



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 5526/14

DISPÕE SOBRE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo, sanciona a seguinte Lei:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre o chacreamento no Município de Pouso Alegre e dá outras providências.

Art. 2º. A implantação de Chácaras de Recreio no Município de Pouso Alegre será feito na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento, aberto ou em condomínio.

Art. 3º. Para efeitos desta Lei, a expressão Chácara de Recreio refere-se ao parcelamento especial do solo urbano, na Zona Urbana Especial – ZUE, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

§ 1º. O Chacreamento 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.

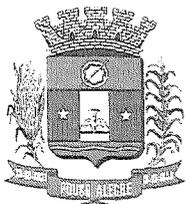
§ 2º. O Chacreamento na forma de condomínio é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio.

§ 3º. As chácaras de recreio terão área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados).

Capítulo II

Disposições Gerais

Art. 4º. 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, e, no que couber, nas Leis Federais, nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

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. 5º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento especial do solo urbano para fins de chacreamento, bem como a constituição do Loteamento ou do Condomínio de Chácaras é de total responsabilidade do empreendedor.

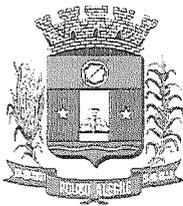
Art. 6º. Os Chacreamentos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 7º. 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.

Art. 8º. Os Chacreamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. As ruas deverão possuir, pelo menos, 8m (oito metros) de faixa de rolamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

II. Reservar uma faixa de 15m (quinze metros) *non aedifnadi* de cada lateral das faixas de domínio público das vias locais, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

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

IV. Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

V. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;

VI. Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob 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 a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada chácara, constituindo sistema cuja administração será transferida à empresa concessionária de água e esgoto;

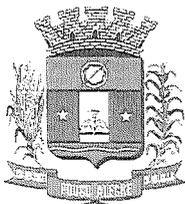
IX. Estrutura coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pela concessionária de água e esgoto, que assumirá a gestão desses sistemas;

X. Arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

XI. Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais, 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.

Art. 9º. Da área total chacreada serão destinadas área verdes e institucionais não sendo computadas as eventuais APPs – Áreas de Proteção Permanente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser cercadas e identificadas conforme padrão estabelecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 10. 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 e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 11. As edificações em cada chácara serão exclusivamente unifamiliares, com até dois pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I. Taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);

II. Afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 10,00 m (dez metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3 m (três metros) em relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 do Código Civil;

III. Garantia de área de permeabilidade do solo de 60% (sessenta por cento) da área da chácara, deste percentual, com o mínimo de 60% (sessenta por cento) com cobertura vegetal.

IV. Acessos demarcados prioritariamente com piso permeável;

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

Capítulo III

Disposições Específicas

Seção I: Dos Chacreamentos Abertos

Art.12. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta lei.

Art. 13. Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no art. 12, desta lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

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

II. 5% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Seção II - Dos Condomínios de Chácaras

Art.14. Nos Chacreamentos Abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta lei.

Art. 15. 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. 16. Para a implantação de Condomínios de Chácaras deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I. As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 8,00m (oito metros), não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

II. Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III. O perímetro do Condomínio de Chácaras deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

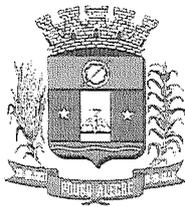
IV. Destinação de 10% por cento de áreas verdes, não computadas eventuais área de APPs, fora do condomínio, que será transferida urbanizada ao Município;

V. Destinação de 5% (cinco por cento) de áreas verdes, dentro do Condomínio;

VI. 5% de área institucional fora do condomínio.

Art. 17. A implantação do Condomínio de Chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar 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. 18. O Condomínio de Chácaras deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Art. 19. O responsável pelo Condomínio de Chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria de Planejamento Urbano, 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;

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;

IV. dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial trimestral, em laboratório homologado pela FEAM, conforme Portaria n. 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

Capítulo IV

O Projeto de Chacreamento

Art. 20. O projeto de implantação de chacreamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, os seguintes documentos:

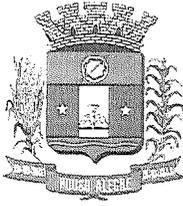
I. requerimento em duas vias, acompanhado da Guia de recolhimento da Taxa de Expedição de Diretrizes;

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

III. 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 mais próxima;

IV. 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;



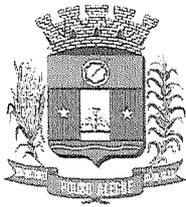
PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

- b. Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
- c. Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

Art. 21. A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Planejamento Urbano definirá as diretrizes, no prazo máximo de noventa (90) dias úteis.

