

**PARECER N.º                    /2018.**

**PROJETO DE LEI N.º 35/2017 E SUBSTITUTIVO N.º 1.**

**OBJETO: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DE IMÓVEL RURAL, PARA FINS URBANOS, LOCALIZADO FORA DA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, DESTINADO À FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO, E SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS OU IRREGULARES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS,**

**AUTOR: PREFEITO JOSÉ GOMES BRANQUINHO.**

**1. Relatório:**

De iniciativa do Senhor Prefeito José Gomes Branquinho, o Projeto de Lei n.º 35/2017 e o Substitutivo n.º 1 que “dispõe sobre o parcelamento do solo de imóvel rural, para fins urbanos, localizado fora da zona urbana do Município de Unaí, destinado à formação de sítios de recreio, e sobre a regularização dos chacreamentos clandestinos ou irregulares e dá outras providências.”

**2. Fundamentação:**

Em atendimento ao requerimento n.º 268/2018, que solicita parecer técnico jurídico apontando quais mudanças foram feitas substancialmente com a apresentação do Substitutivo n.º 1 ao Projeto de Lei n.º 35/2017, diante disso, dá a presente análise:

As expressões abaixo, em destaque de vermelho, são as expressões que foram incluídas ao texto original e as expressões destacadas com um traço cortando-as ao meio, significa que elas foram excluídas com o Substitutivo n.º 1.

Desta forma, seguem os dispositivos alterados:

Quanto ao artigo 9º:

§ 7º — AHavendo reserva legal do imóvel poderá na área objeto de parcelamento, esta deverá integrar ao empreendimento exclusivamente como área verde, sem prejuízo aos 10% (dez por cento) de área verde a ser reservada e acessível ao público, prevista no inciso I do art.15 desta Lei.

§ 8º O acesso à área verde deverá ser feito por via pública e localizada contígua aos limites do loteamento rural, e sem fazer divisa com as parcelas ou lotes particulares resultantes do chaceamento ou de propriedades circunvizinhas, porém separada por vias das propriedades particulares.

No artigo 10 reenumerou o parágrafo único para 1º e incluiu o seguinte parágrafo 2º:

§ 2º A divisão de uma área ou gleba rural por cursos d'água, rodovias ou linhas férreas, canais ou faixas de drenos naturais, caracteriza a descontinuidade da área dividindo-a em duas áreas distintas a serem analisadas e consideradas separadamente.

No artigo 11:

II — reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) de largura sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas ou rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e, dutos ou canais de saneamento;

VII — obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto e orientadas segundo as normas da empresa concessionária autorizada pela municipalidade, 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, para os projetos que forem exigidos o calçamento das vias;

XII — cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento, incluindo as áreas públicas localizadas na área externa, porém contígua, do chaceamento;

XIII — preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 40% (quarenta) ~~33,33%~~ (trinta e três vírgula trinta e três por cento) da largura das calçadas;

XIV ~~—~~ serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;~~e~~

~~XV — estudo integrado com o sistema municipal de impacto~~ serviços de coleta do lixo urbano; e

~~XV - obter o licenciamento ambiental do empreendimento-~~ perante os órgãos ou entidades ambientais competentes.

§ 4º — Será exigido para a fixação das diretrizes um estudo demonstrativo da possibilidade da integração da área com o arruamento do sistema viário existente nas proximidades.

VII ~~—~~ obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto e orientadas segundo as normas da empresa concessionária autorizada pela municipalidade, 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, para os projetos que forem exigidos o calçamento das vias;

XII ~~—~~ cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento, incluindo as áreas públicas localizadas na área externa, porém contígua, do chacreamento;

XIII ~~—~~ preservação de uma faixa verde permeável, lideira às vias e junto ao meio fio, de ~~40% (quarenta)~~ 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) da largura das calçadas;

XIV ~~—~~ serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;~~e~~

~~XV — estudo integrado com o sistema municipal de impacto~~ serviços de coleta do lixo urbano; e

~~XV - obter o licenciamento ambiental do empreendimento-~~ perante os órgãos ou entidades ambientais competentes.

No artigo 12:

Art. 12. O parcelamento de solo de imóvel rural, para fins urbanos, visando à formação de sítios de recreio, será permitido na zona rural e está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura e das disposições desta ~~lei~~ Lei, desde que:

I ~~— Somente-~~ somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento, fora da Zona Urbana do Município.

