



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

OFÍCIO GP nº 055/2026

Arcos/MG, 20 de fevereiro de 2.026.

A Sua Excelência o Senhor

Hernane Honório Dias

Presidente da Câmara Municipal de Arcos/MG

Rua Vinte e Cinco de Dezembro, nº 760 – Centro

CEP: 35.598-028 – Arcos-MG

CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS	
PROTOCOLO Nº:	579
DOCUMENTO	☒ RECEBIDO ☐ EXPEDIDO
ARCOS:	20 / 02 / 2026 <i>Paula Enilda</i>

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento no Município de Arcos/MG, estabelece procedimentos para regularização de empreendimentos consolidados e dá outras providências.

Senhora Presidente,

Encaminhamos à Vossas Excelências, para apreciação desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar nº 006/2026, que: *“Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento no Município de Arcos/MG, estabelece procedimentos para regularização de empreendimentos consolidados e dá outras providências”*.

O presente Projeto de Lei se faz necessário tendo em vista a imperiosa necessidade do Município de Arcos/MG atualizar sua legislação sobre os parcelamentos de solo rural para fins de chacreamento, retirando as inconstitucionalidades já apontadas pelo Ministério Público através de sua Coordenadoria de Controle de Constitucionalidade, nos autos do expediente Mpe nº 34.16.0024.0050082/2023-15, adequando a legislação municipal à Constituição Federal, Estadual, Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 6.766/79 e demais legislações correlatas ao parcelamento do solo rural, corrigindo vícios formais e materiais existentes.

É importante salientar que dentre os avanços com o presente Projeto de Lei Complementar, destacam-se as seguintes previsões:

1. Correção de vícios de competência: Criação de ZUECR somente por lei específica, conforme art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, sendo vedada a criação por decreto do Executivo;

2. Participação popular obrigatória: Audiência pública prévia e amplamente divulgada; Manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano; Publicidade de estudo comparativo;

3. Fixação de parâmetros urbanísticos mínimos: Parâmetros definidos até a revisão do Plano Diretor (2026); Possibilidade de ajuste por lei específica; Áreas verdes e comuns mínimas de 20% da gleba.

4. Redução de parâmetros com critérios subjetivos: Previsão expressa de redução de critérios para aprovação até 50% para áreas consolidadas; Critérios técnicos e parecer colegiado obrigatório; Atendimento às recomendações do Ministério Público.

5. Detalhamento de procedimentos: Projetos complementares obrigatórios (água, esgoto, energia, drenagem); Prazos específicos para cada etapa; Termo de obrigações do empreendedor; Garantias para cumprimento das obrigações.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

6. Regras claras de comercialização: Momento em que pode iniciar vendas; Conteúdo obrigatório dos contratos; Condições para escritura definitiva; Proteção dos adquirentes.

7. Convenção de condomínio detalhada: Conteúdo mínimo obrigatório; Aprovação prévia pelo Município; Responsabilidades dos condôminos; Vedação de doação de áreas ao Município.

8. Sistema de sanções graduado: Classificação de infrações (leves, médias, graves, gravíssimas); Multas proporcionais à gravidade; Processo administrativo garantido o contraditório e a ampla defesa.

9. Estrutura administrativa definida: Competências definidas entre a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, a Secretaria Municipal de Obras Públicas e Secretaria de Meio Ambiente; Papel do Conselho Municipal.

10. Segurança jurídica: Transparência em todos os processos; Direito de defesa assegurado; Proteção aos adquirentes de boa-fé; Previsibilidade das consequências.

O presente projeto de lei complementar representa um equilíbrio entre o controle urbanístico e ambiental necessário, os critérios para regularização de situações consolidadas, a proteção dos direitos dos cidadãos, a eficiência administrativa e o desenvolvimento ordenado do Município.

Neste sentido, contamos com os nobres Vereadores para a aprovação deste Projeto de Lei Complementar, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos e apresentamos-lhes cordiais saudações.

WELLINGTON F
ESTEVAO
RODRIGUES
ROQUE:02768272604

Assinado de forma
digital por WELLINGTON
F ESTEVAO RODRIGUES
ROQUE:02768272604
Dados: 2026.02.20
15:31:12 -03'00'

Wellington Roque
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2026.

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento no Município de Arcos/MG, estabelece procedimentos para regularização de empreendimentos consolidados e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Arcos**, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, especialmente no disposto no art. 43 da Lei Orgânica Municipal, propõe o seguinte Projeto de Lei Complementar.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento, define critérios para a criação de Zonas de Urbanização Específica para Chacreamento Rural – ZUECR, disciplina a regularização de empreendimentos consolidados e estabelece regras de responsabilidade urbanística e ambiental no Município de Arcos.

Parágrafo único. O parcelamento do solo rural para fins de chacreamento será realizado na modalidade de condomínio de lotes, devendo observar, no que couber, as disposições da Lei Federal que dispõe sobre condomínios (nº 4.591/64), do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/02), da Constituição Federal de 1988, da Constituição do Estado, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), da Lei Federal que dispõe sobre parcelamento de solo (nº 6.766/79), da Lei Federal que dispõe sobre regularização fundiária (nº 13.465/17), bem como das demais normas aplicáveis à matéria.

Art. 2º. Definições. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I — ADER — Ato Declaratório de Elegibilidade à Regularização: ato administrativo declaratório, sem efeito autorizativo, destinado a atestar a elegibilidade de empreendimento existente ao rito de regularização previsto nesta Lei.

II — ZUECR — Zona de Urbanização Específica para Chacreamento Rural: área rural transformada em zona urbana para fins de parcelamento como chácaras, conforme critérios desta Lei.

CAPÍTULO II COMPETÊNCIAS MUNICIPAIS

Art. 3º. Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável:

I — a análise técnica dos projetos de chacreamento;

II — a aprovação dos projetos urbanísticos e ambientais;

III — o acompanhamento da execução das obras de infraestrutura;

IV — a aprovação das convenções de condomínio;



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

V – a emissão de diretrizes para parcelamento;

VI – a expedição de normas técnicas complementares.

