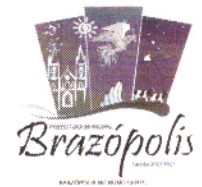




MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS ESTADO DE MINAS GERAIS



Lei nº 1328 de 11 de novembro de 2021



“Dispõe sobre o Chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS, MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei:

“Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:”

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUE) no Município de Brazópolis e dá outras providências.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, a expressão chacreamento refere-se ao fracionamento especial do solo urbano, em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC -, com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas de qualquer natureza.

§ único – Excepcionalmente, poderá a municipalidade autorizar a destinação comercial nos chacreamentos, de modo a possibilitar a instalação de hotéis, pousadas, restaurantes e congêneres.

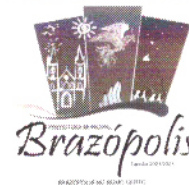
Art. 3º A implantação de chacreamento no Município de Brazópolis será feito na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação do projeto de chacreamento, aberto ou fechado.

§ 1º O chacreamento aberto, necessariamente implantado na modalidade de parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento), é a gleba de terra, subdividida em lotes de propriedade exclusiva dos futuros adquirentes, cujas ruas, praças, espaços livres e áreas



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, são integradas ao patrimônio público, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º O chaceamento fechado, necessariamente implantado na modalidade de condomínio de lotes, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva dos futuros adquirentes, obrigatoriamente fechado e organizado através de convenção de condomínio, cujas vias e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, nos termos das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 (naquelas normas pertinentes ao condomínio de lotes) e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

§ 3º Os lotes integrantes do chaceamento, em quaisquer de suas modalidades, terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

§ 4º O chaceamento estabelecido no caput deste artigo somente poderá ser implementado naquelas áreas consideradas pela Prefeitura Municipal de Brazópolis como sendo uma Zona de Urbanização Específica para Chaceamento - ZUEC -, nos termos do artigo 27 desta Lei, vedada, em qualquer hipótese, sua implementação na zona rural.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chaceamentos, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei e, no que couber, na Lei Municipal nº 509/00 e nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

§ 1º Nos chaceamentos abertos (parcelamento do solo urbano), as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso público serão integrados ao domínio do Município.

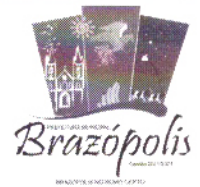
§ 2º Nos chaceamentos fechados (condomínio de lotes), as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 5º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de fracionamento especial do solo urbano para fins de chaceamento, bem como a constituição do



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



loteamento/desmembramento ou do condomínio de lotes é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º Os chaceamentos serão aprovados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º Não será permitido o chaceamento:

- 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.

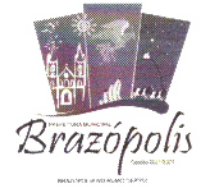
Art. 8º Os chaceamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as ruas ou vias de acesso deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento;
- II - reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) *non aedifinadi* 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 lote 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 lotes com instalação de marcos em concreto;
- VI - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



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 lote, constituindo sistema cuja administração será transferida à empresa concessionária de água e esgoto, quando existente no Município por liberalidade das partes;

IX - estrutura coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo Município;

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 áreas verdes e institucionais, não sendo computadas as eventuais APPs - Áreas de Preservação Permanente.

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

Art. 10 As ruas ou vias de circulação de qualquer chacreamento 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 lote integrante do chacreamento serão exclusivamente unifamiliares, com até 2 (dois) pavimentos e deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

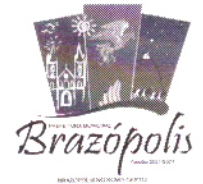
I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II - afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel e recuo mínimo de 3,00m (três metros) em



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



relação às demais divisas, nos termos do art. 1.303 da Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro);

III - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, devendo observar, ainda, deste percentual, o mínimo de 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal e 20% (vinte por cento) de piso permeável;

IV - acessos demarcados prioritariamente com piso permeável;

V - implantação de estrutura para a coleta e reaproveitamento da água da chuva;

VI - edificações com gabarito máximo igual 9,00m (nove metros).

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Dos Chacreamentos Abertos

Art. 12 Os chacreamentos abertos serão implantados como parcelamentos do solo urbano, mediante loteamento ou desmembramento, devendo seguir as disposições contidas na Lei Municipal nº 509/00 e na Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 13 Nos chacreamentos abertos deverão ser previstos os percentuais de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma prevista nesta Lei.

Art. 14 Os percentuais de áreas verdes e institucionais, previstos no artigo 13 desta Lei, serão transferidos ao Município nas seguintes formas:

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

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

Seção II

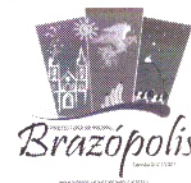
Dos Chacreamentos Fechados

Art. 15 Os chacreamentos fechados serão implantados como condomínio de lotes, devendo seguir as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 (naquelas normas



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



pertinentes ao condomínio de lotes) e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

Art. 16 As relações entre os condôminos dos chacreamentos fechados regular-se-ão pelas disposições previstas na Leis Federais nº 4.591/64 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

Art. 17 Para a implantação dos chacreamentos fechados, deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - as vias de acesso que comporão os chacreamentos fechados deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete 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 chacreamento fechado deverá ser totalmente fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

IV - destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes, fora do chacreamento fechado, que será transferida urbanizada ao Município, não sendo computadas para este fim eventuais área de APPs;

V - destinação de 5% (cinco por cento) de áreas verdes dentro do chacreamento fechado;

VI - 5% (cinco por cento) de área institucional fora do chacreamento fechado.

Art. 18 A implantação do chacreamento fechado 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. 19 O chacreamento fechado deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

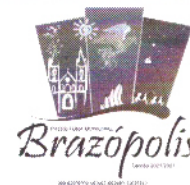
Art. 20 O responsável pelo chacreamento fechado fica obrigado a apresentar, no Setor de Protocolos Municipal, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, contendo:

I - a proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



condomínio;

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

III - todas as obrigações legais e contratuais do chaceamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote;

IV - dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial trimestral, em laboratório homologado pela FEAM, conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

CAPÍTULO IV

O PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 21 O projeto de implantação de chaceamento previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados, no Setor de Protocolos Municipal, 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 Ofício do Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 30 (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 chaceamento e a área de expansão urbana mais próxima;

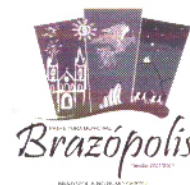
IV - levantamento planialtimétrico, em 2 (duas) vias, sendo uma impressa e outra em arquivo DWG, contendo:

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



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



- 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. 22 A Prefeitura Municipal de Brazópolis, através da Secretaria Municipal, definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, 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 da Lei Municipal 956/11;

II - as dimensões mínimas dos lotes e das quadras;

III - o tipo de pavimentação a ser usado nas vias quando o caso não comportar a opção dada no inciso VII, do art. 9º desta Lei;

IV - localização e identificação da rede de abastecimento de água;

V - a localização da estação de tratamento de esgoto;

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

VII - 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 requerimento será arquivado.

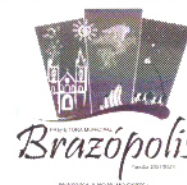
§ 3º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA - que emitirá seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 4º O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pela Comissão de



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamento e da análise do CODEMA, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

Art. 23 O projeto, a análise da Secretaria Municipal de Governo, as diretrizes da Comissão de Avaliação e Aprovação de Loteamentos/ Chacreamentos, a análise do CODEMA e o EIA/RIMA serão apresentados ao Departamento de Aprovação de Projetos antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

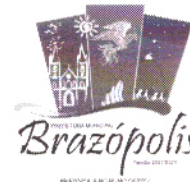
Art. 24 O Projeto de Implantação de Chacreamento deverá obrigatoriamente seguir as orientações das diretrizes urbanísticas definidas e será apresentado ao Setor de Protocolos Municipal para análise, contendo:

- I - certidão negativa de 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 lotes, 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



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



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;

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 chaceamento fechado.