II - seja a área mínima dos lotes ~~igual ou superior a 5.000,00 m<sup>2</sup>;~~ ou parcelas iguais ou superiores aos tamanhos mínimos definidos pelo escalonamento no artigo 13 desta Lei

III- - nos parcelamentos existentes e que deverão ser regularizados terão área mínima dos lotes de 1.000,00 m<sup>2</sup>; (mil metros quadrados);

~~VI—VII~~ - seja o sistema viário do parcelamento composto de vias comuns de acesso e vias locais, denominadas Estrada-Parque, numeradas sequencialmente, sendo requisito a existência de via com função alimentadora ~~como estrada de acesso disposta e distribuidora do trânsito~~ de forma a coletar e distribuir o fluxo das vias locais, ~~e as vias locais com função de circulação mais restrita~~ entre chácaras;

~~XI—XII~~ - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios necessários, com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo Município ou empresa ~~cessionária~~ concessionária com autonomia junto ao Município;

~~XIV—XV~~ - sejam observadas as legislações federal, estadual e municipal referentes ao meio ambiente e gerada a documentação necessária exigidas pelos órgãos ou entidades ambientais, que analisam e aprovam as diretrizes requeridas para garantir a preservação e recursos do meio ambiente sem danos.

~~Art. 13.~~

§ 1º Para maior esclarecimento do inciso VII, a via alimentadora deverá nascer na estrada de acesso ao loteamento que tangencia, faceia ou abre acesso sem, contudo, pertencer ao espaço condominial, mas dando origem à via alimentadora do condomínio de chácaras.

§ 2º A via local mencionada no inciso VII entronca-se ou cruza na via alimentadora, garantindo a mobilidade e o acesso às várias quadras e chácaras que não tem acesso direto à via alimentadora.

§ 3º A denominação Estrada-Parque se estabelece pela distinção entre o sistema viário urbano tradicional, primando pela maior simplicidade e preservação do sistema de mobilidade rural e interurbano, porém distinguindo na hierarquia viária do chacreamento a via principal de acesso das vias locais.

§ 4º Os loteamentos de sítios e recreio que margeia uma estrada lindeira ou rural deverão alinhar com a estrada afastando, a partir do seu eixo, uma distância de 12,00 m (doze metros) no mínimo.

Foi acrescentado o seguinte artigo 13:

Art. 13. O parcelamento de solo de imóvel rural, sob a modalidade de chacreamento de sítio de recreio, no município de Unaí, obedecerá a um escalonamento de distâncias externas aos limites do perímetro urbano do Distrito Sede e dos demais Distritos, constituindo faixas de áreas nas seguintes distribuições e considerações:

I - Do Distrito Sede estabelecem-se faixas distanciadas do limite do perímetro urbano nas distâncias de 5 km (cinco quilômetros), 10 km (dez quilômetros), 20 km (vinte quilômetros), 30 km (trinta quilômetros) e acima, com as seguintes exigências e considerações específicas para cada faixa, sem prejuízo da faixa precedente:

a) distância de 5 km do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e testada mínima de 24,00 m (vinte e quatro metros), exigindo-se que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado;

b) distância de 10 km do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 4.000,00 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) e testada mínima de 32,00 m (trinta e dois metros), exigindo-se que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado;

c) distância de 20 km do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 4.500,00 m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 36,00 m (trinta e seis metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento;

d) distância de 30 km do Distrito Sede – área mínima do lote ou parcela de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 40,00 m (quarenta metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento;

e) distância acima de 30 km do Distrito Sede até os limites do município – segue as mesmas dimensões mínimas e condições preestabelecidas na alínea “d”, porém sem prejuízo ao dimensionamento e às condições mínimas previstas no item seguinte para os demais distritos do município.

II - Dos demais Distritos do município estabelecem-se faixas distanciadas do limite do perímetro urbano nas distâncias de 5 km (cinco quilômetros), 15 km (quinze quilômetros) e acima, com as seguintes exigências e considerações específicas para cada uma das faixas, sem prejuízo da faixa precedente:

a) distância de 5 km do Distrito – área mínima do lote ou parcela de 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e testada mínima de 24,00 m (vinte e quatro metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento;

b) distância de 15 km do Distrito – área mínima do lote ou parcela de 4.000,00 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) e testada mínima de 32,00 m (trinta e dois metros), sendo optativo que o sistema viário interno ao chacreamento seja calçado ou asfaltado, podendo ser executado em tratamento primário com cascalhamento;

c) distância acima de 15 km do Distrito até os limites do município – segue as mesmas dimensões mínimas e condições preestabelecidas na alínea “e” do item I deste artigo com referência ao Distrito Sede.

Foi acrescentado o seguinte artigo 14:

Art. 14. Na hipótese de haver sítios de recreio com dimensões de área e testada acima dos mínimos estabelecidos no artigo 13, proposto no projeto pelo empreendedor, a

proporcionalidade do lote ou parcela deverá ser determinada dentro dos limites da relação testada e distância do fundo a seguir:

§ 1º Do Distrito Sede:

I - Na alínea “a” do inciso I referente ao Distrito Sede, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/5 (um quinto);

II - Na alínea “b” e “c” do inciso I do artigo 13 ao Distrito Sede, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/4 (um quarto);

III - Na alínea “d” do inciso I relativo ao Distrito Sede, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/3 (um quinto).