Art. 4º. Compete à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos:

I – a fiscalização das obras e da execução dos projetos aprovados;

II – a verificação do cumprimento das obrigações urbanísticas e ambientais, em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente, quando necessário;

III – a aplicação das sanções administrativas previstas nesta Lei;

IV – o embargo de obras irregulares.

CAPÍTULO III

CRIAÇÃO DE ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA CHACREAMENTO RURAL

Art. 5º - A Criação de Zonas de Urbanização Específica para Chacreamento Rural (ZUECR) dependerá de lei municipal específica, devendo observar os seguintes procedimentos de participação pública:

I – Realização de audiência pública amplamente divulgada, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, utilizando jornal de circulação local, portal oficial e redes sociais do Município;

II – Manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

III – Parecer do órgão ambiental competente;

IV – Apresentação de relatório técnico elaborado pela Secretaria de Planejamento;

V – Apresentação de mapa georreferenciado da área;

VI – Manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

§ 1º A audiência pública deverá garantir ampla divulgação e acesso aos estudos técnicos aos participantes, sendo a ata publicada no portal oficial do Município em até 15 (quinze) dias após a realização.

§ 2º Quando as ZUECR estiverem previamente instituídas por lei, respeitada participação popular mediante audiência pública, o Município poderá dispensar nova audiência para projetos individuais que apenas se enquadrem nos parâmetros urbanísticos e ambientais já definidos, devendo assegurar publicidade e acesso aos estudos aos interessados.

§ 3º A dispensa prevista no § 2º não se aplica a casos de alteração de limites, mudança de parâmetros urbanísticos ou regularização de empreendimentos implantados sem aprovação prévia, respeitando o critério de participação popular.

Seção I — Do zoneamento no Plano Diretor e da regularização dos empreendimentos existentes

Art. 6º. O zoneamento das áreas passíveis de chacreamento será definido na próxima revisão do Plano Diretor Municipal, a ser instituída por lei específica, observados, no mínimo:

I – delimitação cartográfica georreferenciada das áreas potenciais;

II – critérios técnicos de aptidão (meio físico, riscos, acessibilidade, conexão viária, drenagem, saneamento e energia);



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

III – diretrizes ambientais, inclusive proteção de APP e áreas sensíveis;

IV – diretrizes de saneamento básico e manejo de águas pluviais;

V – compatibilidade com a macroestrutura urbana e rural e com o Plano Diretor;

VI – participação popular, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01).

§ 1º Até a revisão do Plano Diretor, permanece exigida a criação de ZUECR por lei municipal específica, nos termos desta Lei.

§ 2º A identificação de áreas passíveis no Plano Diretor não dispensa a necessidade de lei específica para criação de ZUECR, nem substitui as manifestações e licenças exigidas nesta Lei.

Art. 7º. Os empreendimentos de chacreamento implantados até a data de publicação desta Lei que comprovem a consolidação prevista no capítulo VI serão reconhecidos como passíveis de regularização, desde que atendidos os requisitos técnicos, ambientais, urbanísticos, sociais e econômicos fixados nesta Lei.

§ 1º O reconhecimento de passibilidade tem natureza declaratória, não autorizativa, e não implica aprovação tácita do projeto, nem dispensa das etapas de análise, manifestações e licenças exigidas.

§ 2º Na análise desses casos, o Município deverá priorizar soluções de regularização, mitigações e compensações quando técnica e ambientalmente viáveis, inclusive com aplicação da redução de parâmetros prevista no art. 16.

Art. 8º. Fica instituído o Ato Declaratório de Elegibilidade à Regularização – ADER, para empreendimentos existentes que comprovem a consolidação nos termos do capítulo VI.

I – O ADER será expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em até 30 (trinta) dias úteis após a apresentação da instrução mínima definida em norma técnica complementar;

II – O ADER atestará exclusivamente a elegibilidade do empreendimento ao rito de regularização previsto nesta Lei, não substituindo a aprovação do projeto, a anuência do INCRA, as licenças ambientais, nem a criação de ZUECR quando aplicável;

III – O indeferimento do ADER deverá ser motivado, com indicação objetiva dos impedimentos técnicos, ambientais, urbanísticos ou documentais e das medidas saneadoras cabíveis;

IV – Os processos com ADER terão prioridade de tramitação para análise de regularização.

Art. 9º. É vedada a definição monocrática, por ato infralegal, de áreas passíveis de chacreamento. A indicação de áreas potenciais no Plano Diretor e a criação de ZUECR dependerão de lei, com observância do procedimento participativo e das exigências previstas nesta Lei.

Art. 10. No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com apoio das Secretarias competentes, elaborará inventário georreferenciado dos empreendimentos existentes, indicando:

I – situação de consolidação;

II – passibilidade de regularização;

III – pendências técnicas, urbanísticas e ambientais;

IV – medidas recomendadas para adequação.

§ 1º O inventário terá caráter informativo, sem efeito autorizativo, e será divulgado no portal da transparência do Município.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

§ 2º O inventário não dispensa a análise individualizada dos processos.

Art. 11. O reconhecimento de passibilidade ou a emissão do ADER:

I – não constitui aprovação tácita do projeto;

II – não substitui as manifestações do órgão ambiental competente, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e a anuência do INCRA, quando cabíveis;

III – não dispensa a criação de ZUECR por lei específica quando exigível;

IV – não se sujeita à aprovação por decurso de prazo.

Art. 12. A lei que criar a ZUECR deverá estabelecer:

I – os limites geográficos precisos da zona;

II – os parâmetros urbanísticos aplicáveis;

III – as diretrizes ambientais específicas;

IV – as diretrizes de saneamento básico;

V – as obrigações do empreendedor ou da associação requerente;

VI – a compatibilidade com o Plano Diretor Municipal e demais normas urbanísticas.

