

# PUBLICADO

Extrema, 27 / 02 / 19

Lei Complementar nº 160

De 27 de fevereiro de 2019.

"Estabelece normas de chaceamento no município de Extrema e dá outras providências."

O Prefeito Municipal de Extrema, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Extrema aprovou e ele sanciona a seguinte

## Lei Complementar:

### Capítulo I

#### Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre normas de chaceamento no Município de Extrema, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º. A implantação de Chácaras de Recreio no Município de Extrema será feita na forma estabelecida nesta Lei Complementar, mediante a aprovação de chaceamento, aberto ou em condomínio em área de expansão urbana I, II e III, em Zona Urbana de Uso Controlado I e II, ou por prévia Lei municipal específica.

§ 1º. O Chaceamento Aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.


§ 2º. O Chaceamento na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

§ 3º. As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

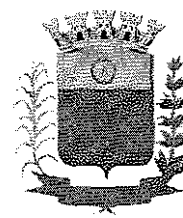




Procuradoria Jurídica  
Av. Delegado Waldemar Gomes Pinto, 1.624  
Ponte Nova | Extrema/MG | CEP 37.640-000  
(35) 3435.5205

 [www.extrema.mg.gov.br](http://www.extrema.mg.gov.br)

*Inovação e Gestão de Resultados*



## Capítulo II

### Disposições Gerais

Art. 3º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chacreamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar, e, no que couber, nas Leis Federais, nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas, de uso comum ao chacreamento.

Parágrafo Único: Nos Chacreamentos Abertos, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão repassadas ao Município. Já nos condomínios, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 4º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial para fins de chacreamento, bem como a constituição do Loteamento ou do Condonúncio de Chácaras é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 5º. Os Chacreamentos Abertos serão aprovados por Portaria do Poder Executivo, e os Chacreamentos em Condomínio terão sua implantação autorizada mediante Portaria do Poder Executivo.

Art. 6º. Não será permitida instalação de chácaras de recreio:

- I - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;



IV - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V - Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI - Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

Parágrafo Único. Os terrenos em questão poderão fazer parte da área total do chacreamento, respeitados os percentuais estabelecidos no artigo 8º, exceto os incisos II e VII deste artigo.

Art. 7º. Os Chacreamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos urbanísticos:

Tamanho mínimo do lote (m <sup>2</sup> )	Testada mínima do lote (m)	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Coefficiente de aproveitamento	Altura máxima de pavimentos (exclusive subsolo)
1.000	12,00	unifamiliar	50	0,25	02

I - As ruas deverão possuir, pelo menos, 7m (sete metros) de faixa de rolamento;

II - Reservar uma faixa de 10m (dez metros) não edificante de cada lateral das faixas de domínio público nas estradas municipais, rodovias, ferrovias, e nas linhas de transmissão de energia e dutos serão observadas as normas estabelecidas pelas concessionárias;

III - As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias e estradas municipais, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais.



- IV - Vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- V - Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- VI - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VII - Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, 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;
- VIII - Garantir acesso à água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chacara, quando em área sem atendimento da concessionária local;
- IX - Estrutura de tratamento de esgoto através da implantação de pelo menos fossa séptica ou ecológica, atendidas às Normas Brasileiras de Regulação;
- X - Arborização obrigatória das vias de circulação e áreas verdes;
- XI - Implantação de rede elétrica, conforme projeto aprovado pela Concessionária responsável, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;
- XII - A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.
- XIII - Arruamento com cascalho devidamente compactado ou material apropriado e descrito no respectivo projeto, além de guia e sarjeta, salvo se não for exigida na aprovação colocação de pavimento asfáltico, bloquete ou outro material similar em trechos com declividade superior a 15% (quinze por cento);

Art. 8º. Da área total chacreada serão destinadas área verdes e institucionais, sendo computadas as eventuais APPs - Áreas de Proteção Permanente no percentual de 50% (cinquenta por cento).

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 Complementar.



Art. 10. As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até dois pavimentos e deverão seguir às seguintes diretrizes:

I - Afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3 m (três metros) em relação às demais divisas;

II - Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área, deste percentual, com o mínimo de 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal.

III - Implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva.

### **Capítulo III**

#### **Disposições Específicas**

##### **Seção I: Dos Chacreamentos Abertos**

Art. 11. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum.

Art. 12. Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no art. 8º, desta lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas e nas quantidades mínimas de:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde;

II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional;

##### **Seção II - Dos Condomínios de Chácaras**

Art. 13. Nos Condomínios de Chácaras deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e institucionais, na forma prevista nesta Lei Complementar.