§ 2º Dos demais Distritos:

a) Na alínea “a” do inciso II relativo aos demais Distritos, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/5 (um quinto);

b) Na alínea “b” do inciso II relativo aos demais Distritos, a fração testada/distância do fundo (medida da testada dividida pela medida da distância do fundo) não poderá ser menor que a relação de 1/4 (um quarto).

No artigo 15:

Art. 15. Ficam fixados como infraestrutura básica exigível para a aprovação de loteamento para a formação de sítios de recreio os seguintes requisitos urbanísticos:

I – rede de energia e iluminação pública, atendidas as exigências da empresa concessionária (Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG, ou empresa que estiver atuar sob a autorização da municipalidade);

II – coleta de esgoto, atendidas as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e procedimentos adotados e aprovados pela concessionária, considerando princípios técnicos alternativos ecologicamente viáveis; e

III – abertura de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, com asfalto, poliédricos, blocos de concreto intertravados, ou vias cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

§ 4º: Na hipótese do parcelamento de sítios de recreio for projetado na zona de expansão urbana não urbanizada nas faixas que exigem o calçamento do perímetro urbano sistema viário, segundo o artigo anterior, não será aceito o sistema viário com cascalhamento em caráter provisório até que se conclua o calçamento.

§ 2º: A localização e uso dos espaços de áreas verdes e de lazer, e das áreas institucionais, serão aprovados pelo setor competente da Prefeitura e deverão estar localizadas externas e contíguas ao perímetro do parcelamento das chácaras para acesso público além dos condôminos.

§ 3º: Atendida a exigência do parágrafo anterior, os espaços públicos referidos deverão estar em áreas contíguas ou de acesso imediato ao empreendimento e com toda a infraestrutura de urbanização requerida para uso público quanto solicitado.

§ 6º: As áreas públicas constantes no inciso II e III poderão, a critério da ~~município~~ Município, ser unificadas para uso único com constituírem um espaço de que agrupem as duas funções distintas compondo área verde ~~ou contígua a área~~ de uso institucional.

Art. ~~15-17~~. O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos, visando à formação de sítios de recreio, deverá anteriormente à elaboração do projeto, requerer, por meio de processo administrativo específico, as diretrizes ambientais, de uso do solo, viárias e urbanísticas, bem como a certidão de viabilidade para a urbanização, junto ao órgão competente da Prefeitura, apresentando:

III -- cartas de Viabilidade Técnica de execução do sistema de abastecimento de água potável, do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário que não ofereça danos ao meio ambiente e do sistema de fornecimento de energia elétrica, emitidas pelas respectivas concessionárias no município.

Art. ~~16-18~~. As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

II -- edificações com ~~gabarito máximo~~ altura máxima igual a 9,00 m (nove metros) contados até a cota máxima do telhado, salvo os reservatórios que poderão atingir a altura máxima de 12,00 m (doze metros);

IV -- Número máximo de pavimentos: (ou gabarito máximo): 02 pavimentos;

VII - garantia de área de permeabilidade do solo de pelo menos ~~50%~~ 75% (setenta e cinco por cento) da área, sendo que deste percentual serão mantidos:

Parágrafo único. Os 3/5 (três quintos) de cobertura vegetal mencionados na alínea "a" do item VII refere-se à vegetação natural ou nativa do lugar, vedado o corte ou desbaste da mesma, e caso não haja a vegetação nesta área de permeabilidade deverá o proprietário do lote ou cessionário optar por plantar uma vegetação nativa ou frutífera.

Art. ~~17-19~~. O sistema de vias de comunicação, denominadas Estrada-Parque com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu

dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

III -- Estrada-Parque sem prolongamento: largura mínima de 12,00 m (doze metros) e extensão máxima de 100,00 m (cem metros), e ~~1210,00 m (dozedez metros)~~, no mínimo, de raio entre os limites do meio fio, para a construção do retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com ~~raio~~diâmetro mínimo de ~~1220,00 m (dozevinte metros)~~.

§ 1º --O logradouro público com calçamento destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais ou espaços a elas destinadas (largura de passeio), de forma a permitir a livre circulação de pedestres.

§ 2º --A largura total dos passeios na via local deverá corresponder a no mínimo 2/5 (dois quintos) da caixa da -via considerada, sendo esta largura dividida por igual nos dois lados da via, ou seja, 1/5 (um quinto) de cada lado.