CAPÍTULO IV

PARÂMETROS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 13. Enquanto não for aprovada a revisão do Plano Diretor Municipal, aplicam-se aos projetos de criação e regularização de chacreamentos os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos:

I – área mínima da chacara: 1.000 m² (mil metros quadrados);

II – testada mínima: 15 (quinze) metros;

III – largura mínima das vias internas: 8 (oito) metros;

IV – recuo frontal mínimo: 5 (cinco) metros;

V - recuos laterais e de fundo: 2 (dois) metros;

VI – taxa máxima de ocupação: 50% (cinquenta por cento);

VII – coeficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um vírgula zero);

VIII – área verde mínima: 10% (dez por cento) da gleba;

IX – área comum mínima: 10% (dez por cento) da gleba;

X – faixa não edificável junto a cursos d'água: conforme legislação ambiental;

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

§ 1º Os parâmetros fixados neste artigo servem como referência mínima e poderão ser ajustados por lei específica que criar a ZUECR, mediante justificativa técnica e manifestação favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º A possibilidade de redução proporcional desses parâmetros em processos de regularização de chacreamentos consolidados, será avaliada conforme o disposto no Capítulo VI desta Lei.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

§ 3º As edificações nas chácaras ficam limitadas a 2 (dois) pavimentos, salvo reservatórios d'água, torres para antenas e equipamentos de telecomunicações.

CAPÍTULO V PROJETOS COMPLEMENTARES OBRIGATÓRIOS

Art. 14. Para atendimento dos requisitos urbanísticos e ambientais, o projeto de chacreamento deverá ser acompanhado dos seguintes projetos complementares:

I – projeto de captação e abastecimento de água potável, contendo:

- a)** indicação da fonte de captação (poço artesiano, nascente, rede pública ou outra);
- b)** sistema de distribuição;
- c)** reservação;

d) análise de qualidade da água, conforme Portaria de Consolidação nº 5/2017 do Ministério da Saúde;

II – projeto de sistema de drenagem pluvial, compreendendo:

- a)** curvas de nível mestras;
- b)** bacias de contenção ou retenção;
- c)** obras de escoamento e dissipação;
- d)** sistemas de proteção do solo e do ambiente.

III – projeto de distribuição de energia elétrica, elaborado conforme normas da concessionária.

IV – projeto de esgotamento sanitário, prevendo:

- a)** sistema individual por fossa séptica e sumidouro, ou;
- b)** sistema coletivo com estação de tratamento de esgoto;
- c)** disposição final dos efluentes tratados.

§ 1º Todos os projetos complementares deverão ser acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do profissional responsável, devidamente registrada no conselho de classe.

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento poderá dispensar a apresentação de um ou mais componentes dos projetos quando demonstrada sua desnecessidade técnica ou quando alternativa equivalente for tecnicamente aprovada.

§ 3º Para os chacreamentos consolidados em processo de regularização, os projetos exigidos no caput deverão ser apresentados quando couber, podendo o empreendedor justificar sua inaplicabilidade em razão da consolidação física já existente.

CAPÍTULO VI REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CONSOLIDADOS

Art. 15. Os chacreamentos implantados até a data da publicação desta Lei e que apresentem ocupação consolidada, poderão requerer regularização no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por mais 12 (doze) meses, mediante justificativa analisada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Parágrafo único. Decorrido o prazo sem manifestação do empreendedor, proprietário ou associação de moradores, a área será considerada parcelamento irregular, sujeitando-se às sanções previstas nesta Lei.

Art. 16. O Município poderá autorizar redução proporcional dos parâmetros urbanísticos e ambientais, inclusive até 50% (cinquenta por cento), desde que:

- I – comprovada a consolidação física e social da ocupação;
- II – observadas as condições técnicas de segurança, salubridade e acessibilidade;
- III – obtido parecer técnico favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- IV – obtida manifestação favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- V – preservadas as condições ambientais mínimas.

§ 1º Considera-se consolidação a existência cumulativa de:

- I – edificações em condições de habitabilidade ou uso;
- II – sistema viário implantado, ainda que com infraestrutura parcial, permitindo acesso regular às unidades;
- III – uso contínuo da área por, no mínimo, 2 (dois) anos;
- IV – Lotes ocupados em percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), admitindo-se, para tal, obras em curso.

§ 2º A regularização implicará a constituição de condomínio de lotes, observadas as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e do Código Civil (Lei nº 10.406/02).

§ 3º As áreas verdes e comuns resultantes da regularização deverão respeitar, no mínimo, o percentual conjunto de 20% (vinte por cento) da gleba total, podendo chegar a 15% (quinze por cento) em casos excepcionais, mediante justificativa técnica e aprovação do Conselho Municipal competente.

§ 4º As áreas verdes e comuns serão de responsabilidade dos condôminos, vedada a doação ao Município.

CAPÍTULO VII PRAZOS

Art. 17. O empreendedor disporá dos seguintes prazos para cumprimento das obrigações previstas nesta lei:

- I – 12 (doze) meses, contados da publicação da lei que criar a ZUECR, para protocolizar o projeto completo de parcelamento junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- II – 24 (vinte e quatro) meses, contados da emissão do alvará de execução das obras, para conclusão das obras de infraestrutura, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa técnica analisada pela Secretaria de Planejamento;
- III – apresentar o pedido de anuência ao INCRA no prazo de 12 (doze) meses, contados da criação do processo administrativo e manifestação inicial da Prefeitura, devendo o processo permanecer suspenso até a manifestação daquele órgão;



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

IV – 6 (seis) meses, contados da anuência do INCRA, para registrar o parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis e apresentar cópia ao Município, sob pena de caducidade e reversão da área à condição de zoneamento anterior;

V – 6 (seis) meses, contados da conclusão das obras, para instituir, aprovar e registrar a convenção de condomínio.

§ 1º Os prazos poderão ser suspensos por força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados, desde que deferido expressamente pelo Município.