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. 25 O projeto de implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria Municipal, no prazo de 60 (sessenta).

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

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

Art. 26 Caberá ao Setor de Protocolos Municipal remeter à Secretaria Municipal de Agricultura, à Setor Municipal de Transporte e Trânsito e à Secretaria Municipal de Governo, os documentos constantes no artigo anterior, para análises e pareceres técnicos, que deverão retomar no prazo de 40 (quarenta) dias.

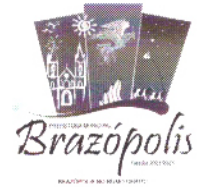
CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ÁREA E DA CARACTERIZAÇÃO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 27 Aprovado o projeto de chaceamento, em quaisquer das modalidades previstas no artigo 2º desta Lei, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) dias, o Decreto Municipal transformando a área correspondente em Zona Urbana Específica para Chaceamento - ZEUC -, com finalidade específica para implantação do chaceamento.

§1º No prazo de 10 (dez) dias após a publicação do Decreto previsto no *caput* deste artigo, deverá o interessado protocolar o pedido de descaracterização da destinação rural do imóvel junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente, independentemente da prévia anuência do INCRA, nos termos do Ofício Circular nº 869/2020/SR (06) MG-F/SR(06)MG/INCRA-INCRA.

§2º A transformação é reversível, nos termos desta Lei.

Art. 28 No prazo de 30 (trinta) dias após a descaracterização da destinação do imóvel prevista no artigo 27, §1º, desta Lei, deverá o projeto de chaceamento ser protocolado no Ofício do Registro de Imóveis competente, sob pena de caducidade da aprovação do projeto e imediata reversão da área à condição anterior à declaração de Zona Urbana Específica.

§1º O proprietário deverá comprovar à municipalidade, em até 5 (cinco) dias, o referido protocolo do projeto do chaceamento na serventia imobiliária competente.

§2º O proprietário deverá comprovar à municipalidade, ainda, a regularidade registral do empreendimento, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) dias após o registro do chaceamento, através de certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel em que o registro do empreendimento fora praticado.

CAPÍTULO VI

O ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

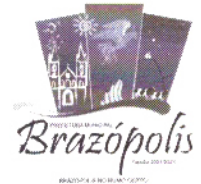
Art. 29 Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município as garantias elencadas em lei, observadas as determinações previstas na legislação vigente.

Art. 30 O empreendedor firmará, ainda, Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



I - executar às próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal de Brazópolis, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, bem como os equipamentos urbanísticos exigidos nesta lei municipal, na Lei Municipal nº 509/00, 956/11 e na Lei Federal nº 6.766/79, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas na legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes integrantes do chaceamento só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III – iniciar a venda dos lotes somente após o registro do projeto de chaceamento na serventia imobiliária competente, nos termos do artigo 28, §2º desta Lei;

IV – averbar à margem das matrículas de todos os lotes integrantes do projeto de chaceamento o Termo de Obrigações de Empreendedor;

Art. 31 O alvará de execução somente será expedido após a comprovação do registro do projeto de chaceamento junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente e desde que sejam efetivadas as garantias e assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor previsto no artigo 29 desta lei.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 32 O projeto de chaceamento não executado no prazo do artigo 27 desta Lei importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chaceamento - ZUEC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

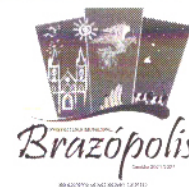
Art. 33 As obras de implantação dos chaceamentos executados sem a aprovação da Prefeitura Municipal de Brazópolis serão considerados clandestinos, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

Art. 34 Em caso de chaceamentos clandestinos, sem prejuízo da interdição total do empreendimento, o empreendedor será multado, na seguinte forma:



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



I - multa no valor de 50 (cinquenta) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis);

II - multa diária no valor de 5 (cinco) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis) em caso de descumprimento da interdição.

