



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA**  
**Estado de Minas Gerais**

**LEI Nº 618, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.019**

*“Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de chacreamento de recreio no município de São José da Barra e dá outras providências”.*

*O Povo de São José da Barra, através de seus representantes aprovou, e eu, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:*

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** O parcelamento do solo para efeito da criação de chacreamento de recreio no Município de São José da Barra será feito mediante implantação de condomínios.

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

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

**Art. 2º.** O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum.

**Art. 3º.** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos de parcelamento do solo será de total responsabilidade do empreendedor instituidor, solidariamente ao proprietário da Gleba.

**Art. 4º.** A aprovação do projeto de parcelamento para chacreamento de lazer e turismo obedecerá ao disposto nesta lei e na Lei Complementar nº 27, de 29 de agosto de 2008.

**Art. 5º.** As áreas destinadas aos condomínios de chacreamento serão declaradas como integrantes de Zona de Chácaras de Recreio – ZCR – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos dos arts. 24 e seguintes desta Lei.

**Art. 6º.** Após fixadas as diretrizes do empreendimento pelo Município, o projeto será submetido à apreciação de viabilidade pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, através do setor de engenharia, e Conselho Municipal de Desenvolvimento do Meio Ambiente – CODEMA, se estiver em atividade.

**§ 1º.** Não será permitido o parcelamento do solo em:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

I - Glebas alagadiças e sujeitas a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Glebas que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde pública ou que desaconselham a edificação;

III - Glebas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas formuladas pela Prefeitura;

IV - Glebas nas quais as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico do órgão Municipal responsável ou especialista contratado;

V - Glebas localizadas em áreas de preservação ecológica, preservação permanente, reserva legal, ou de proteção aos recursos hídricos, especialmente aquelas declaradas na Lei Complementar nº 27/2008, ou em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

VI - Terrenos localizados em áreas com reservas naturais em relação às quais há interesse coletivo de sua proteção; e

VII - Terrenos localizados em áreas de qualidade paisagística de interesse público.

§ 2º. Quando necessário, a Prefeitura Municipal, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor e/ou proprietário previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO

**Art. 7º.** O instituidor do condomínio de chacreamento, sem exclusão da responsabilidade prevista no art. 3º em relação ao proprietário, deverá atender, por sua conta e responsabilidade, aos seguintes requisitos e obrigações:

I - constituição, formação e manutenção de área verde nos termos do art. 8º desta lei, e, quando for a hipótese, de área de preservação permanente – APP – conforme legislação específica;

II – chácaras com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 20m (vinte metros) lineares de fachada;

III – reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das rodovias municipais, estaduais e federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

IV – vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

V – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA Estado de Minas Gerais

VI – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo, conforme disposto nesta lei, asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VII – demarcação dos logradouros e quadras com instalação de marcos;

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

IX – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, guias, sarjetas, canaletas, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

X – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa que se mostre viável ao atendimento do empreendimento;

XI – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento, devidamente licenciada, ou a exigência de se instalar fossas sépticas em cada chácara, adequada conforme o disposto na ABNT-NBR 7.229/93 e suas alterações posteriores;

XII – arborização de área verde e sistema de lazer;

XIII – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais;

XIV – cerca divisória em todo o perímetro do empreendimento;

XV – a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVI – descaracterização da área do imóvel e alteração do uso do solo, de rural para urbanizável, junto ao INCRA.

§ 1º. O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos no *caput* deste artigo.

§ 2º. O condomínio e seus condôminos estão obrigados a promover a permanente limpeza das chácaras, sem utilização de queimada, a fim de conservar o meio ambiente, as águas subterrâneas e a qualidade e segurança à saúde dos demais, na forma dos arts. 59 e seguintes da Lei Complementar nº 11/2003.

§ 3º. A responsabilidade prevista nos §§ 1º e 2º é solidária, arcando os condôminos e empreendedores com as despesas referidas nos dispositivos mencionados.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

### Estado de Minas Gerais

**Art. 8º.** Da área total da gleba destinada ao condomínio, instituído ou a ser instituído, será destinada para área verde a dimensão de Reserva Legal exigida pelo Código Florestal, Federal e Estadual ou legislação municipal específica.

§ 1º. Em caso de a reserva legal do imóvel estar registrada em outra propriedade, o empreendimento deverá resguardar o importe de 5% (cinco por cento) para área verde, podendo ser computados eventuais espaços de lazer.

§ 2º. No caso do parágrafo anterior, não poderão compor a área verde eventuais áreas de preservação permanente.

§ 3º. Os empreendimentos que contemplarem mais de 100 (cem) unidades deverão efetuar, também, a reserva de uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total, para a implantação de equipamentos urbanos.

