



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

## LEI Nº 2.568, DE 06 DE SETEMBRO DE 2022

Este documento foi publicado nos  
quadros de aviso da PMJ nos termos:  
da lei nº 1.493/2001  
Janaúba, 15/09/22

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA O CHACREAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE JANAÚBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do Município de Janaúba – MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** O parcelamento do solo para implantação de empreendimentos de chacreamento no município de Janaúba será feito na forma de sítios de recreio.

**Art. 2º.** O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chacreamento.

**Art. 3º.** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

**Art. 4º.** A aprovação do projeto de parcelamento será objeto de licenciamento integrado, obedecendo, no que couber, ao disposto na Lei Municipal nº 1.744, de 06 de dezembro de 2.007, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados no município de Janaúba, bem como nas Leis Federais

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

1



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

mencionadas no artigo 2º desta Lei, além da Lei Federal nº12.651/12 e Decreto nº 59.428/66.

**Art. 5º.** As diretrizes e o projeto de parcelamento devem ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, ouvidos obrigatória e previamente, a Secretaria de Agronegócios e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CODEMA, com a necessária descaracterização do imóvel pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

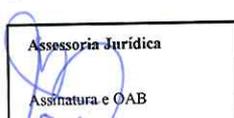
**Art. 6º.** As áreas destinadas aos parcelamentos rurais de sítios de recreio integrarão a Zona Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, instituída pela Lei Municipal nº 1.744, de 06 de dezembro de 2.007, após a aprovação prévia do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei.

**Art. 7º.** São princípios que devem ser observados nos projetos de que trata a presente Lei:

- I — garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- II — urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- III — prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- IV — acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- V — garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

**Art. 8º.** Para os efeitos do disposto nesta Lei, adotam-se as seguintes definições:

- I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;
- II - área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal específica, que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare em malha viária implantada;



Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

2



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

- III - gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- IV - sítios de recreio: a unidade imobiliária resultante de chacreamento, onde são permitidas apenas agricultura doméstica e criação de animais em pequena escala sujeito a controle do Poder Público;
- V - chacreamento: a divisão de gleba em chácaras, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos.
- VI - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- VII - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- VIII - infraestrutura básica: pavimentação, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais e coleta e destinação correta dos resíduos sólidos;
- IX - infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;
- X - autoridade licenciadora: o órgão do Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença integrada do parcelamento do solo para fins de chacreamento;
- XI - licença integrada: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins de chacreamento e para proceder à regularização fundiária;
- XII - zona especial para implantação de chacreamento (ZEIC): áreas de urbanização específica, disposta em Lei municipal, permitida ao parcelamento para implantação de chacreamento, nos termos do art. 3º da Lei 6.766/79;
- XIII - empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

3



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

**XIV** - coeficiente de aproveitamento: percentual entre o total das áreas construídas sobre a área do terreno;

**XV** - taxa de ocupação: relação entre a maior área de projeção da edificação sobre a área total do terreno;

**XVI** - parcelamento rural consolidado: parcelamento do solo implantado sem autorização do órgão competente, identificado como passível de regularização por atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei.

**Parágrafo único** - Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedores:

**I** - o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

**II** - o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

**III** - a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente;

**CAPÍTULO II**  
**DAS RESTRIÇÕES**

**Art. 9º.** Observado o disposto nas leis federais e estaduais que regulem ou venham a regular a destinação, o uso e o parcelamento do solo rural, não estão sujeitas a parcelamentos para a finalidade prevista nesta Lei as seguintes áreas:

**I** - que constituam faixas marginais de linha de transmissão elétrica e telegráfica e de adutoras, que constituam faixas marginais de estradas de ferro

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração "Um novo tempo, uma nova história" -2021-2024  
Seção de Legislação