§ 2º O descumprimento injustificado dos prazos importará na aplicação das sanções previstas nesta Lei, sem prejuízo da caducidade da aprovação.

§ 3º Havendo caducidade ou reversão por descumprimento de prazos, o interessado não poderá apresentar novo projeto para a mesma área pelo prazo de 12 (doze) meses subsequentes a caducidade.

§ 4º O cronograma de execução das obras deverá estabelecer o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão da infraestrutura.

CAPÍTULO VIII OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR

Art. 18. Previamente à emissão do alvará de execução das obras, o empreendedor firmará Termo de Obrigações, comprometendo-se a:

I – executar, à própria custa e no prazo fixado, todas as obras de infraestrutura aprovadas no projeto, incluindo:

- a) sistema viário;**
- b) sistema de abastecimento de água;**
- c) sistema de esgotamento sanitário;**
- d) drenagem pluvial;**
- e) energia elétrica;**
- f) formação de áreas verdes e áreas comuns;**
- g) demarcação de áreas de preservação permanente;**

II – fazer constar em todos os documentos de compra e venda, promessa, compromisso de compra e venda, ou similar:

a) que as chácaras somente poderão receber construções após a conclusão das obras de infraestrutura e a aprovação da convenção de condomínio;

b) a responsabilidade solidária dos adquirentes pelos serviços e obras em áreas comuns, na proporção das áreas de suas chácaras;

c) as restrições urbanísticas e ambientais incidentes sobre o imóvel;

III – iniciar a comercialização das chácaras somente após:

- a) a publicação da lei que criar a ZUECR;**
- b) a aprovação do projeto pelo Município;**
- c) a emissão do alvará de execução das obras.**

IV – instituir o condomínio, elaborar, aprovar e registrar a convenção condominial:



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

a) na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (para aprovação prévia);

b) no Cartório de Registro de Imóveis (para registro definitivo);

V – averbar o Termo de Obrigações à margem da matrícula do imóvel parcelado no Cartório de Registro de Imóveis;

VI – não outorgar contrato de compra e venda e escritura pública definitiva de venda antes de:

a) concluídas integralmente as obras de infraestrutura;

b) registrada a convenção de condomínio;

c) averbada a aprovação municipal na matrícula do imóvel;

VII – manter, até a aprovação e registro da convenção de condomínio:

a) os serviços de água potável;

b) os serviços de energia elétrica;

c) a conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

d) a manutenção das vias de circulação;

VIII – fornecer a cada adquirente, no ato da assinatura do contrato, exemplar da convenção de condomínio e do regulamento interno, quando houver;

IX – realizar análise semestral da qualidade da água distribuída, em laboratório homologado, conforme Portaria de Consolidação nº 5/2017 do Ministério da Saúde, mantendo os laudos à disposição da fiscalização;

X – assegurar a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por todo o chaceamento.

§ 1º O Termo de Obrigações será firmado em modelo estabelecido pelo Município e conterá:

I – identificação completa do empreendedor;

II – descrição do empreendimento;

III – cronograma detalhado de execução das obras;

IV – cláusula de garantia do cumprimento das obrigações, devidamente listadas;

V – penalidades pelo descumprimento.

VI - As demais obrigações previstas neste capítulo.

§ 2º Como garantia do cumprimento das obrigações, poderá ser exigida:

I – caução em dinheiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor estimado das obras;

II – fiança bancária;

III – seguro-garantia; ou

IV – hipoteca de imóvel de valor equivalente.

§ 3º A garantia será liberada após:

I – a conclusão e recebimento definitivo das obras;

II – o registro da convenção de condomínio;

III – a regularização de todas as pendências.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

§ 4º Com o registro da convenção de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, o condomínio assumirá a responsabilidade pelas obrigações legais e contratuais de manutenção do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara.

§ 5º A transferência de responsabilidade prevista no § 4º não exime o empreendedor de responder por vícios construtivos ou defeitos das obras executadas, na forma da legislação civil.

CAPÍTULO IX CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 19. A convenção de condomínio do chacreamento, elaborada nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e do Código Civil (Lei nº 10.406/02), deverá conter, no mínimo:

I – descrição precisa do imóvel, com:

- a) indicação da matrícula original;
- b) área total do condomínio;
- c) descrição das chácaras individualizadas (área, testada, confrontações);
- d) descrição das áreas comuns (vias, praças, áreas de lazer);
- e) descrição das áreas verdes e de preservação permanente;

II – destinação das partes comuns:

- a) finalidade e uso permitido;
- b) vedação de alienação, divisão ou incorporação às unidades privativas;

III – direitos e deveres dos condôminos:

- a) forma de uso das áreas comuns;
- b) restrições e proibições;
- c) obrigações de conservação;
- d) responsabilidades individuais e coletivas;

IV – forma de administração:

- a) eleição e mandato do síndico;
- b) competências do síndico;
- c) competências da assembleia geral;
- d) quórum para deliberações;
- e) prestação de contas;

V – critério de rateio das despesas comuns, proporcional à área de cada chácara, incluindo:

- a) manutenção de infraestrutura (água, esgoto, vias, iluminação);
- b) conservação de áreas verdes e áreas comuns;
- c) serviços de portaria e segurança, se houver;
- d) taxas condominiais;
- e) fundo de reserva;

VI – proibições:



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

a) atividades econômicas incompatíveis com o uso residencial e de lazer;

b) atividades poluentes ou geradoras de incômodos;

c) parcelamento ou subdivisão das chácaras;

d) alteração das características rurais do empreendimento;

VII – normas de construção:

a) recuos mínimos;

b) taxa de ocupação;

c) altura máxima das edificações;

d) padrão arquitetônico mínimo;

e) aprovação de projetos pelo condomínio;

VIII – normas ambientais:

a) sistema de controle de qualidade da água, com análise laboratorial semestral;

b) destinação de resíduos sólidos (coleta seletiva, compostagem);

c) tratamento de efluentes;

d) proteção e conservação de áreas verdes;

e) proibição de desmatamento;

f) proibição de aterramento de nascentes;

IX – normas sobre fechamento e controle de acesso:

a) fechamento do perímetro (muros, cercas, cercas vivas);

b) portaria e sistema de controle;

c) responsabilidade pela segurança;

X – concessão de servidão para passagem de águas pluviais e instalação de redes de infraestrutura;

XI – penalidades para infrações à convenção;

XII – foro competente para dirimir controvérsias.