**Art. 9º.** As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

I – As ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 9,00m (nove metros), com pista de rolamento não inferior a 6,00m (seis metros) e passeios laterais não inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;

II – As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

**Parágrafo único.** A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do art. 7º desta Lei.

**Art. 10.** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites das faixas de domínio ou a metragem exigida por legislação estadual ou federal, se superior.

**Art. 11.** Ao longo das redes de alta tensão deverá ser reservada uma faixa não edificável de domínio público de 30,00 m (trinta metros) de largura, no mínimo, na forma do inciso IV do art. 7º.

**Parágrafo único.** Esta faixa poderá ser urbanizada desde que seja projetada avenida com canteiro central de 18,00 m (dezoito metros) de largura, devendo a rede localizar-se no eixo desta, com faixas de rolamento de no mínimo 9,00 m (nove metros) cada. As travessias transversais da avenida deverão distar no mínimo 15,00 m (quinze metros) de qualquer parte da estrutura metálica e manter a distância mínima de 8,40 m (oito metros e quarenta centímetros) entre a plataforma e o condutor inferior da linha, ortogonais à mesma.

**Art. 12.** O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% (dez por cento) e mínima de 1% (um por cento);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA Estado de Minas Gerais

II - Declividade transversal, contada do eixo das faixas até o meio-fio, de 2% (dois por cento) a 3% (três por cento).

**Parágrafo único.** Nas glebas de topografia acidentada, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), poderão ser admitidos trechos de comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), com declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento).

**Art. 13.** As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres e/ou ciclistas, obedecerão às seguintes características:

I - A largura mínima será de 4,00 m (quatro metros): e

II - Os seus extremos desembocarão em vias de circulação de veículos.

**Art. 14.** Para aprovação do projeto de condomínio, e observado o disposto nos arts. 18,25 ao 29 e 40, todos da Lei Complementar nº 27/2008, exigir-se-á, conforme a hipótese, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Estudo de Impacto Ambiental – EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e a apresentação de Licenciamento Ambiental ou a Certidão de “Não Passível de Licenciamento”, junto ao órgão público competente, conforme exigências das leis ambientais, sem prejuízo da análise do CODEMA no Município, se estiver em atividade.

**Art. 15.** As edificações em cada chácara de lazer e turismo deverão observar, no que esta não contrariar, o Código de Obras do Município e o Plano Diretor, seguindo as seguintes diretrizes:

I - Assegurar, em relação ao total da chácara, taxa de ocupação máxima de 70,00% (setenta por cento) e permeabilidade mínima de 30,00% (trinta por cento);

II - Na hipótese de adoção da solução individual de esgotamento sanitário prevista na parte final do inciso XII, do art. 7º, deverá manter livre acesso para veículo limpa-fossa até ao tanque séptico;

III - Edificações com gabarito máximo igual a 04(quatro) pavimentos e pé-direito de no máximo 12 (doze) metros.

IV - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

- a- Recuo frontal de 6,00m (seis metros), medidos a partir da calçada;
- b- Recuo lateral de 2,00m (dois metros), inclusive quando a chácara divisar com via ou logradouro público.

V - As edificações nos fundos não podem ser superiores ao muro de divisa das chácaras;

VI - Construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

VII - Observância da convenção do condomínio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

§ 1º. A edificação acima do aproveitamento estabelecido por esta lei deverá ser precedido de autorização do condomínio e licença especial devidamente justificada, observado no que couber esta lei, o Código de Obras e o Plano Diretor.

§ 2º. Os recuos, em caso de exigências de preservação ambiental, deverão obedecer a legislação específica, em detrimento do caput deste artigo, caso aquela exija recuo superior.

§ 3º. 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 respectivo ALVARÁ DE HABITE-SE.

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA CHACREAMENTO

**Art. 16.** Os projetos e requisitos previstos nesta lei deverão obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

§1º. Previamente à elaboração dos projetos urbanísticos de parcelamento do solo para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Secretaria as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

§ 2º. O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto à Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 3º. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

I - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana da sede do município.

II - as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

III - curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

IV - localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

V - laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural, assinados por profissional responsável com registro no órgão competente.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA Estado de Minas Gerais

VI – outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

**Art. 17.** A Prefeitura Municipal definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I – a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II – as dimensões mínimas de chácaras e quadras;

III – o tipo de pavimentação a ser usado nas vias, conforme as opções contidas no inciso VII do art. 7º desta Lei;

IV – localização e identificação da rede de abastecimento de água, observado o disposto no inciso XI do art. 7º desta Lei;

V – os interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso.

VI – a preparação dos interceptores e coletores para, no futuro, receberem, se for a hipótese, os emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

VII – a localização e dimensões da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso XII do art. 7º desta Lei;

VIII – as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

IX – as faixas de domínio público de proteção de rodovias municipais, estaduais ou federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme inciso IV do art. 7º desta Lei.

§ 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, respeitada a possibilidade de oferecimento de recurso administrativo.

§ 3º. O projeto com as diretrizes estabelecidas pelo Município será submetido à apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA –, se estiver em atividade, que emitirá seu parecer no prazo máximo de (60) sessenta dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

**Art. 18.** O projeto e, quando for a hipótese, o EIV/EIA/RIMA serão apresentados à Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, e ao CODEMA, se em atividade, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição das diretrizes fixadas na forma do art. 17.

**Art. 19.** Orientado pelas diretrizes oficiais, o empreendedor e/ou proprietário apresentará o projeto para aprovação da Prefeitura Municipal composto dos seguintes elementos:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA Estado de Minas Gerais

---

- I - Título de propriedade e certidões negativa de ônus reais e negativa de tributos municipais, estadual e federal;
- II - Planta de situação na escala 1:5000;
- III - Planta geral (em três vias em papel e uma digitalizada em programas eletrônicos compatíveis com os utilizados pela Prefeitura) do loteamento na escala 1:1000 com indicação da topografia, arruamento, divisão em lotes, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto;
- IV - Memorial descritivo (em três vias em papel e uma digitalizada), contendo descrição do loteamento com suas características e indicação das áreas públicas e comuns, acompanhado de quadro de áreas de todos os seus componentes (quadras, ruas, etc.);
- V - Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- VI - O sistema de vias com a respectiva hierarquia assim como suas dimensões lineares, com raio, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;
- VII - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças ou áreas de lazer;
- VIII - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- IX - Recuos exigidos devidamente cotados;
- X - Os projetos com as obras descritas no art. 7º, devidamente aprovadas pelos concessionários, quando for o caso;
- XI - Licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes e os estudos descritos no artigo anterior;
- XII - Compromisso de que os lotes não serão postos à venda antes da expedição de alvará pela Prefeitura.
- XIII - Cronograma de execução das obras;
- XIV - Orçamento das obras de infraestrutura;
- XV - Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.
- XVI - Modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.
- XVII - Minuta da convenção de condomínio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

§ 1º. 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.

§ 2º. 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, Urbanismo e Meio Ambiente, que analisará se compreende alteração substancial a importar reexame do projeto pelos demais órgãos competentes.

### CAPÍTULO IV

#### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

**Art. 20.** A Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 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, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente facultará ao empreendedor prazo não superior a 30(trinta) dias para corrigir a irregularidade.

§ 3º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

**Art. 21.** Os projetos reprovados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para projetos novos.

§ 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 não se aplica às hipóteses de caducidade por termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

### CAPÍTULO V

#### DA INCLUSÃO DA ÁREA EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

##### Seção I

#### DA INCLUSÃO DA ÁREA EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

**Art. 22.** A aprovação do projeto ficará condicionada à inclusão da área em zona urbana ou de expansão urbana.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

§ 1º. O proprietário apresentará ao Chefe do Poder Executivo requerimento de inclusão da área a ser chacreada em zona urbana ou zona de expansão urbana, acompanhado de Certidão de Propriedade atualizada, Mapa e Memorial Descritivo da área.

§ 2º. Verificada a viabilidade de inclusão pleiteada, será encaminhada ao Poder Legislativo a respectiva proposição de lei para apreciação.

### Seção II DA ANUÊNCIA DO INCRA

**Art. 23.** O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da publicação da lei prevista no artigo anterior para obter a anuência do INCRA.

§ 1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à apreciação do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

**Art. 24.** Apresentada a anuência do INCRA o Poder Executivo, baixará, no prazo de 90 (noventa) dias o Decreto de aprovação e consolidação do empreendimento e área correspondente ao mesmo em Zona de Chácaras de Recreio – ZCR – com a finalidade específica de implantação de chaceamento de lazer e turismo.

**Parágrafo único.** No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do Decreto, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o Termo de Compromisso e Obrigações, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à classificação de zoneamento anterior.