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

- e rodagem, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso com largura nunca inferior a 15 (quinze) metros, contados desde o alinhamento das chácaras até a linha demarcatória da faixa de domínio ou servidão das respectivas concessionárias, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual, ou em instrução técnica específica emitida pelo setor competente da Prefeitura, ou ainda, se já existir área destinada a esse fim;
- II – que constituam faixas marginais de drenos naturais (dreno temporário), numa largura mínima de 06 (seis) metros, para cada lado, contado à desde a borda da calha do leito regular;
  - III – que sejam cobertos total ou parcialmente por matas ou florestas, sem prévio consentimento da autoridade municipal competente, observadas as leis e as competências de órgãos federais e estaduais;
  - IV – que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;
  - V – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
  - VI com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
  - VII – com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas as exigências de ordem urbanística, de acordo com diretrizes traçadas pelo município ou quando se tratar de projeto oficial;
  - VIII onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
  - IX em áreas de preservação ecológica;
  - X – em áreas em que a poluição impeça condições mínimas de assentamento humano, tais como lixões e outros;
  - XI – em áreas onde não se comprove que a perda das características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento. A comprovação se dará pelo proprietário, através de laudo fundamentado e assinado por Engenheiro Agrônomo, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/MG;



Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

§ 1º - É vedada a implantação de chacreamentos de sítios de recreio na zona de amortecimento de unidade de conservação, atendendo-se ao disposto no art. 49 da Lei nº 9.985/2000.

§ 2º - O parcelamento de glebas em relação às quais exista suspeita de risco geológico dependerá da apresentação de laudo geotécnico, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica no CREA/MG, cuja conclusão, devidamente fundamentada, afaste terminantemente qualquer tipo de risco para o empreendimento.

§ 3º - Não serão aceitas no cálculo do percentual de terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público: as áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 4º - Com exceção do disposto no § 3º, o Município disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas nos incisos I e II deste artigo, que poderão ser computadas no cálculo de porcentagem de áreas públicas do sistema viário (ou áreas verdes).

§ 5º - Nas Áreas de Preservação Permanente deverão ser respeitadas de acordo com o Art. 4º da Lei Federal Nº 12.651, de 25 de Maio de 2012, as quais não serão parceladas e não conterão edificações de qualquer natureza.

§ 6º - No caso do disposto nos incisos VI, VIII, IX e XI deste artigo, caberá ao órgão municipal competente informar sobre a viabilidade ou não do projeto, a partir de laudos técnicos expedidos por profissionais habilitados, cuja elaboração é de responsabilidade do interessado, observadas as diretrizes fixadas pelo município.

§ 7º - A reserva legal do imóvel poderá integrar o empreendimento exclusivamente como área verde.

**Art. 10.** As unidades parceladas não poderão ser cortadas ou divididas por cursos d'água e nem poderão ser aterrados sem o prévio consentimento do órgão competente do município.

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

6



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

**Parágrafo Único.** O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somenteserá aprovado mediante avaliação do projeto de aterro e drenagem a ser apresentada pelo empreendedor.

**CAPÍTULO III**  
**DOS REQUISITOS**

**Art. 11.** Os projetos de empreendimentos de que trata esta Lei deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – chácaras com área mínima de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II – distância mínima de 3 km do perímetro urbano da sede do município e 1 km do perímetro dos distritos;
- III – percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público de no mínimo 20 % (vinte por cento) da área da gleba chacreada, sendo 15% (quinze por cento) destinados a espaços livres de uso público, e 5% (cinco por cento) destinados aoutros equipamentos públicos e comunitários, locada em área externa e contígua ao chacreamento;
- IV – As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos ou comunitários e espaços livres serão transferidos ao domínio público no ato de registro do parcelamento, devendo apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);
- V – reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- VI – vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente quedispõe sobre sistema viário;
- VII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme descrito no projeto aprovado;
- VIII – demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marco sem concreto;

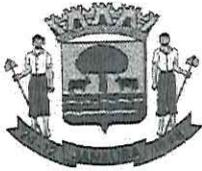
Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