§ 1º A convenção de condomínio deverá ser aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, previamente ao seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º A convenção elaborada sem aprovação prévia do Município não terá validade jurídica.

§ 3º Qualquer alteração da convenção dependerá de nova aprovação municipal, salvo questões meramente administrativas internas que não afetem os parâmetros urbanísticos ou ambientais.

§ 4º O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de conservação previstos nesta Lei e na convenção.

CAPÍTULO X COMERCIALIZAÇÃO DAS CHÁCARAS



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Art. 20. A alienação das chácaras, por meio de contrato, promessa ou compromisso de compra e venda, somente poderá ocorrer após:

- I** – publicação da lei que criar a ZUECR;
- II** – aprovação do projeto pelo Município;
- III** – emissão do alvará de execução das obras;
- IV** – registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O descumprimento do disposto neste artigo configura infração grave, sujeitando o empreendedor às sanções previstas no art. 25 desta Lei.

§ 2º A venda ou promessa de venda antes do atendimento dos requisitos do caput não gera direitos contra o Município e não exime o empreendedor de suas obrigações.

Art. 21. Os contratos de compra e venda, promessa ou compromisso de compra e venda deverão conter, obrigatoriamente, sob pena de nulidade:

- I** – identificação completa das partes;
- II** – identificação completa da chacara:
 - a)** número da matrícula;
 - b)** área;
 - c)** confrontações;
 - d)** restrições urbanísticas;
 - e)** restrições ambientais;
 - f)** ônus reais;
- III** – informação expressa e destacada de que as construções somente poderão ser iniciadas após:
 - a)** conclusão das obras de infraestrutura;
 - b)** registro da convenção de condomínio;
- IV** – responsabilidade solidária do adquirente:
 - a)** pelas despesas com obras, serviços e manutenção das áreas comuns;
 - b)** pelo rateio proporcional à área da chacara;
- V** – obrigações do adquirente quanto à:
 - a)** conservação ambiental;
 - b)** proteção do solo;
 - c)** preservação de áreas verdes;
 - d)** observância da convenção de condomínio;
- VI** – compromisso de fornecimento de:
 - a)** cópia da convenção de condomínio;
 - b)** cópia do projeto aprovado;
 - c)** cópia das licenças ambientais;
- VII** – garantias oferecidas pelo empreendedor.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Parágrafo único. O empreendedor deverá manter em local visível no estande de vendas:

- I** – cópia do projeto aprovado;
- II** – cópia das licenças e alvarás;
- III** – minuta da convenção de condomínio.

Art. 22. A outorga de escritura pública definitiva de venda somente poderá ocorrer após:

- I** – conclusão integral das obras de infraestrutura;
- II** – recebimento das obras pela Secretaria de Obras;
- III** – registro da convenção de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV** – averbação da aprovação municipal na matrícula do imóvel parcelado;
- V** – regularização de todas as pendências junto ao Município.

§ 1º A outorga de escritura em desacordo com este artigo não exime o empreendedor de suas obrigações.

§ 2º A lavratura da escritura pública definitiva de venda somente produzirá efeitos perante o Município mediante apresentação, pelo interessado, da comprovação do atendimento dos requisitos previstos neste artigo.

CAPÍTULO XI TRANSFORMAÇÃO E REVERSÃO DE ZONA

Art. 23. A transformação de área rural em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento Rural – ZUECR será efetivada por lei municipal específica, nos termos desta Lei.

§ 1º A transformação produzirá efeitos a partir da publicação da lei que criar a ZUECR.

§ 2º A transformação altera a natureza rural do imóvel para fins tributários, passando a incidir tributação pertinente às áreas urbanas, após a aprovação do empreendimento.

§ 3º A transformação é condicionada ao cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Lei.

Art. 24. A reversão da área à condição de zoneamento anterior ocorrerá:

- I** – por descumprimento dos prazos estabelecidos no art. 17, capítulo VII desta Lei.
- II** – por não execução ou execução inadequada das obras de infraestrutura;
- III** – por prática de infrações graves ou reiteradas à legislação urbanística, ambiental ou sanitária;
- IV** – por dano ambiental irreversível;
- V** – a pedido fundamentado do empreendedor, desde que não tenha havido comercialização de chácaras e seja aprovado pelo Conselho Municipal competente;
- VI** – por força de decisão judicial.

§ 1º A reversão será formalizada pelo Poder Executivo e submetida à aprovação do Legislativo, após processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, exceto na hipótese do inciso VI.

§ 2º A reversão importará em:

- I** – caducidade de todas as autorizações e alvarás expedidos;



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

II – suspensão imediata de todas as obras em andamento e vendas;

III – vedação de nova apresentação de projeto para a mesma área pelo prazo de 12 (doze) meses subsequentes;

IV – execução da garantia prestada pelo empreendedor;

V – pedido de aprovação ao INCRA.

§ 3º O empreendedor responderá por perdas e danos causados aos adquirentes em decorrência da reversão.

CAPÍTULO XII RESPONSABILIDADES E SANÇÕES

Art. 25. O descumprimento das obrigações urbanísticas, ambientais ou dos prazos estabelecidos nesta Lei sujeitará o infrator, isolada ou cumulativamente, às seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – embargo das obras;

IV – suspensão do alvará;

V – cassação do alvará;

VI – reversão da zona;

VII – execução da garantia;

VIII – responsabilização administrativa, civil e criminal.