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

**Art. 25.** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o Município poderá exigir do empreendedor, por termo, quaisquer das garantias previstas no art.12da Lei Ordinária nº 346/2010, observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

**Art. 26.** O empreendedor e o proprietário da gleba firmarão, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE CHACREADOR, por meio do qual se obrigarão, além da garantia prevista no artigo anterior, a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração e ainda a:

I - Executar à própria custa, no prazo legal, todas as obras de infraestrutura, de arborização e sinalização das vias de circulação, da área verde e da área de preservação permanente, quando for o caso, e, se houverem os equipamentos urbanísticos exigidos em consonância com o chaceamento, na forma desta Lei, Código de Obras e Plano Diretor;

II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que só serão permitidas construções após a conclusão e recebimento das obras de infraestrutura pelo Município;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

III - Fazer 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 chácara, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

IV - Iniciar a venda das chácaras somente após o registro do projeto nos termos do parágrafo único do art. 24 desta Lei;

V - Registrar junto ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o Projeto, o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE CHACREADOR aqui referido;

VI - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de chácaras ou fração ideal antes de consolidada a execução das obras de infraestrutura, com o recebimento definitivo do Município;

VII - Manter, preservar e conservar, às suas custas, as áreas verdes e de preservação permanente, calçadas e vias de circulação, iluminação pública (se existente), distribuição de água potável, sistema de esgotamento sanitário coletivo ou individual, drenagem pluvial e eventualmente equipamentos comunitários e de lazer, além das demais infraestruturas existentes.

**Parágrafo único.** As obrigações constantes do TERMO DE OBRIGAÇÕES DE CHACREADOR serão transferidas ao condomínio após sua constituição e farão parte integrante da respectiva convenção, não afastando a responsabilidade do empreendedor e do proprietário da gleba pelas obras previstas nesta lei.

**Art. 27.** Emitido o Alvará para Execução das Obras, o empreendedor terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão das mesmas, prazo este prorrogável uma única vez por até igual período.

**Parágrafo único.** O alvará de execução das obras não será expedido sem que seja efetivada a garantia, se for o caso, e assinado TERMO DE OBRIGAÇÕES DE CHACREADOR previstos nesta lei.

## CAPÍTULO VI

### DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

#### Seção I DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

**Art. 28.** A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena do pagamento de multa de 10% a 40% do valor do imóvel alienado.

**Art. 29.** O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, devendo constar no instrumento que qualquer edificação somente poderá ser iniciada depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor, pelo setor de engenharia do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

**Art. 30.** O contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente à área de sua chácara, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, nos termos do art. 26, III, desta lei.

### Seção II

#### DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art. 31.** O responsável pelo empreendimento, proprietário e empreendedor, 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 de desenvolver atividade econômica no local, salvo aquelas destinadas à recreio, turismo e lazer;

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 art. 26, III e VII, desta lei;

IV - Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de 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 o imóvel ou chácara; e

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

§ 1º. A convenção de condomínio deverá constar, ainda, no que for compatível, como dever do condomínio e de seus condôminos, as prescrições atinentes às obras e posturas municipais contidas nas Leis específicas.

§ 2º. A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo.

§ 3º. A convenção de condomínio será aprovada por qualquer *quorum* dos adquirentes presentes em segunda reunião condominial convocada pelo empreendedor quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 4º. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do condomínio de chacreamento de lazer e turismo, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara por seu custeio, e, solidariamente nas hipóteses prevista em lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

**Art. 32.** 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 de parcelamento do solo, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar: o *quorum* 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 dutos; proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local; limites e formas de utilização das unidades autônomas; limites de uso destas unidades; responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas; equipamentos e prestação de serviço coletivo; vias de circulação; áreas verde e de preservação permanente; além das normas de higiene e ambientais em cada unidade e no condomínio, com expressa vedação de queimadas e emprego de produto químico para limpeza de terreno, além das demais prescrições compatíveis, contidas nas Leis instituidoras dos Códigos de Obras e Posturas do Município.

**Art. 33.** O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidas mais de 50% (cinquenta por cento) das chácaras.

§ 1º. Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do condomínio para eleição de síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, conforme § 1º o empreendedor e proprietário da gleba continuarão investidos nas funções.

§ 3º. Concluída a posse dos eleitos, o empreendedor e proprietário da gleba responderão pelas unidades autônomas não vendidas.

### CAPÍTULO VII

#### DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO

**Art. 34.** O projeto de parcelamento do solo para chacreamento de lazer e turismo não executado nos prazos estabelecidos nesta lei importará na reversão da área transformada em Zona de Chácaras de Recreio–ZCR em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos, com as comunicações necessárias ao Cartório de Registro de Imóveis, INCRA e Ministério Público.