7



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

- IX** – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- X** – obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto, compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- XI** – implantação de sistema de água em todos os lotes, potável ou equivalente com reservatório e rede de distribuição.
- XII** implantação de projeto de tratamento de esgoto domiciliar conforme preconiza as leis ambientais.
- XIII** arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;
- XIV** – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária e ato normativo interno do Município;
- XV** – cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento incluindo as áreas públicas localizadas na área externa do chacreamento;
- XVI** – preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 40%(quarenta por cento) da largura das calçadas; e
- XVII** serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico;
- XVIII** estudo de impacto ambiental do empreendimento.
- § 1º** - É obrigação do chacreamento manter, por si e pelos adquirentes das unidades parceladas, os requisitos permanentes de constituição do parcelamento rural previstos neste artigo.
- § 2º** - É de responsabilidade dos proprietários das unidades parceladas as despesas decorrentes do cumprimento do disposto no §1º.
- § 3º** - As diretrizes a serem observadas no projeto serão fornecidas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbano, ouvidas obrigatoriamente o setor do Meio Ambiente e o setor de trânsito, e terão, dentre outros, os seguintes objetivos:
- a) definir correções de terrenos necessários à implantação do chacreamento;
- b) compatibilizar o projeto proposto com os planos e a legislação existentes;



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

- c) definir critérios para a escolha e localização das áreas de uso comunitário e espaços livres;
- d) definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas;
- e) fixar os serviços básicos obrigatórios para a aprovação e implantação do chacreamento.

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

## CAPÍTULO IV DAS DIRETRIZES

**Art. 12.** Antes da apresentação do projeto definitivo do parcelamento, o interessado deverá requerer ao Município a definição de diretrizes para o chacreamento fechado, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

- I - Certidão vintenária do registro do imóvel;
- II - Planta do imóvel contendo todos os elementos topográficos tais como curvas de nível, sistemaviário existente, poligonal memorizada do terreno, afloramentos, grotas, rios, redes e linhas de energia, ferrovias, dentre outros, assinada pelo responsável técnico;
- III - Planta do pré-projeto do chacreamento, assinada pelo responsável técnico;
- IV - Memorial descritivo e croqui da área onde será criada;
- V - As Plantas apresentadas deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

**Art. 13.** A Prefeitura Municipal indicará, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias as diretrizes contendo as seguintes informações:

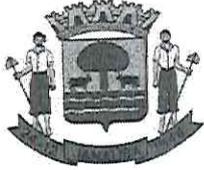
- I - As vias de circulação, suas características e traçados adequados aos planos e projetos viários do Município e as condições locais, bem como as características das unidades chacreadas;

Assessoria Jurídica

Assinatura e QAB

Administração "Um novo tempo, uma nova história" -2021-2024

Seção de Legislação



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

II - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - As demais indicações de caráter técnico-urbanístico a critério da Prefeitura Municipal;

IV - A relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser obrigatoriamente projetados e executados pelo empreendedor e/ou proprietário, os quais abrangerão no mínimo:

a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeiros, lagoas, represas, etc.;

b) abertura e pavimentação de vias com a indicação de um dos seguintes materiais: cascalho, asfalto ou bloquetes para circulação de veículos e de pedestres;

c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;

d) construção do sistema de coleta e esgotamento sanitário, e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e da concessionária local, ou de novo sistema de esgoto aprovado pelo próprio município, apresentando por técnicos especializados no setor.

e) implantação da rede de energia elétrica em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;

f) outras exigências que se fizerem necessárias ao empreendimento.

**Parágrafo Único:** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 06 (meses), findo o qual estarão sujeitos a novo exame por parte do Executivo Municipal.

**CAPÍTULO V**

**Requisitos Técnicos e Urbanísticos**

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024  
Seção de Legislação



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

**Art. 14.** Para as áreas públicas dos chacreamentos, ficam estabelecidos os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I - Espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer) mínimo de 15% (quinze por cento) da área total;

II - Áreas de uso institucional (destinadas a equipamentos da administração pública, saúde, educação, cultura, etc) mínimo de 5% (cinco por cento) da área total.

§ 1º - A localização e uso dos espaços livres e das áreas institucionais será aprovada pelo setor competente da Prefeitura.

§ 2º - As áreas reservadas para uso institucional não poderão ser indicadas em terrenos que dificultem e onerem as edificações.

§ 3º - Uma vez apreciado o projeto, as áreas institucionais e espaços livres serão reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo e serão objeto de Registro Público, a favor do Município efetuado pelo Loteador.

§ 4º - As áreas públicas constantes no inciso II e III poderão, à critério do Município, ter apenas um único tipo de uso, ou seja, serem agrupadas para uso único com espaço livre ou institucional.

