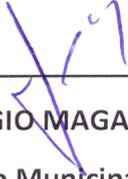
**Art. 24.** A regularização de parcelamento de solo rural já existente, bem como de suas edificações, será feita sempre que for tecnicamente viável e atendendo às exigências desta Lei.

**Art. 25.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for necessário à sua correta execução.

**Art. 26.** Fica revogada a Lei Complementar nº 55, de 5 de dezembro de 2018.

**Art. 27.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muzambinho, 15 de outubro de 2021.

  
\_\_\_\_\_  
**PAULO SÉRGIO MAGALHÃES**  
Prefeito Municipal

  
\_\_\_\_\_  
**FRANCISCO TARCIZO COSTA**  
Chefe de Gabinete

## JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei tem o condão de se fazer substituir a atual Lei Complementar nº 55, de 5 de dezembro de 2018, que *“Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins de urbanização no município de Muzambinho”*.

A aplicação da referida lei existente vem sendo muito questionada pelos profissionais da área, tendo em vista a existência de lacunas referentes às tomadas de decisões técnicas para a elaboração e execução dos projetos, entre outros fatores, tais como:

- A lei vigente é confusa, pelo fato de não existir uma ordem lógica nos assuntos tratados, misturando-se os conteúdos, o que a torna de difícil interpretação e aplicação;
- A necessidade de se deixar clara a transformação de área rural em urbana, quando for o caso, promovendo a descaracterização junto ao INCRA, bem como a necessidade de aprovação pelo Poder Legislativo no caso de chacreamento fora do perímetro urbano;
- A importância de se estabelecer o sistema de condomínio, o qual ficará responsável por toda a execução do projeto, isentando o município de gastos provenientes do parcelamento;
- A necessidade de se estabelecer corretamente a aplicação da legislação ambiental;
- Necessário estabelecer precisamente os elementos imprescindíveis ao projeto urbanístico, com padronização de áreas, ruas, áreas verdes, APPs e outros.

Diante do exposto, encaminho o presente Projeto de Lei Complementar para análise e deliberação pelos edis.

Muzambinho, 15 de outubro de 2021.

  
**PAULO SÉRGIO MAGALHÃES**

Prefeito Municipal



PREFEITURA DE MUZAMBINHO  
ESTADO DE MINAS GERAIS

OF/GAB/0315/2021

15 de outubro de 2021.

**Exmº Sr. Gilmar Martins Labanca,  
Presidente da Câmara Municipal.  
MUZAMBINHO – MG**

Ref.: Encaminhamento (faz)



Senhor Presidente,

Encaminho à Vossa Excelência, o projeto de lei que “ Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins de formação de sítios de recreio no município de Muzambinho e dá outras providências.”

Atenciosamente,

  
**Paulo Sérgio Magalhães**  
Prefeito