



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

**LEI MUNICIPAL Nº. 480/2018**

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS DE  
CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE IBIAÍ/MG E DA OUTRAS  
PROVIDENCIAS.**

O Povo do Município de Ibiaí, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DO PARCELAMENTO DE SOLO RURAL  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O parcelamento do solo rural no Município de Ibiaí/MG, chamado chacreamento particular, será feito mediante implantação de condomínios rurais, autorizados na forma da lei.

§1º O chacreamento, onde cabível, se constituirá conforme as regras aplicáveis aos condomínios definidas nas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e, subsidiariamente, o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º Cada chácara com seus acessórios se constituirá em unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

§3º Criada a Zona Especial Urbana Residencial – ZEUR, na forma definida nesta lei, ela será considerada urbana para todos os fins legais e administrativos, observadas as normas especiais especificadas nesta lei.

Art. 2º Será de responsabilidade exclusiva do empreendedor instituidor os ônus decorrentes da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental do chacreamento.

Parágrafo único. Após o registro da Convenção de Condomínio no órgão competente, os condôminos/adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio, respondendo cada um proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 3º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta lei.

Art. 4º Caso necessária, a construção da via de acesso até a estrada municipal, estadual ou federal será de responsabilidade do empreendedor, o qual deverá seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com as necessidades.

Parágrafo único. A via de acesso e de acostamento deverão seguir o Código de Postura Municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

Art. 5º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC, por Decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do art. 18 desta Lei.

§ 1º O projeto será apreciado pelos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

§ 2º Não será permitido o chacreamento:

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

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos.

V – em áreas de preservação ecológica; e

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

Art. 6º A pedido do interessado, e após aprovação do projeto por ele apresentado, o Poder Executivo decretará a área do condomínio rural como integrante da Zona Urbana Especial Residencial – ZUER.

§ 1º O pedido de aprovação do projeto será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

§ 2º Às expensas do interessado, o projeto será submetido aos órgãos ambientais que devam opinar sobre o assunto.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**

Art. 7º Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde e de Área de Preservação Permanente–APP conforme legislação específica;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;

III – área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) para o ZUER, com no mínimo 20 m (vinte metros) de frente e 03 (módulos) rurais para ZUERC.

IV – reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16m (dezesesseis metros) do seu eixo;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

- VI – sempre que possível, garantir articulação das vias com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local;
- VII – vias abertas com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VIII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei complementar;
- IX – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos;
- X – quando necessário, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- XI – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- XII – implantação de rede distribuidora de água, poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes;
- XIII – implantação de sistema de esgotamento sanitário via fossa séptica ou outras alternativas aprovada pelas autoridades competentes;
- XIV – implantação de rede de energia elétrica e domiciliar, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público;
- XV – manutenção das vias internas às expensas exclusivas do condomínio;
- XVI – o lixo doméstico deverá ser retirado e depositado pelos condôminos nos locais onde já exista a coleta pela Prefeitura Municipal;

Art. 8º Da área total do condomínio rural serão destinados no mínimo 3% (três por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente ou de Reserva Legal.

Art. 9º Para cada empreendimento, o empreendedor reservará 01 (uma) chacara que será destinada para a área de uso comum de todos os condôminos, sendo uma área contígua, e de localização em local do imóvel de qualidade intermediária, nem pior nem melhor do que a média, observadas as características de todo o chacreamento.

Art. 10 As vias de circulação dentro do empreendimento deverão ter no mínimo 10 (dez) metros de largura para ruas e de 12 (doze metros) para avenida, com pista de rolamento mínima de 07 (sete) metros cada uma para rua e de 09 (nove) metros para avenida.

Art.11 Para aprovação do chacreamento, exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Plano de Controle Ambiental – PCA ou Relatório de Controle Ambiental – RIMA ou outro documento que venha a substituí-los, e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 12 As edificações em cada chacara deverão seguir as seguintes diretrizes de afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chacara divisar com outra chacara.

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

V – garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

- a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e
  - b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.
- VI – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;
- VII – observância a convenção do condomínio.

### **CAPÍTULO III**

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

Art. 13. Antes de elaborar seus projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento para fins de chacreamento.

Parágrafo único. O requerimento acompanhado, pelo menos, dos itens abaixo relacionados, assinados pelo proprietário ou profissional responsável, deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao Setor de Cadastro Imobiliário do Município e uma via será comprovante do empreendedor:

- I – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;
- II – as divisas da gleba a ser chacreada;
- III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba; e
- V – compromisso de que as chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 14. No prazo máximo de noventa (90) dias corridos, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com as plantas apresentadas pelo interessado, tais como:

- 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 faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
- III – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.

§1º. O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º. Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo, sem o saneamento o requerimento será arquivado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

§3º. O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA – que emitirá seu parecer no prazo máximo de (60) sessenta dias, findo os quais o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.

§ 4º O empreendedor elaborará o laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Plano de Controle Ambiental – PCA ou Relatório de Controle Ambiental – RIMA ou outro documento que venha a substituí-los, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural, o qual será submetido à apreciação por órgão competente.