Art. 22. 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. Certidão negativa débito municipal, estadual e federal;
- II. Projeto urbanístico conforme diretrizes, 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, 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 de 1:500;
 - 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.
- III. Memorial descritivo e Cronograma de execução das obras;
- IV. ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

V. 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;

VI. Projeto de abastecimento de água e respectiva ART;

VII. Projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART;

VIII. Minuta da convenção de condomínio, no caso de Condomínio de Chácaras.

Parágrafo Único. 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.

Art. 23. O Projeto de Implantação de chacreamento será analisado pela Secretaria de Planejamento Urbano, no prazo de 60 úteis.

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

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

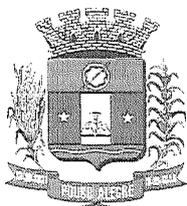
Art. 24. Caberá à Secretaria de Planejamento Urbano remeter à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, à Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito e à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, os documentos constantes no artigo anterior, para análises e pareceres técnicos, que deverão retornar no prazo de 40 (quarenta) dias úteis.

Capítulo V

O Alvará de Licença para Execução de Obras

Art. 25. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias previstas no artigo 38 da Lei 4.862 (Lei de Parcelamento de Solo), observadas as restrições apresentadas na legislação federal.

Art. 26. Aprovado o projeto de Chacreamento Aberto ou Condomínio de Chácaras, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução 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. 27. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente.

Capítulo VII

Das Penalidades

Art. 28. 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. 29. Os Loteamentos e Condomínios de Chácaras clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto à Prefeitura, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 30. Em caso de Chacreamento Aberto ou Condomínios de Chácaras clandestinos, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

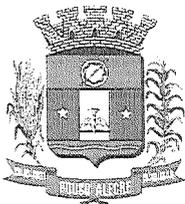
- I. Multa no valor de 3.000 (três mil) UFM's (Unidade Fiscal Municipal de Pouso Alegre);
- II. Interdição total do empreendimento;
- III. Multa diária no valor de 300 (trezentas) UFM's em caso de descumprimento da interdição.

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

Art. 31. No caso das obras de implantação do Loteamento ou Condomínio de Chácaras não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela prefeitura serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 32. Os Loteamentos e Condomínios de Chácaras irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 33. Em caso de Chacreamento Aberto ou Condomínios de Chácaras irregulares, o empreendedor será multado, na seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

I. Multa no valor de 2.000 (duas mil) UFMs (Unidade Fiscal Municipal de Pouso Alegre);

II. Interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III. Multa diária no valor de 300 (trezentas) UFMs em caso de descumprimento da interdição.

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

Art. 34. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do Loteamento ou Condomínio de Chácaras dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 2.000 (duas mil) UFMs por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 35. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Capítulo VIII

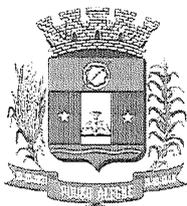
Da Regularização

Art. 36. Todos os parcelamentos do solo para fins de chacreamento preexistentes e/ou em construção à data de publicação desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua publicação, para apresentar o projeto de adequação e regularização junto ao Município, com toda a documentação exigida por esta Lei, desde que situados em ZUE definidas em Lei.

Parágrafo Único. Os parcelamentos previstos no caput não poderão sofrer ampliações, em nenhuma hipótese, sob pena de aplicação das sanções previstas no art. 38, desta lei.

Art. 37. A regularização dos empreendimentos imobiliários tratados nesta Lei e irregularmente estabelecidos será feita através de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) a ser firmado entre o empreendedor e a Prefeitura através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e aplicação de Taxa Pecuniária de Regularização a serem regulamentadas através de Decreto do Poder Executivo.

Art. 38. Município poderá celebrar Termo de Cooperação ou Convênio com os órgãos competentes, tendo como objeto, ações destinadas a reprimir chacreamento fora da área urbana, bem como encontrar soluções para os casos existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Capítulo IX

Das Disposições Finais

Art. 39. Os parcelamentos do solo urbano para chaceamento 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. 40. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano resolverá questões técnicas omissas a esta lei, com a aplicação subsidiária da Lei n. 6.766 e Lei Municipal n. 4862, no que couber.

Art. 41. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 26 DE NOVEMBRO DE 2014.


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE