



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. 219/2026

Arcos, 11 de maio de 2026.

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:	686
DOCUMENTO	<input checked="" type="checkbox"/> RECEBIDO
às 16:06h	<input type="checkbox"/> EXPEDIDO
ARCOS:	11 / 05 / 26
Paula Mílvia	

Assunto: Encaminha Emenda Substitutiva Integral ao Projeto de Lei Complementar nº 006 de 20/2/2026, que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chaceamento no Município de Arcos/MG, estabelece procedimentos para regularização de empreendimentos consolidados e dá outras providências.

Senhor Presidente,

Encaminho o presente ofício, o qual consta informação de necessária Emenda Substitutiva Integral do Projeto de Lei Complementar nº 006 de 20/2/2026.

Tem-se que as emendas estão regulamentadas no art. 140 e 141 da Resolução nº 884/2018, desta Casa Legislativa, os quais preveem:

Art. 140. Emenda é a proposição apresentada como acessória de outra e se classifica em:

I - aditiva, a que se acrescenta a outra proposição;

II - modificativa, a que altera dispositivo sem modificá-lo substancialmente;

III - substitutiva, a apresentada como sucedânea:

a) de dispositivo;

b) integral de proposição, caso em que passa a denominar-se substitutivo;

IV - supressiva, a destinada a excluir dispositivo;

V - individual orçamentária, a que se destina a prever execução orçamentária específica.

Art. 141. A emenda, quanto à sua iniciativa, é:

I - do Vereador, podendo ser individual ou coletiva;

II - de comissão, quando incorporada a parecer;

III - do Prefeito Municipal, à proposição de sua autoria, nos moldes do artigo anterior.

Desta feita, por tratar-se de alteração de muitos artigos previamente previstos no PLC nº 006/2026, que tramita nesta Casa Legislativa desde fevereiro do presente ano, necessária de faz a realização de emenda substitutiva integral, que atualizará o dispositivo sem gerar recortes.

Salienta que tais alterações fundamentaram em sugestões legislativas postas em parecer jurídico desta Casa, bem como por sugestões postas em reunião pela Vareança, justificando o encaminhamento do presente substitutivo.



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

Ademais, tendo em vista que o assunto é de interesse da Administração, bem como da população afluente, que possui parcelamento de solo rural para fins de chaceamento, já tendo sido inclusive objeto de questionamentos junto ao Ministério Público, quanto as inconstitucionalidades apontadas pela Coordenadoria de Controle de Constitucionalidade, nos autos do expediente Mpe nº 34.16.0024.0050082/2023-15, submeto o presente substitutivo à apreciação dos nobres vereadores, **com pedido de convocação de sessão extraordinária**, nos termos do art. 68, inciso XX da Lei Orgânica Municipal, o qual prevê: “Compete ao Prefeito, entre outras, as seguintes atribuições: XX - convocar extraordinariamente a Câmara quando o interesse da Administração o exigir”, ante a urgência de seu objeto.

Tal previsão de convocação de sessão extraordinária está prevista ainda no Art. 106 da Lei Orgânica Municipal, o qual prevê: “*Na reunião extraordinária da Câmara serão deliberadas as matérias para as quais foi convocada, vedado o pagamento de parcela indenizatória, em razão da convocação. Parágrafo único. A convocação extraordinária da Câmara far-se-á: I - Pelo Prefeito, em caso de urgência e de interesse público relevante*”.

Considerando o disposto no art. 140, III, alínea “b”, da Resolução nº 884/2018, encaminhamos anexa a emenda substitutiva integral, a esta Casa Legislativa, contando com a certeza de rápida aprovação, uma vez que os objetivos visados pelo Projeto de Lei Complementar nº 006 de 20/2/2026 proposto e nesta oportunidade, substituído, são de interesse da Administração Pública e da população arcoense.

Atenciosamente,

WELLINGTON F
ESTEVAO
RODRIGUES
ROQUE:0276827260
4

Assinado de forma
digital por WELLINGTON
F ESTEVAO RODRIGUES
ROQUE:02768272604
Dados: 2026.05.11
15:57:18 -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

EMENDA SUBSTITUTIVA INTEGRAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006 DE 20 DE FEVEREIRO DE 2.026.

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chaceamento 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 chaceamento, define critérios para a criação de Zonas de Urbanização Específica para Chaceamento 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 chaceamento será realizado na modalidade de condomínio de lotes, devendo observar, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 4.591/64, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/02), da Constituição Federal de 1988, da Constituição do Estado de Minas Gerais, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), da Lei Federal de Parcelamento do Solo (nº 6.766/79), da Lei Federal de 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 Chaceamento Rural: área rural transformada em zona urbana para fins de parcelamento como chácaras, conforme critérios desta Lei.

III – Chaceamento: modalidade de parcelamento do solo rural, realizada na forma de condomínio de lotes, destinada ao uso residencial de lazer, recreação e segunda residência, caracterizada pela utilização predominantemente não permanente das unidades, sendo vedada a instalação de atividades econômicas, industriais ou agropecuárias em escala comercial incompatíveis com o uso residencial campestre. O chaceamento não se confunde com a pequena propriedade rural produtiva definida pela legislação federal, nem com o loteamento residencial urbano de moradia principal, podendo, contudo, admitir uso residencial permanente desde que



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

observadas as condições urbanísticas e ambientais estabelecidas nesta Lei e na convenção de condomínio.

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;
- 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.

§ 1º A fiscalização dos chacreamentos no território municipal será exercida na seguinte ordem de precedência:

- I – pelos fiscais de obras, em primeira instância, quanto à regularidade construtiva, execução de obras sem alvará, desconformidade com projeto aprovado e ausência de infraestrutura;
- II – pelos fiscais de posturas, quanto ao parcelamento irregular do solo, uso indevido da área e comercialização clandestina de chácaras;
- III – pelos fiscais de meio ambiente, quanto à supressão de vegetação, ocupação de Área de Preservação Permanente, aterramento de nascentes e degradação ambiental.

§ 2º A precedência estabelecida no § 1º não impede a atuação simultânea dos fiscais quando a infração envolver matérias de competência concorrente, cabendo ao fiscal de obras a coordenação do processo administrativo sancionador nos termos do art. 30 desta Lei.

CAPÍTULO III CRIAÇÃO DE ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA CHACREAMENTO RURAL



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. 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.

§ 4º Previamente à criação de ZUECR, o Município deverá demonstrar o atendimento às exigências do art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), mediante elaboração de projeto específico de expansão do perímetro urbano ou demonstração de que o Plano Diretor vigente contempla as condições previstas no referido artigo, conforme seu § 2º.

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);
- 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).



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 A exigência de lei municipal específica para criação de ZUECR constitui requisito permanente de legalidade urbanística, decorrente do art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, independentemente da revisão do Plano Diretor. A incorporação das ZUECR ao Plano Diretor não dispensa nem substitui a lei específica exigida para cada zona.

§ 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 chaceamento 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, observados os seguintes critérios mínimos:

I – as mitigações deverão ser proporcionais ao impacto urbanístico e ambiental identificado, devidamente documentadas em laudo técnico elaborado por profissional habilitado com ART;

II – as compensações ambientais não poderão implicar supressão de Área de Preservação Permanente ou redução de cobertura vegetal nativa além dos limites admitidos pela legislação federal;

III – os instrumentos urbanísticos passíveis de utilização incluem: termo de ajustamento de conduta, medidas compensatórias de infraestrutura, recomposição de APP e constituição de servidões ambientais;

IV – o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano emitirá parecer fundamentado sobre as medidas adotadas, com indicação expressa dos critérios técnicos que embasaram a decisão.

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 nas normas técnicas complementares a que se refere o art. 36 desta Lei;

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.



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. 9º. É vedada a definição monocrática, por ato infralegal, de áreas passíveis de chaceamento. 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.

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

§ 3º No prazo de até 30 (trinta) dias contados da publicação desta Lei, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano realizará levantamento preliminar expedito dos chaceamentos existentes no território municipal, identificando aqueles que, por indícios objetivos de ocupação, aparentemente se enquadrem na condição de consolidados nos termos do art. 16, §1º desta Lei. Com base nesse levantamento, o Município expedirá notificação aos empreendedores, proprietários e associações de moradores conhecidos, cientificando-os da existência desta Lei, do prazo previsto no art. 15 para requerimento de regularização e da possibilidade de constituição de associação de moradores para fins de representação no processo, sem que tal notificação constitua reconhecimento de elegibilidade ou dispense a análise individualizada prevista no art. 8º.

§ 4º Concluído o levantamento preliminar previsto no § 3º deste artigo, o Município encaminhará ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais comunicação formal contendo o rol dos chaceamentos identificados, sua situação de consolidação e os dados disponíveis sobre cada empreendimento, para fins de conhecimento e eventual exercício das atribuições institucionais do órgão ministerial, nos termos do art. 129, III, da Constituição Federal. A comunicação tem caráter informativo e não consultivo, não cabendo ao Ministério Público manifestação prévia sobre os processos de regularização instaurados.

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;



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 – 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, fixados em conformidade com o art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79 e com as diretrizes do art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/01:

- I – área mínima da chácara: 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 federal;

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 redução proporcional dos parâmetros deste artigo, nos processos de regularização de chacreamentos consolidados, somente poderá ocorrer nas hipóteses e condições previstas no art. 16 desta Lei, sendo obrigatória a apresentação de justificativa técnica fundamentada, elaborada por profissional habilitado com ART, e manifestação colegiada favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 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



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. 14. Para atendimento dos requisitos urbanísticos e ambientais, o projeto de chaceamento 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, mediante:

I – requerimento fundamentado do empreendedor, com indicação expressa do componente cuja dispensa se pretende e das razões técnicas que a justificam;

II – parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, elaborado por servidor habilitado, indicando os elementos técnicos que embasam o reconhecimento da desnecessidade;

III – aprovação formal do titular da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Para os chaceamentos consolidados em processo de regularização, os projetos exigidos no caput deverão ser apresentados quando couber. A inaplicabilidade de determinado projeto, em razão da consolidação física já existente, deverá ser justificada mediante:



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

I – laudo técnico elaborado por profissional habilitado com ART, descrevendo as condições físicas existentes;

II – demonstração de que a infraestrutura já implantada atende satisfatoriamente à função que o projeto dispensado teria por objetivo;

III – validação da justificativa pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, na forma do § 2º deste artigo.

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.

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 estabelecidas pela legislação federal.

§ 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.



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 As áreas verdes e comuns serão de responsabilidade dos condôminos, vedada a doação ao Município enquanto o condomínio estiver regularmente constituído e em funcionamento.

§ 5º Na hipótese de dissolução judicial ou extrajudicial do condomínio, ou de abandono fático comprovado das áreas verdes e comuns por prazo superior a 12 (doze) meses, o Município poderá assumir a gestão e conservação dessas áreas, mediante as seguintes condições:

I – lavratura de termo administrativo de assunção, fundamentado em vistoria técnica que comprove o abandono ou a dissolução e o risco de degradação ambiental ou urbanística;

II – notificação prévia dos condôminos ou ex-condôminos identificados, com prazo de 60 (sessenta) dias para que retomem a gestão ou indiquem solução alternativa;

III – a assunção municipal não implica transferência da propriedade das áreas aos demais condôminos nem extinção das obrigações condominiais remanescentes;

IV – as despesas de conservação e manutenção assumidas pelo Município poderão ser objeto de ressarcimento pelos condôminos, na proporção de suas frações ideais, mediante lançamento de taxa específica ou inscrição em dívida ativa;

V – a assunção municipal não poderá ser utilizada como instrumento de regularização do chacreamento nem substituir qualquer etapa do rito previsto nesta Lei.

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 – 12 (doze) meses, contados da criação do processo administrativo e manifestação inicial da Prefeitura, para apresentar o pedido de anuência ao INCRA, devendo o processo permanecer suspenso até a manifestação daquele órgão;

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.



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 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 à caducidade.

§ 4º O cronograma de execução das obras deverá estabelecer o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão da infraestrutura, em consonância com o prazo previsto no inciso II deste artigo.

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 o atendimento integral dos requisitos previstos no art. 20 desta Lei;

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

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:



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) 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 chacreamento.

§ 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 chaceamento, 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.

Art. 18-A. Todo chaceamento regularizado nos termos desta Lei deverá afixar, em local visível na entrada principal do empreendimento, placa de identificação de regularidade, em material durável e de dimensões mínimas definidas em norma técnica complementar, contendo:

I – denominação do empreendimento;

II – número e data da lei municipal que criou a Zona de Urbanização Específica para Chaceamento Rural – ZUECR correspondente;

III – número e data do alvará de aprovação do projeto pelo Município;

IV – número de matrícula do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente;

V – número do processo administrativo de regularização, nos casos de chaceamento consolidado regularizado nos termos do Capítulo VI desta Lei;

VI – código ou referência de acesso ao portal de transparência do Município, em formato definido em norma técnica complementar, permitindo a verificação eletrônica da situação do empreendimento.

§ 1º A placa será fornecida pelo Município e afixada pelo empreendedor ou pela associação de moradores no prazo de 30 (trinta) dias contados da conclusão do processo de regularização ou da emissão do alvará de execução das obras, conforme o caso.

§ 2º A ausência, remoção ou adulteração da placa constitui infração média nos termos do art. 26, II, desta Lei, sujeitando o responsável às sanções previstas no art. 25.

§ 3º O Município manterá portal eletrônico público atualizado com a lista de todos os chaceamentos regularizados no território municipal, contendo as informações previstas nos incisos I a V deste artigo, de acesso livre e irrestrito a qualquer interessado.

§ 4º É vedado ao empreendedor ou à associação de moradores utilizar nomenclatura, logotipo ou sinalização que sugira regularidade municipal em chaceamento que não tenha concluído o processo previsto nesta Lei, sob pena de configuração de infração gravíssima nos termos do art. 26, IV, e comunicação ao Ministério Público para apuração de eventual prática de estelionato ou publicidade enganosa.

CAPÍTULO IX CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 19. A convenção de condomínio do chaceamento, 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:



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) 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 chacara, 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:**
- 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;
-



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

- 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

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;
-



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 – 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 chácara:

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 chácara;

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.

Parágrafo único. O empreendedor deverá manter em local visível no estande de vendas: cópia do projeto aprovado, cópia das licenças e alvarás e minuta da convenção de condomínio.

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



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

- 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;
- 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;



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 – 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 do trânsito em julgado administrativo, assim entendido o decurso do prazo recursal sem interposição de recurso pelo autuado ou após a decisão definitiva proferida em segunda instância administrativa, sendo vedado o início da contagem do prazo antes da preclusão da via recursal, sob pena de violação ao contraditório e à ampla defesa.

§ 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 o seguinte rito:

- I – lavratura de auto de infração, com descrição detalhada da irregularidade e indicação do enquadramento legal;
- II – notificação do autuado, com prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de defesa prévia;



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 – análise da defesa prévia pelo servidor ou comissão competente da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

IV – decisão de primeira instância administrativa, proferida pelo titular da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, em prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da defesa ou do término do prazo para sua apresentação;

V – notificação da decisão de primeira instância ao autuado;

VI – prazo de 15 (quinze) dias, contados da notificação, para interposição de recurso à segunda instância administrativa;

VII – o recurso será dirigido ao Prefeito Municipal, que poderá delegá-lo a comissão julgadora especialmente designada, devendo ser julgado em prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento;

VIII – a decisão da segunda instância é definitiva na esfera administrativa, abrindo-se o prazo previsto no art. 27, § 3º desta Lei para pagamento da multa eventualmente confirmada.

§ 1º É assegurado ao autuado o contraditório e a ampla defesa em todas as fases do processo, com direito de vista dos autos, produção de provas e sustentação oral quando requerida.

§ 2º O processo deverá ser concluído em prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da lavratura do auto de infração, salvo por motivo justificado, devidamente registrado nos autos.

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 Diário Oficial Eletrônico do Município, no portal oficial do Município, nas redes sociais institucionais do Município e no portal da Associação Mineira de Municípios – AMM, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, de modo a garantir o mais amplo conhecimento público do processo;

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. 5º, § 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 chaceamentos:



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

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, obrigatória nos termos do art. 40, § 3º, da Lei Federal nº 10.257/2001, poderá alterar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no art. 13 desta Lei, respeitando-se os direitos adquiridos. O Poder Executivo informará à Câmara Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei, as medidas adotadas para cumprimento da obrigação legal de revisão do Plano Diretor.

Art. 34. Esta Lei aplica-se, no que couber, aos chacreamentos urbanos com características eminentemente rurais, identificados com base nos seguintes critérios objetivos:

I – área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) por unidade;

II – localização em área limítrofe ou contígua ao perímetro urbano consolidado, com acesso viário ao sistema municipal;

III – presença residual de atividade agrária, pecuária ou extrativista na área ou em seu entorno imediato;

IV – ausência de infraestrutura urbana plena (pavimentação, iluminação pública, rede de água e esgoto municipal).

Parágrafo único. O enquadramento de que trata este artigo será realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante decisão fundamentada, vedada a aplicação discricionária fora dos critérios previstos nos incisos deste artigo.

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

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 60 (sessenta) 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.

Parágrafo único. A regularização do chacreamento nos termos desta Lei constitui ato de natureza exclusivamente urbanística e não extingue, suspende ou atenua as responsabilidades criminal, civil e ambiental decorrentes do parcelamento irregular do solo, respondendo o empreendedor e demais responsáveis perante as esferas competentes, nos termos do art. 50 e art. 52 da Lei Federal nº 6.766/79, do art. 186 e art. 927 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), do art. 225, §3º, da Constituição Federal e dos arts. 2º, 3º e 60 da Lei Federal nº 9.605/98.

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, nº 12.608/2012 e o Código Civil (Lei nº 10.406/02).

Art. 40. O Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei, encaminhará à Câmara Municipal:

I – documentação comprobatória do atendimento aos requisitos do art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001, mediante apresentação do projeto específico de expansão do perímetro urbano ou demonstração de que o Plano Diretor vigente contempla as condições previstas no referido artigo;

II – informações sobre o estado do procedimento administrativo nº 34.16.0024.0050082/2023-15, perante o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, demonstrando o efetivo atendimento das exigências decorrentes da apuração da Lei Complementar nº 149/2023.

Art. 41. Revoga-se a Lei Complementar nº 149, de 16 de outubro de 2023.

Art. 42. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



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

Arcos/MG, 11 de maio de 2026.

WELLINGTON F
ESTEVAO RODRIGUES
ROQUE:02768272604

Assinado de forma digital
por WELLINGTON F
ESTEVAO RODRIGUES
ROQUE:02768272604
Dados: 2026.05.11
15:57:57 -03'00'

WELLINGTON ROQUE

Prefeito Municipal