§ 1º As sanções serão aplicadas conforme a gravidade da infração, antecedentes do infrator e danos causados.

§ 2º A aplicação de sanção administrativa não exclui a responsabilidade civil por danos causados, nem a responsabilidade criminal, quando cabível.

Art. 26. As infrações classificam-se em:

I – leves: atrasos de até 30 (trinta) dias no cumprimento de prazos; falta de comunicação de alterações não substanciais; irregularidades formais sanáveis;

II – médias: atrasos superiores a 30 (trinta) dias; início de obras sem alvará; descumprimento de condicionantes ambientais sanáveis; execução parcial de infraestrutura;

III – graves: comercialização antes da aprovação; execução de obras em desacordo com o projeto aprovado; descumprimento reiterado de notificações; reincidência em infrações médias;

IV – gravíssimas: parcelamento sem aprovação municipal; outorga de contrato de compra e venda ou escrituras em desacordo com esta Lei; dano ambiental grave ou irreversível; colocação em risco da saúde ou segurança dos adquirentes; reincidência em infrações graves.

Art. 27. As multas serão aplicadas nos seguintes valores:

I – infrações leves: de 10 (dez) a 50 (cinquenta) Unidades de Referência do Município – URs;

II – infrações médias: de 51 (cinquenta e uma) a 100 (cem) URs;

III – infrações graves: de 101 (cento e uma) a 500 (quinhentas) URs;

IV – infrações gravíssimas: de 501 (quinhentas e uma) a 2.000 (duas mil) URs.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

§ 1º Para infrações relacionadas a área irregular, a multa será calculada por metro quadrado ou por unidade (chácara) comercializada irregularmente, multiplicando-se os valores do caput.

§ 2º As multas terão como base de cálculo a Unidade de Referência vigente no Município à época da autuação.

§ 3º A multa deverá ser paga no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação, sob pena de acréscimo de juros e correção monetária.

§ 4º As multas não pagas no prazo serão inscritas em dívida ativa, protestadas e executadas judicialmente.

§ 5º A reincidência na mesma infração acarretará a aplicação da multa em dobro.

Art. 28. O embargo será aplicado quando houver:

- I – execução de obras sem alvará ou licença;
- II – execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III – risco à segurança, saúde ou meio ambiente;
- IV – descumprimento de notificação anterior.

§ 1º O embargo será formalizado por auto específico, contendo:

- I – descrição da infração;
- II – fundamentação legal;
- III – prazo para regularização;
- IV – consequências do descumprimento.

§ 2º O embargo poderá ser suspenso após a regularização da situação e o pagamento das multas aplicadas.

Art. 29. A suspensão e cassação do alvará observarão o seguinte:

I – a suspensão ocorrerá em caso de reincidência ou infrações graves, pelo prazo de até 12 (doze) meses;

II – a cassação ocorrerá em caso de infrações gravíssimas ou reincidência em infrações graves.

Parágrafo único. A cassação do alvará importará na reversão da zona à condição anterior, cabendo ao município a formalização para fins de reversão junto ao INCRA.

Art. 30. O processo administrativo sancionador observará:

- I – lavratura de auto de infração, com descrição detalhada da irregularidade;
- II – notificação do autuado, com prazo de 15 (quinze) dias para defesa;
- III – análise da defesa pela autoridade competente;
- IV – decisão fundamentada, em prazo máximo de 30 (trinta) dias;
- V – notificação da decisão;
- VI – prazo de 15 (quinze) dias para interposição de recurso;
- VII – julgamento do recurso em segunda instância administrativa.

§ 1º É assegurado ao autuado o contraditório e a ampla defesa em todas as fases do processo.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

§ 2º O processo deverá ser concluído em prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, salvo por motivo justificado.

CAPÍTULO XIII PARTICIPAÇÃO POPULAR E CONTROLE SOCIAL

Art. 31. Todo processo de criação, aprovação ou regularização de ZUECR deverá ser precedido de audiência pública amplamente divulgada, garantindo-se:

I – publicação de edital em jornal de circulação local, no portal oficial e em redes sociais oficiais do Município, com antecedência mínima de 10 (dez) dias;

II – acesso público aos estudos técnicos, pareceres e documentos do processo;

III – manifestação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV – possibilidade de manifestação oral e escrita da população;

V – registro em ata de todas as manifestações e questionamentos;

VI – publicação da ata da audiência no portal oficial do Município em até 15 (quinze) dias após a realização.

§ 1º A dispensa de nova audiência, conforme prevista no Art. 5, § 2º, não se aplica a casos de alteração de limites da ZUECR, mudança de parâmetros urbanísticos ou regularização de empreendimentos implantados sem aprovação prévia.

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo acarretará a nulidade do ato administrativo.

Art. 32. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá as seguintes competências relacionadas aos chacreamentos:

I – analisar e emitir parecer sobre:

a) projetos de lei de criação de ZUECR;

b) projetos de parcelamento;

c) pedidos de redução de parâmetros urbanísticos;

d) processos de regularização de chacreamentos consolidados;

II – acompanhar a execução dos projetos aprovados;

III – propor diretrizes e normas técnicas;

IV – fiscalizar, por meio de seus membros, o cumprimento desta Lei.

Parágrafo único. O Conselho terá prazo de 60 (sessenta) dias para emitir parecer.

CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. Os projetos de chacreamento deverão ser compatíveis com o Plano Diretor Municipal e com as normas ambientais Federais e Estaduais.

§ 1º Na hipótese de conflito entre as disposições desta Lei e o Plano Diretor, prevalecerão as normas do Plano Diretor, ressalvadas as situações consolidadas.

§ 2º A revisão do Plano Diretor Municipal poderá alterar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no art. 13 desta Lei, respeitando-se os direitos adquiridos.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Art. 34. Esta Lei aplica-se, no que couber, aos chacreamentos urbanos com características eminentemente rurais, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 35. Os processos de parcelamento em andamento na data de publicação desta Lei serão analisados em conformidade com a presente Lei.