**Art. 15.** As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

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

III - Tipo do Uso Residencial e/ou Comercial (restaureantes, pousada, bares, etc);

IV - Número máximo de pavimentos: 02 pavimentos;

V - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 7,00 m (sete metros), medidos a partir da margem do arruamento,

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

11



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

para o alinhamento frontal;

- b) Recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) em relação às divisas laterais;
- c) Recuo mínimo de 3,00 m (três metros), medidos a partir da margem do alinhamento de fundo como limite do terreno;
- d) Testada mínima de 20,00 m (vinte metros);

**VI** - Cada lado da quadra não poderá ser inferior à 60 m (sessenta metros) nem superior à 500 m (quinhentos metros).

**VII** - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

**VIII** - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área, sendo que deste percentual serão mantidos:

- a) 3/5 (três quintos) com cobertura vegetal; e
- b) 2/5 (dois quintos) com piso permeável.

**IX** - obrigatoriedade de concessão de servidão de passagem de águas pluviais;

**X** - observância da convenção instituída para o chacreamento.

**Art. 16.** O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

**I** – avenidas: largura mínima da caixa de 18m (dezoito metros);

**II** – ruas distribuidoras e coletoras: largura mínima da caixa de 12m (doze metros);

**III** ruas sem prolongamento: largura mínima de 12 m (doze metros) e extensão máxima de 100 m (Cem metros), e 12m (doze metros), no mínimo, de raio, para a construção do retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 12 m (doze metros).

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



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

§2º - A largura total dos passeios deverá corresponder a no mínimo 2/5 da caixa da via considerada.

§3º - Os passeios deverão ser arborizados na sua primeira metade junto ao meio fio.

§4º - O empreendedor ou o conjunto dos proprietários, depois de definida a forma de sua organização jurídica, será responsável pela manutenção e conservação da faixa da calçadamantida arborizada.

§5º - Para todas as vias, a declividade máxima será de 15% (quinze por cento).

§6º - A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas.

§7º - No cruzamento de vias públicas, os dois alinhamentos dos meios fios deverão ser concordados e deverão possuir um raio mínimo das guias de 3 metros.

§8º - As disposições do parágrafo anterior não se aplicam aos cruzamentos enviesados, que ficam subordinados a outros critérios, definidos pelo setor competente do Município.

§9º - Os terrenos de esquina deverão ter um chanfro mínimo de 3,00 metros.

§10 – Todos os Projetos e Levantamentos Topográficos deverão estar georreferenciadas aosistema geodésico de referência SIRGAS 2000 no formato impresso e digital.

## **CAPÍTULO VI**

### **Das Responsabilidades do Empreendedor**

**Art. 17.** Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:

- I – os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;
- II – a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III – a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local

Assessoria Jurídica

Assinatura OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

13



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo, onde houver recolhimento integrado ao serviço público de coleta de resíduos sólidos urbanos;

**IV** - a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;

**V** - tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no chacreamento, atendendo aos padrões ambientais observando-se o que for estabelecido no licenciamento respectivo;

**VI** - prevenção de sinistros;

**VII** - outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;

**VIII** - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bemestar da população;

**IX** – as vias de acesso ao empreendimento.

**§1º**- As responsabilidades definidas nesta Lei para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

**§2º**- O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderão firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boaexecução dos serviços contratados.

**§3º**- A manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade do empreendedor ou entidade jurídica representativa dos proprietários que sucedê-lo.

**§4º**- Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por esta lei aos chacreamentos fechados, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

**Art. 18.** O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata esta Lei deverão conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes do art. 16 da presente Lei, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida nesta Lei e na convenção respectiva.

**CAPÍTULO VII**  
**DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO**

**Art. 19.** Após descaracterizado o imóvel nos termos do art. 28 desta Lei, o interessado deverá elaborar e apresentar o projeto definitivo para análise e aprovação final do município, acompanhado obrigatoriamente dos seguintes documentos:

I – planta do chaceamento em escala 1:1000 (um por mil), contendo cotas das larguras de passeio e caixas de todos os logradouros, em 03 (três) vias impressas, além de uma cópia digital, contendo as seguintes indicações:

- a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;
- b) os cursos d'água, bosques, matas, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação confinantes, construções, linhas de transmissão de energia, linhas telegráficas, adutoras, redes de esgoto e demais indicações que caracterizam o imóvel;
- c) o sistema de escoamento das águas pluviais e respectivas redes, quando for o caso;
- d) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- e) as vias públicas espaços livres e acessórios;
- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g) os espaços vazios devidamente cotados;

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

15



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

- h) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração das chácaras equadras;
- i) o norte de quadricula;
- j) as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade ou do Município, relacionadas com o chacreamento pretendido, a serem respeitadas;
- l) croqui de localização do chacreamento em relação à malha viária do Município;
- m) perfis longitudinais das vias (grade), tirados das linhas dos eixos de cada via pública ou praça, em 3 (três) vias na escala 1:1000 (um por mil) na horizontal, e 1:100 (um por cem) na vertical, em se tratando de terrenos acidentados;
- n) seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200 (um por duzentos), em 3 (três) vias, em se tratando de terrenos acidentados;
- o) quadro estatístico contendo a área total do terreno, as áreas públicas, abrangendo o sistema viário, áreas verdes, institucionais e de uso habitacional, especificando os respectivos dimensionamentos;
- p) memorial descritivo das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do chacreamento;
- II – comprovante do pagamento das taxas exigidas;
- III – modelo do contrato padrão de Promessa de Compra e Venda a ser adotado, do qual constará, obrigatoriamente, cláusulas concernentes aos seguintes aspectos:
- a) declaração das restrições para o uso das unidades parceladas definidas nesta Lei e na convenção respectiva, inclusive e especialmente no tocante à impossibilidade de subdivisão das chácaras ou de instituição de modalidade de ocupação que, de qualquer modo, implique a burla a esta proibição;
- b) declaração dos itens de infraestrutura a serem implantados, com os respectivos prazos para implantação;
- IV - minuta da convenção de condomínio do chacreamento;
- V Certidão de descaracterização do imóvel rural emitida pelo Instituto Nacional



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

VI documentos exigidos nos incisos I, II, III e IV do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's.

**Art. 20.** Feito o protocolo do projeto, o município, por meio do órgão competente, expedirá parecer prévio no qual avaliará a suficiência da documentação apresentada e exigindo, quando for o caso, a sua complementação, no prazo assinado para o atendimento, o qual poderá ser estendido mediante pedido fundamentado do interessado.

**Parágrafo único.** Não sendo atendidos os prazos fixados ou nas hipóteses em que o processo permanecer paralisado por período superior a 06 (seis) meses, por desídia do interessado, o mesmo será arquivado.

**Art. 21.** O município não aprovará o projeto de chacreamento sem antes ter comprovado e dado o visto no lançamento das áreas públicas no Patrimônio Municipal.

§1º - A aprovação referida neste Capítulo instruirá o pedido de inscrição imobiliária do parcelamento para implantação de sítios de recreio, juntamente com os demais documentos exigidos nas leis e regulamentos específicos.

§2º - O empreendedor obriga-se a comprovar perante o município o registro do chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º - A comprovação de que trata o parágrafo anterior dar-se-á até 30 (trinta) dias após efetuada o registro e mediante certidão do oficial do Registro de Imóveis.

§4º - Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem que tenha sido comprovada o registro do chacreamento no Cartório de Registro de Imóveis, fica automaticamente cancelada sua aprovação, expedindo-se comunicação aos

Assessoria Jurídica  
Assinatura OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

17



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

interessados e ao ofício do Registro Imobiliário competente, que será divulgada no portal do município e publicada no seu Diário Oficial eletrônico, salvo se deferida a sua prorrogação, mediante requerimento do interessado protocolado em data anterior ao seu vencimento, devidamente fundamentado em fatos cuja responsabilidade seja atribuível exclusivamente a terceiros.

**CAPÍTULO VIII**  
**DA INFRAESTRUTURA**

**Art. 22.** Os parcelamentos de que trata esta Lei deverão atender aos padrões e diretrizes definidas pelo órgão municipal competente para o licenciamento, com vistas a minimizar impactos decorrentes da sua implantação e compatibilizar-se com a capacidade do município para acompanhar os serviços e obras a serem executados.

**Art. 23.** São de responsabilidade do empreendedor:

- I – abertura e terraplanagem de todas as ruas, avenidas e praças;
- II - demarcação das chácaras e quadras;
- III - obras de escoamento de águas pluviais, conforme os parâmetros técnicos de elaboração do projeto de drenagem;
- IV - contenção de encostas;
- V - colocação de meio-fio;
- VI - implantação do sistema de captação, reserva de água e as redes de distribuição respectivas, de acordo com projeto aprovado;
- VII - implantação do sistema de esgotamento sanitário, de acordo com projeto aprovado;
- VIII - implantação dos ramais de ligação de água em todas as unidades;
- IX - implantação de rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pelo município ou pela concessionária de energia elétrica;
- X - pavimentação das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado, com

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

18



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

um dos seguintes materiais: cascalho, asfalto ou bloquetes;

**XI** - colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento, conforme definido no art. 11 desta Lei;

**XII** - fixação de placa de identificação no local, contendo o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e do responsável técnico pelo projeto e pela execução, além do número do alvará de construção.

**XIII** - implantação dos serviços de coleta e destinação final dos resíduos sólidos;

**XIV** - efetuar a delimitação e cercamento de todas as áreas livre e institucional de propriedade do Município.

§1º - A contenção de encostas e a drenagem pluvial serão exigidos apenas quando critérios técnicos assim o determinem.

§2º - Comprovada a impossibilidade da implantação da rede de água, esgoto e/ou energia elétrica, compatível com as dimensões do empreendimento, na região em que se pretende instalá-lo, o projeto não será aprovado.

## CAPÍTULO IX DOS PRAZOS

**Art. 24.** A aprovação definitiva do projeto será precedida da assinatura de termo de compromisso pelo empreendedor, obrigando-se a:

**I** – arcar com o custo das obras e serviços a serem implantados no imóvel parcelado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização do setor competente do município e nos prazos assinados para tanto, observadas as diretrizes estabelecidas no projeto aprovado;

**II** – facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante toda a execução das obras e serviços;

**III** – não promover a alienação dos terrenos enquanto não der cumprimento às exigências constantes do projeto aprovado, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda, fazer constar o respectivo contrato a obrigação

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

19



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela Administração Municipal;

**IV** - demais cláusulas e obrigações que o Poder Público entender necessárias à aprovação do chacreamento.

**Art. 25.** O prazo para execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento deverá constar do projeto apresentado; não constando, será fixado quando da aprovação do mesmo, em caráter de imprescindibilidade, não podendo exceder a 04 (quatro) anos, contados a partir da assinatura do termo de compromisso.

**CAPÍTULO X**

**DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO, DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

**SEÇÃO I**

**DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO**

**Art. 27.** Concluído o processo de pedido de diretrizes, com a aprovação prévia dos órgãos competentes nos termos desta Lei, o Poder Executivo editará, no prazo de 10 (dez) dias, decreto transformando a área do empreendimento em Zona de Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC, que terá por finalidade específica a ocupação por sítios de recreio.

**Parágrafo único.** Essa alteração é reversível, nos termos desta Lei o que ocorrerá mediante Decreto do Executivo.

**SEÇÃO II**

**DA DESCARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO INCRA**

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

20



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

**Art. 28.** O empreendedor deverá providenciar por sua inteira responsabilidade a descaracterização do imóvel rural pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 1º Acaso o empreendedor não apresente o documento emitido pelo INCRA no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da publicação do Decreto de criação da ZEIC, o processo de chaceamento será arquivado, salvo se comprovado que o atraso se deu por motivo plenamente justificável ou de obstáculo intransponível de responsabilidade exclusiva de terceiros, caso em que poderá ser prorrogado.

§ 2º O processo arquivado, sob qualquer dos fundamentos previstos nesta Lei, não será convalidado; o seu desarquivamento e reavaliação dependerá da renovação das taxas e licenças obtidas, bem assim da sua adequação para atender às exigências eventualmente impostas por alterações normativas introduzidas desde o seu arquivamento.