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

Art. 35 Os chacreamentos clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e da regularização das licenças junto à Prefeitura Municipal de Brazópolis, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 36 No caso das obras de implantação de chacreamentos que não cumprirem todas as exigências desta Lei bem como as obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Brazópolis serão considerados irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 37 Em caso de chacreamentos irregulares, sem prejuízo da interdição total do empreendimento, inclusive as respectivas vendas dos lotes, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - multa no valor de 40 (quarenta) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis);

II - multa diária no valor de 5 (cinco) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis) em caso de descumprimento da interdição.

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

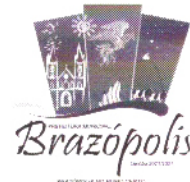
Art. 38 Os chacreamentos irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Brazópolis.

Art. 39 A não conclusão da totalidade das obras de implantação dos chacreamentos dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 40 (quarenta) URBs (Unidade de Referência Básica do Município de Brazópolis) por



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 40 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

Art. 41 A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 42 Os projetos cuja aprovação tenha caducado, bem como aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de quatro 04 (quatro) anos.

Art. 43 Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo chacreamento, ainda que sobre outra área, por um prazo de cinco 05 (cinco) anos.

Art. 44 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 as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento e as aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Governo, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 34 desta lei.

Art. 45 Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprirem a obrigação e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 36 desta Lei.

CAPÍTULO VIII

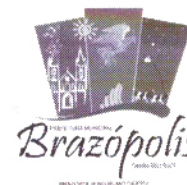
DA ALIENAÇÃO DOS LOTES INTEGRANTES DE CHACREAMENTOS

Art. 46 A alienação dos lotes integrantes de chacreamentos, abertos ou fechados, somente poderão ocorrer após o registro do respectivo projeto no Ofício do Registro de Imóveis



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



competente.

§1º Em se tratando de chaceamento aberto, deverá o empreendedor se ater às disposições pertinentes na Lei Municipal nº 509/00 na Lei Federal nº 6.766/79.

§2º Em se tratando de chaceamento fechado, deverá o empreendedor observar as disposições pertinentes na Lei Federal nº 4.591/64, sendo certo que se pretender alienar as unidades antes da conclusão das obras, deverá promover o registro da incorporação imobiliária, nos termos do artigo 28 e seguintes da referida lei.

Art. 47 O contrato particular de compra e venda tampouco a escritura de compra e venda registrada autorizam o adquirente a construção nos lotes antes do término das obras impostas ao empreendedor e conseqüente emissão de “Habite-se” ou documento equivalente pela Prefeitura Municipal de Brazópolis certificando a conclusão do empreendimento.

CAPÍTULO IX

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS IRREGULARES

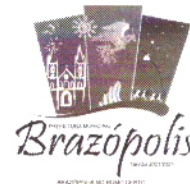
Art. 48 Todos os fracionamentos do solo para fins de chaceamento, implementados na zonal rural do município de Brazópolis, preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados da sua publicação, para promover a regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem tais empreendimentos considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências desta Lei e das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro), no que forem aplicáveis.



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49 Os fracionamentos do solo urbano para chaceamento aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso assim como o desdobro futuro dos lotes.

Art. 50 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chaceamento - ZUEC - as áreas que compreendem os fracionamentos do solo implantados em zona rural do município de Brazópolis cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Governo.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no artigo 43 desta Lei, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chaceada nos termos desta Lei, a mesma será tida, para todos os efeitos legais, como zona rural, sujeitos os empreendedores às sanções civis e penais estabelecidos na legislação vigente.

Art. 51 A Secretaria Municipal Governo resolverá questões técnicas omissas a esta lei, com a aplicação subsidiária da Lei Municipal nº 509/00 e das Leis Federais, nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro) e da legislação municipal pertinente.

Parágrafo único. Em caso de dúvidas ou interpretações quanto ao empreendimento pertencer ou não às localidades definidas como Zona Urbana Específica (ZUE), a matrícula do imóvel, com a definição do nome do bairro, servirá como documento comprobatório de localização.

Art. 52 O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar esta lei através de ato administrativo, no que julgar necessário à ideal execução e cumprimento das regras dispostas na presente lei.

Art. 53 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Brazópolis, 11 de novembro de 2021.

Carlos Alberto Morais

Prefeito Municipal de Brazópolis