Parágrafo único. O interessado que já tenha apresentado projeto anteriormente, pendente de aprovação nesta Administração, deverá adequar o projeto aos termos desta Lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Planejamento expedirá as normas técnicas complementares necessárias à aplicação desta Lei, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de sua publicação.

§ 1º As normas técnicas complementares disporão sobre:

I – procedimentos administrativos;

II – documentação exigida;

III – escalas e formato dos projetos;

IV – memorial descritivo;

V – modelos de termos e requerimentos.

§ 2º Até a edição das normas técnicas complementares, aplicam-se, subsidiariamente, as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e as normas técnicas da ABNT.

Art. 37. O parcelamento do solo rural para chacreamento aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso, sem nova aprovação municipal.

Art. 38. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, pelos danos causados ao solo e ao meio ambiente.

Art. 39. A aplicação desta Lei observará as normas gerais da União e do Estado de Minas Gerais, especialmente as Leis Federais nº 6.766/79, nº 10.257/2001, nº 4.591/64 e o Código Civil (Lei nº 10.406/02).

Art. 40. Revoga-se a Lei Complementar nº 149, de 16 de outubro de 2023.

Art. 41. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Arcos/MG, 20 de fevereiro de 2.026.

WELLINGTON F

ESTEVAO RODRIGUES

ROQUE:02768272604

Assinado de forma

digital por WELLINGTON

F ESTEVAO RODRIGUES

ROQUE:02768272604

Dados: 2026.02.20

15:33:09 -03'00'

Wellington Roque

Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Memorando 01/2026

Arcos, 09 de janeiro de 2026.

Ao:

Prefeito Municipal

Wellington Roque

Assunto: PLC - Chacreamentos - Relatório Parcial de Consulta Pública - Fase I

RELATÓRIO PARCIAL

Resultados da Consulta Pública e Providências Complementares - Fase I

Nova Lei de Chacreamentos – Município de Arcos/MG

1. APRESENTAÇÃO

O presente Relatório Parcial tem por finalidade apresentar uma síntese qualificada dos resultados da Consulta Pública Virtual realizada sobre a proposta de Nova Lei de Chacreamentos do Município de Arcos/MG, bem como registrar, de forma expressa, a intenção da Administração Municipal de ampliar ainda mais a participação popular e institucional, aproveitando o período de recesso do Poder Legislativo.

Considerando que ainda há tempo considerável até o retorno das atividades legislativas, o Município opta por adotar medidas adicionais de divulgação ativa e diálogo institucional, indo além do mínimo legal exigido, com vistas a fortalecer a legitimidade democrática, a transparência e a segurança jurídica do processo.

Este relatório será encaminhado ao Chefe do Poder Executivo, às instâncias internas da Administração e ao Ministério Público, como demonstração de boa-fé administrativa, governança participativa e zelo pela construção coletiva da norma urbanística.

2. SÍNTESE DA CONSULTA PÚBLICA

A Consulta Pública Virtual foi realizada no período de 16 a 25 de dezembro de 2025, com ampla divulgação por meio de canais institucionais e disponibilização de materiais explicativos, incluindo:

- a) texto integral do Projeto de Lei Complementar (PLC);
- b) folder explicativo;
- c) quadro comparativo entre a legislação anterior e a nova proposta;
- d) canal eletrônico estruturado para envio de contribuições.

A Consulta Pública Virtual foi realizada com divulgação por meio dos canais institucionais oficiais do Município, compreendendo:

- a) Redes sociais institucionais, especialmente Instagram e Facebook oficiais da Prefeitura Municipal de Arcos;
- b) Portal oficial do Município, onde foram disponibilizadas as informações da consulta e os arquivos correspondentes;



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

- c) Plataforma eletrônica de participação, com recebimento estruturado de contribuições por e-mail institucional, permitindo o envio formal e identificado das manifestações da população.

2.1 Alcance e publicidade

Os relatórios de divulgação demonstraram:

- a) expressivo alcance nas redes sociais institucionais;
- b) elevado número de visualizações;
- c) acesso efetivo ao conteúdo da consulta.

Tais dados evidenciam o cumprimento do princípio da publicidade e da transparência administrativa.

2.2 Participação popular

Foram recebidas contribuições formais e identificadas, abordando temas como:

- a) metragem mínima das chácaras;
- b) regularização de áreas existentes;
- c) infraestrutura básica;
- d) segurança jurídica;
- e) responsabilidades dos empreendedores.

As manifestações foram analisadas sob os aspectos técnico, urbanístico, ambiental e jurídico, conforme registrado em matriz específica de contribuições.

3. ANÁLISE QUALIFICADA DOS RESULTADOS

Matriz de Contribuições

Esta Matriz tem por finalidade demonstrar, de forma transparente e técnica, o tratamento dado às contribuições apresentadas pela população durante a Consulta Pública Virtual, relacionando-as com o texto final do Projeto de Lei Complementar (PLC).

Tema da Contribuição	Síntese das Manifestações Populares	Tratamento no PLC	Justificativa Técnica/Jurídica
Metragem mínima das chácaras	Solicitação de redução ou flexibilização	Parcialmente acolhida – Art. 6º	Fixação de 1.000 m ² como parâmetro mínimo, com possibilidade de ajustes, condições técnicas previstas no PLC
Regularização de áreas existentes	Pedido de solução para chacreamentos consolidados	Acolhida – Arts. 18 a 24	Criação de capítulo específico com critérios objetivos, requisitos e rito administrativo definido



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Infraestrutura básica	Preocupação com água, esgoto e vias	Acolhida – Arts. 10 a 12	Exigência de projetos complementares, responsabilidades do empreendedor e condicionantes para aprovação
Segurança jurídica	Medo de nulidade e prejuízos	Acolhida – Arts. 13 a 15	Regras claras para comercialização, escrituras, prazos e proteção ao comprador
Prazos e responsabilidades	Necessidade de clareza	Acolhida – Arts. 11, 14 e 21	Definição expressa de prazos, garantias e obrigações do empreendedor
Criação de zonas por decreto	Questionamentos quanto à legalidade	Acolhida – Art. 5º	Criação de ZUECR exclusivamente por Lei Municipal aprovada pela Câmara

CONCLUSÃO

A análise das contribuições evidencia que a maior parte das manifestações foi acolhida integralmente ou parcialmente, contribuindo para o aperfeiçoamento do texto legal e reforçando sua constitucionalidade, segurança jurídica e legitimidade social.