Art. 14. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras regular-se-ão pelas disposições da Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o



condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002 em seu capítulo VI - Seção I, "Do Condomínio voluntário" artigo 1.314 ao artigo 1.323.

Art. 15. A implantação do Condomínio de Chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou comprometer a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 16. O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 17. O responsável pelo Condomínio de Chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria de Obras e Urbanismo, uma cópia da Convenção de Condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

I - a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio, salvo, se aprovado em convenção ou em assembleia;

II - especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III - todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

#### **Capítulo IV**


#### **O Projeto de Chacreamento**

Art. 18. O projeto de implantação de chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria de Obras e Urbanismo, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

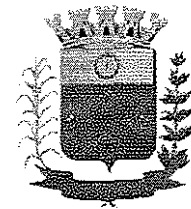




Procuradoria Jurídica  
Av. Delegado Waldemar Gomes Pinto, 1624  
Ponte Nova | Extrema/MG | CEP 37640-000  
(35) 3435.5205

 [www.extrema.mg.gov.br](http://www.extrema.mg.gov.br)

*Inovação e Gestão de Resultados*



Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria de obras e urbanismo, os seguintes documentos:

I - requerimento em duas vias, acompanhado da Guia de recolhimento da Taxa de Expedição de Diretrizes;

II - Certidão Vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo trinta dias;

III - Levantamento planialtimétrico em duas vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

a) As divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;

b) levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

Art. 19. A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Urbanismo definirá as diretrizes, no prazo máximo de trinta (30) dias úteis.

Art. 20. O Projeto de Implantação de Chacreamento deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano para análise, contendo:

I - Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel, expedida no máximo há 30 (trinta) dias;

II - Projeto urbanístico conforme diretrizes, em uma única via, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

a) A subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;



- b) Sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) 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, na escala apropriada;
- e) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) A indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- g) Os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.
- h) Memorial descritivo e Cronograma de execução das obras;
- i) ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- j) 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;
- k) Projeto de abastecimento de água e respectiva ART;
- l) Projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART.
- m) Minuta da convenção de condomínio, no caso de Condomínio de Chácaras.

Art. 21. O Projeto de Implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria de Obras e Urbanismo, no prazo de 30 úteis.

§ 1º. Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei Complementar será devolvido ao autor, para as devidas, alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria.

§ 2º. A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.





Art. 22. Caberá à Secretaria de Obras e Urbanismo remeter à Secretaria Municipal de Meio Ambiente os documentos constantes no artigo anterior, para análises e pareceres técnicos, que deverão retomar no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

## Capítulo V

### O Alvará de Licença para Execução de Obras

Art. 23. No ato de aprovação do projeto de chacreamento aberto ou condomínio de chácaras, a área em análise poderá ser transformada mediante Lei Municipal Específica em ZUE (Zona de Urbanização Específica), nos termos do artigo 42-B da LEI nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e de acordo com os critérios definidos no artigo 32 do Código Tributário Nacional”, salvo se a área já estiver contida dentro da zona de expansão urbana I, II e III ou em Zona Urbana de Uso Controlado I e II.

Art. 24. Aprovado o projeto de Chacreamento Aberto ou Condomínio de Chácaras, o empreendedor deverá promover baixa da área no INCRA e posteriormente submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob a pena de caducidade da aprovação.

§1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, podendo, mediante justificativa, solicitar nova revalidação da aprovação, com o pagamento da renovação das taxas.

Art. 25. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente.

## Capítulo VI

### Das Penalidades



Art. 26. As obras de implantação de Chacreamento Aberto ou Condomínio de Chácaras, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato, das mesmas.

Art. 27. Em caso de Chacreamento Aberto ou Condomínios de Chácaras clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

- I - Multa no valor de 3.000 (três mil) UFEX {Unidade Fiscal Municipal de Extrema};
- II - Interdição total do empreendimento;
- III - Multa diária no valor de 300 (trezentas).UFEX em caso de descumprimento da interdição.

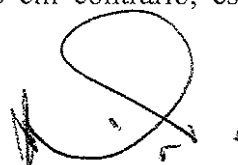
Parágrafo único: A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

## **Capítulo VII**

### **Das Disposições Finais**

Art. 28. Os parcelamentos do solo urbano para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 29. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



**João Batista da Silva**  
**- Prefeito Municipal -**