Art. 15. Após as etapas descritas anteriormente, o empreendedor, para aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

- I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;
- II – laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural, quando for o caso;
- III – as dimensões das chácaras e quadras;
- IV – informação de que o empreendedor ou cada proprietário será responsável pelo esgoto, via fossa séptica;
- V – certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição 30 dias;
- VI – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- VII – memorial descritivo;
- VIII – planta impressa do projeto, em 3 (três) vias, 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;
- IX – cópia da ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- X – cronograma de execução das obras;
- XI – subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- XII – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;
- XIII – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
- XIV – 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 de 1:500;
- XV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- XVI – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
- XVII – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
- XVIII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e pelo CODEMA, contendo:
  - a) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

---

XIX– comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

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

XXI – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada;

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO RURAL**

Art. 16. Apresentado os itens descritos no artigo 13 desta Lei, o Município terá 30 (trinta) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas no capítulo anterior.

§1º. Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

§2º. Após a análise, sendo o projeto aprovado a Prefeitura Municipal emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural.

Art. 17 Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§1º Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão 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 do projeto.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

###### **SEÇÃO I DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA**

Art. 18 O projeto será aprovado com a publicação de decreto do Chefe do Executivo criando a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC e Zona de Urbanização Específica Residencial – ZUER com a finalidade específica de implantação de chacreamento ou condomínio Rural.

§1º A transformação é reversível nos termos desta Lei.

§2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

---

**SEÇÃO II**  
**DA ANUÊNCIA DO INCRA**

Art. 19 Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer no prazo de 24 (meses) meses a anuência do INCRA ao projeto de parcelamento.

**CAPÍTULO V**  
**DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**SEÇÃO I**  
**DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS**

Art. 20 A alienação das chácaras, por meio de contrato, deverá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 21 Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das chácaras, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

I – 30% (trinta por cento) das chácaras deverá ser caucionada a favor do Município até que o empreendedor complete toda a infraestrutura;

II – o compromisso de compra e venda ou documento equivalente, informará ao promitente comprador que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

III – ao compromisso de compra e venda ou documento equivalente o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento.

IV – do compromisso de compra e venda constará, ainda, que o adquirente é responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua chacara ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.

§1º O caucionamento será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

§2º O número de chácaras caucionadas poderá ser reduzido de forma proporcional à infraestrutura aprontada e entregue para uso dos condôminos.

**SEÇÃO II**  
**DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

Art. 22 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta Lei e da Lei 10.406/02, Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a esses no ato da compra e venda.

§1º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

§ 2º Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES AS NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL**

Art. 23 A não conclusão da infraestrutura do chacreamento no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, não sendo transferida a obrigação ao município.

§ 1º Sem prejuízo da continuação da aplicação da multa, após um ano de atraso, o Município poderá levar a leilão tantas chácaras caucionadas quantas sejam necessárias para pagar a realização da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 2º Alienadas as chácaras, o município executará a infraestrutura de forma direta ou indireta.

§ 3º Mediante acordo com o condomínio, se regular, ou com os condôminos, no caso de irregularidade do condomínio, as chácaras referidas no parágrafo anterior poderão ser transferidas ao condomínio para que este, usando seus próprios meios, execute a infraestrutura faltante ou necessária.

§ 4º Completada a infraestrutura, cessará a cobrança da multa, cujo valor devido poderá ser ressarcido mediante leilão de tantas chácaras caucionadas quantas necessárias para cobrir o débito, podendo ainda o Município optar pela transferência das chácaras para sua propriedade.

§ 5º O valor da multa será atualizado e cobrado nos termos da legislação vigente.

Art. 24 A aplicação da multa prevista no artigo anterior não afasta a aplicação das sanções previstas em outras normas legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas leis nº 10.406/02, 4.591/64 e 6.766/79.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 25 Mediante requerimento do interessado, com apresentação dos projetos, ou de ofício, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como ZUEC e ZUER as áreas que compreendem os





**PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIAÍ**  
PRAÇA 31 DE MARÇO, 555 – CEP 39350-000 – IBIAÍ – MINAS GERAIS TELEFAX  
(38) 3746-1136

parcelamentos do solo rural ou urbano existentes, serão declarados legalizados, por constituírem condomínios consolidados, desde que atendam os requisitos mínimos de infraestrutura para habitação, tais como: água, esgoto, energia e sistema viário adequado, termos desta lei.

§ 1º A regularização prevista no *caput* deverá ser requerida em até 12 (doze) meses após a publicação desta lei, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área parcelada anterior à publicação desta lei, esta será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeito às sanções legais.

§ 3º Para a regularização dos chacreamentos existentes e consolidados, mediante requerimento e justificativa circunstanciada do interessado, o Poder Executivo poderá autorizar redução das exigências previstas nesta lei quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida.

§ 4º Na aplicação da leniência prevista neste artigo, o Município poderá exigir medidas compensatórias, ainda que em outras áreas que não a do chacreamento em processo de regularização.

## CAPÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 O parcelamento do solo para chacreamento ou condomínio rural aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso e a subdivisão das chácaras.

Art. 27 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos imóveis responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 28 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 29 Ficam revogadas as disposições contrárias.

Art. 30 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Ibiaí/MG, 26 de novembro de 2018.

  
Larravardiere Batista Cordeiro  
Prefeito Municipal.