Esta mesma análise permitiu concluir que:

- a) não foram identificadas sugestões juridicamente pertinentes que tenham sido ignoradas;
- b) as contribuições relevantes foram acolhidas integral ou parcialmente, com motivação expressa;
- c) as sugestões não acolhidas integralmente mostraram-se incompatíveis com o ordenamento jurídico ou com a competência municipal.

Assim, não há necessidade de alteração do texto do Projeto de Lei Complementar, sob pena de fragilização jurídica ou retorno a vícios anteriormente identificados.

4. IDENTIFICAÇÃO DE PONTOS DE MELHORIA

Embora a Consulta Pública tenha atingido seus objetivos institucionais, foram identificadas situações pontuais de limitação de acesso, especialmente relacionadas a:

- a) dificuldades técnicas no download de arquivos;
- b) limitações de conectividade;
- c) preferência por recebimento direto de documentos por meios alternativos.

Ressalta-se que tais situações não comprometem a validade da Consulta Pública, mas indicam oportunidades legítimas de aprimoramento do diálogo social.

5. PROVIDÊNCIAS COMPLEMENTARES ADOTADAS



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

Com o objetivo de ampliar a participação popular e institucional, bem como aproveitar o período de recesso legislativo para amadurecimento do debate, a Administração Municipal adotará as seguintes providências complementares:

- a) abertura de novo prazo até o final do mês de janeiro de 2026.
- b) envio direto do Projeto de Lei Complementar (PLC) e do Quadro Comparativo a interessados que relataram dificuldades de acesso;
- c) encaminhamento dos documentos aos responsáveis por chacreamentos existentes no Município;
- d) envio formal à Promotoria de Justiça local, para ciência e eventual manifestação;
- e) encaminhamento à Associação Comercial e Empresarial;
- f) envio à Procuradoria-Geral do Município;
- g) envio individualizado a cada Vereador, possibilitando análise antecipada e contribuições prévias, mesmo durante o recesso legislativo.

Tais medidas visam ampliar o alcance da informação, qualificar o debate e reforçar o caráter participativo do processo legislativo.

6. FINALIDADE DO PRESENTE RELATÓRIO

O presente Relatório Parcial tem caráter:

- a) informativo;
- b) preventivo;
- c) institucional.

Não substitui o Relatório Final da Consulta Pública, mas o complementa, demonstrando a atuação proativa do Município na consolidação de um processo legislativo transparente, participativo e juridicamente seguro.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que:

- a) a Consulta Pública Virtual foi válida, ampla e efetiva;
- b) o Projeto de Lei Complementar encontra-se tecnicamente maduro;
- c) as providências complementares reforçam a legitimidade e a transparência do processo;
- d) o Município atua em consonância com os princípios da legalidade, publicidade, eficiência e participação popular.

Arcos/MG, 09 de janeiro de 2026.

**MARLON BATISTA DA
COSTA:57378479691**

Assinado de forma digital por MARLON
BATISTA DA COSTA:57378479691
Dados: 2026.02.20 15:14:14 -03'00'

MARLON BATISTA DA COSTA

Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

QUADRO COMPARATIVO

Lei Atual × Nova Proposta de Lei de Chacreamentos

Município de Arcos/MG

Tema	Lei Atual – LC nº 149/2023	Nova Proposta – PLC 2025
Submissão ao INCRA	Prevista após a edição de decreto, com lacunas procedimentais e prazos pouco claros	Exigência expressa de anuência do INCRA , com prazos definidos e suspensão do processo até manifestação do órgão
Criação da ZUECR	Criação por Decreto do Poder Executivo	Criação somente por Lei Municipal específica , aprovada pela Câmara
Participação popular	Não obrigatória	Consulta pública virtual obrigatória , com ampla divulgação
Base constitucional e legal	Apresenta vícios formais e materiais apontados pelo Ministério Público	Adequação expressa à Constituição Federal, Estatuto da Cidade e Lei Federal nº 6.766/79
Integração com o Plano Diretor	Pouco detalhada	Integração direta , com previsão de ajustes na revisão do Plano Diretor
Parâmetros urbanísticos	Dispersos e genéricos	Parâmetros mínimos claros, objetivos e transparentes
Área mínima da chácara	3.000 m ²	1.000 m² , com controle urbanístico e ambiental
Áreas verdes e áreas comuns	10% de área verde + 10% de área comum	Percentual total mínimo de 20% , com critérios técnicos
Regularização de chacreamentos existentes	Previsão genérica	Capítulo específico , com critérios objetivos e rito definido
Redução de parâmetros	Possível, sem limite claro	Até 50% , condicionada a parecer técnico e manifestação colegiada
Proteção ao comprador de chácaras	Regras limitadas	Regras claras para contratos, vendas e escrituras
Responsabilidades do empreendedor	Pouco detalhadas	Definição clara de deveres, prazos, garantias e obrigações
Sanções administrativas	Multas genéricas	Sistema graduado de sanções , com contraditório e ampla defesa

Tema	Lei Atual – LC nº 149/2023	Nova Proposta – PLC 2025
Segurança jurídica	Fragilizada	Fortalecida , com previsibilidade e transparência

✦ **Observação:** Este quadro comparativo foi elaborado para fins de **consulta pública virtual**, permitindo ao cidadão compreender, de forma clara e objetiva, as principais diferenças entre a legislação vigente e a nova proposta de Lei de Chacreamentos do Município de Arcos/MG.