**Art. 35.** O empreendedor e proprietário da gleba serão multados:

I - Em 03 (três) UR, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de vinte e quatro (24) meses, contados da emissão do alvará, conforme art. 27

II - Em 06 (seis) UR, caso deixe ocorrer a caducidade do projeto conforme art. 23, § 1º;

III - Em 09 (nove) UR, caso não registre o projeto na forma do art. 24, parágrafo único;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

### Estado de Minas Gerais

IV - Em 12 (doze) UR, caso não cumpra o disposto no art. 29 e/ou o disposto no art. 30;

V - Em 15 (quinze) UR, por chácara, caso promova a venda sem a observância do disposto nos arts. 16, 26, 28 a 30 e 31, III;

VI - Em 75 (setenta e cinco) UR, caso deixe de cumprir as obrigações de chacreador, nos termos dos arts. 7º, 19 e 26, incisos I a VI; e

VII - Em 100 (cem) UR, caso ocorra a hipótese do art. 37 desta lei.

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

§ 2º. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 36.** 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 05(cinco) anos.

**Art. 37.** 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 a decretação de *zona de chácaras de recreio* e as aprovações subsequentes.

**Parágrafo único.** Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo setor municipal competente, 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 VII do art. 35 desta lei e da obrigação de implementação de recuperação ambiental, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

**Art. 38.** Os proprietários ou empreendedores de projetos inexecutados, caducados, ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 05(cinco) anos.

**Art. 39.** 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 art. 35 desta lei, sem prejuízo, conforme o caso, da aplicação conjunta do art.34, com o cancelamento da aprovação e reversão do zoneamento da área.

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

### CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

**Art. 40.** O parcelamento do solo para chacreamento de lazer e turismo aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originárias, sendo vedada a alteração do tipo de uso e a divisão das chácaras.

**Art. 41.** O empreendedor, o proprietário da gleba e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção do meio ambiente.

**Art. 42.** A Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA, se estiver em atividade.

**Art. 43.** Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo para chacreamento de lazer e turismo.

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

§2º. Caberá à Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente a coordenação da audiência pública cujas despesas correrão a expensas do interessado.

**Art. 44.** O Estudo de Impacto de Vizinhança, o Estudo de Impacto Ambiental, ou o Relatório de Impacto Ambiental terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por igual período, mediante requerimento do interessado devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

**Art. 45.** Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo para fins de chacreamento de lazer e turismo realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente declaração prévia do Município e inclusão da área respectiva no zoneamento destinado a Chácaras de Recreio.

**Parágrafo único.** O processo de regularização deve ser solicitado à Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, com projeto e documentação da condição em que se encontra o empreendimento, diante dos requisitos para chacreamentos dispostos na presente lei, para diretrizes que leve ao enquadramento às proposições aprovadas para Zona de Chácaras de Recreio - ZCR.

### CAPÍTULO IX

#### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 46.** Fica o Poder Executivo autorizado a instituir como Zonas de Chácaras de Recreio – ZCR – as áreas de chacreamento de lazer e turismo preexistentes a esta lei e devidamente registradas em procedimento administrativo especial pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, desde que os interessados apresentem projeto observado, no que couber, o disposto nesta lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA BARRA

## Estado de Minas Gerais

**Parágrafo único.** O registro de chaceamento de lazer e turismo preexistente a esta lei deverá ser ao final do processo administrativo especial, publicado em jornal de circulação local, para fins de impugnação por qualquer interessado.

**Art. 47.** Todos os parcelamentos do solo para fins de chaceamento de lazer e turismo, preexistentes a esta lei, terão o prazo de doze (12) meses, contados de sua publicação, para iniciarem a regularização junto ao Município, satisfazendo, no que forem compatíveis, os requisitos desta lei, sob pena de serem considerados clandestinos.

§ 1º. A regularização dos chaceamento de lazer e turismo irregularmente estabelecidos, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

§ 2º. Na regularização de chaceamento de lazer e turismo preexistente a esta lei, não será dispensada a constituição de área verde, além da área de preservação permanente, quando for a hipótese, nos termos da presente Lei.

§ 3º. Não havendo área remanescente na gleba chaceada, os interessados deverão oferecer, em compensação ambiental, na forma prevista no § 2º deste artigo, outra área, obrigando-se aos cuidados de zelo e manutenção dispostos nesta lei.

§ 4º. O disposto no § 3º deste artigo recairá preferencialmente sobre área contigua ao condomínio de chaceamento de lazer e turismo.

**Art. 48.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei, em caso de necessidade.

**Art. 49.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial, o § 2º do art. 22 da Lei Ordinária nº 346/2010 e a Lei nº 515/2016.

**Art. 50.** Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

São José da Barra/MG, 18 de dezembro de 2019

  
*Paulo Sergio Leandrô de Oliveira*  
Prefeito do Município