§ 3º --Na via alimentadora exige um canteiro central para arborização com largura de 1/10 (um décimo) da caixa da via, e a largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 3/10 (três décimos) da caixa da via considerada, sendo esta largura dividida por igual nos dois lados da via, ou seja, 3/20 (três vinte avos) de cada lado.

Art. ~~24.26~~. São de responsabilidade do empreendedor:

VII -- implantação do sistema de esgotamento sanitário, compreendendo as redes coletoras e a ~~estação~~forma de tratamento, com tecnologia ecologicamente correta com a proposta do empreendimento de acordo com projeto aprovado;

VIII -- implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todas as unidades, definido o sistema de fornecimento de água a ser adotado;

IX -- implantação de rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pelo município ou pela concessionária de energia elétrica;

X -- execução das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado para as respectivas faixas definidas nos artigos 13 e 14 desta Lei;

Art. ~~31.33~~. O decreto de aprovação do parcelamento e/ou loteamento ~~dever~~deve conter:

Art. ~~33.35~~. O alvará de execução das obras não será expedido antes do deferimento do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nesta Lei.

Parágrafo único. O processo arquivado, sob qualquer dos fundamentos previstos nesta lei, não será convalidado; o seu desarquivamento e reavaliação ~~dependerá~~dependerão da renovação das taxas e licenças obtidas, bem assim da sua adequação para atender às exigências eventualmente impostas por alterações normativas introduzidas desde o seu arquivamento.

Art. ~~39-41~~. A comercialização das unidades parceladas dependerá, além do cumprimento das obrigações já instituídas por esta lei, do atendimento às seguintes providências, a cargo do empreendedor:

I ~~—~~ instituição da entidade jurídica e elaboração e aprovação da convenção respectiva, que deverá ser depositada perante o órgão licenciador do município e registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual ~~constará~~constarão, obrigatoriamente, as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chaceamento;

Art. ~~44-46~~. A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação do município, ensejará a imediata intervenção dos órgãos responsáveis, notadamente a autoridade definida nesta Lei como responsável pela condução do processo de licenciamento integrado, que deverá notificar os responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa.

I ~~—~~ multa de ~~1/10500~~ (um ~~décimo~~) ~~UFIR~~quinhentos avos ~~UFPU~~ - Unidade Fiscal Padrão de Referência Unai - por metro quadrado de parcelamento irregular;

III ~~—~~ multa diária no valor de ~~300 (trezentas)~~ ~~UFIR6~~ (seis) UFPU, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva;

Parágrafo ~~Único-único~~. As medidas previstas nos artigos ~~38, 39, 40, 41 e 4042~~ serão adotadas no âmbito de processo administrativo instaurado para apuração da ocorrência de parcelamento clandestino, observada a legislação municipal aplicável a respeito.

Art. ~~47-49~~. A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de ~~1.000 (mil)~~ ~~UFIR20~~ (vinte) UFPU por mês de atraso.

Art. ~~52-54~~. Os parcelamentos do solo para fins de chaceamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando-se, no que ~~se aplicarem~~se aplicarem, as disposições.

II- possuir pelo menos 10% (dez por cento) ~~das unidades parceladas como parcelamento ocupado por moradias ou~~ edificações ~~concluídas~~ permanentes que abrigam moradores, e estando o loteador solícito a empreender a infraestrutura mínima para garantir as condições mínimas de habitabilidade;

III - localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação nesta lei;

~~IV~~ IV – ter o documento da descaracterização do imóvel rural analisado pelo INCRA e deferido;

*~~VIII~~ – caso na área objeto de regularização possua unidades parceladas abaixo de 21.000 ~~dois~~ (um mil metros) metros quadrados, deverá a adequação dessas áreas serem feitas por unificação ou remembramento de áreas ou frações, para que resulte na área mínima requerida.*

*§ 2º O deferimento do pedido mencionado no item IV não implica no reconhecimento da regularidade do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que serão analisados pelos órgãos e entidades competentes, de acordo com a legislação de regência.*

*§ 3º A Secretaria Municipal de Obras, ~~Infraestrutura, Transportes~~ Infra Estrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, via Departamento de Obras e Infra Estrutura, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta lei, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado de que trata o presente artigo,*

### **3. Conclusão:**

Ante o exposto, salvo melhor juízo, conclui-se que a alteração do Projeto n.º 35, de 2017, por meio do Substitutivo n.º 1, foi basicamente no artigo 12 que incluiu definição/ampliação do sistema viário nos sítios de recreio e no artigo 13 que reduziu o tamanho mínimo obrigatório de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), bem como reduziu de 40 (quarenta) para 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) da preservação da área verde permeável junto ao meio-fio.

Plenário Vereador Geraldo Melgaço de Abreu, 8 de junho de 2018; 74º da Instalação do Município.

NEIDE MARIA MARTINS DE MELO  
Consultora Legislativa