**CAPÍTULO XI**

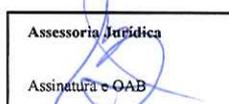
**DA COMERCIALIZAÇÃO E DA ORGANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO  
JURÍDICA DO EMPREENDIMENTO**

**SEÇÃO I**

**DA COMERCIALIZAÇÃO**

**Art. 29.** No prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a aprovação definitiva pelo Município, o projeto de chaceamento deverá ser apresentado para registro perante o Ofício do Registro de Imóveis, comprovando-se a providência junto ao órgão municipal, dentro deste prazo, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição do zoneamento anterior.

**Art. 30.** A comercialização das chácaras somente poderá ocorrer após o registro do Chaceamento aprovado perante o Registro de Imóveis e de toda construção do empreendimento.





**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

Parágrafo único: A Administração poderá, após parecer dos técnicos nomeados para tal finalidade, aprovar parcialmente o loteamento para comercialização.

**Art. 31.** O contrato de promessa de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou promover qualquer alteração substancial na unidade contratada antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, nos termos desta lei.

**Art. 32.** Do contrato de promessa de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como co-proprietário e proporcionalmente à área de cada uma das unidades parceladas adquiridas, pelas despesas com obras e serviços de responsabilidade do empreendedor ou da entidade jurídica que sucedê-lo.

**Art. 33.** O contrato de promessa de compra e venda condicionará a lavratura da escritura pública à conclusão e ao recebimento das obras de responsabilidade do empreendedor.

**SEÇÃO II**  
**DA ORGANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Art. 34.** A comercialização das unidades parceladas dependerá, além do cumprimento das obrigações já instituídas por esta lei, do atendimento às seguintes providências, a cargo do empreendedor:

- I – instituição da entidade jurídica e elaboração e aprovação da convenção respectiva, que deverá ser depositada perante o órgão licenciador do município e registrada junto ao Registro de Imóveis competente, da qual constará, obrigatoriamente, as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chacreamento;
- II – inserir, na convenção e no contrato de promessa de compra e venda padrão, cláusula instituindo a obrigação dos adquirentes em contribuir, na proporção das unidades de sua propriedade, para a manutenção das despesas próprias do

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

22



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

chacreamento, nos termos desta lei;

**III** - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no próprio contrato de promessa de compra e venda, todas as informações, restrições à subdivisão das chácaras e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, inseridas como condicionantes na aprovação do projeto ou previstas na legislação ambiental, além de cópia da convenção do chacreamento;

**IV** – fazer constar do contrato padrão, de forma clara e específica, todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel, no seu todo, ou a cada uma das unidades individualmente consideradas; e

**V** - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente até a aprovação da convenção do chacreamento e instituição da entidade jurídica que o sucederá.

§ 1º - Com o registro da convenção junto ao Registro de Imóveis competente e estando com o seu funcionamento regular e autorizado, a entidade jurídica criada assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais de responsabilidade do empreendimento, respondendo cada um dos condôminos proporcionalmente às áreas de cada uma das unidades adquiridas.

§ 2º - O órgão licenciador poderá condicionar a aprovação do projeto à promoção das adequações necessárias na convenção, a fim de garantir as disposições contidas nesta Lei.

**SEÇÃO III**  
**DA ENTREGA DAS OBRAS**

**Art. 35.** As obras executadas pelo empreendedor serão fiscalizadas a qualquer tempo pelos órgãos municipais competentes e diretamente envolvidos no processo de licenciamento, os quais poderão exigir as adequações necessárias para que seja cumprido o projeto aprovado.

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

23



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

§ 1º - Estando concluídas, o empreendedor solicitará a vistoria final e de recebimento das obras, o que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo da solicitação, sendo que a autoridade licenciadora designará dia e hora para a verificação conjunta, convocando os demais órgãos e secretarias municipais envolvidos no processo respectivo, de tudo lavrando-se termo circunstanciado.

§ 2º - As eventuais correções e complementação de obras consideradas necessárias pela vistoria conjunta serão comunicadas pelo órgão licenciador ao empreendedor, por escrito.

§ 3º - As correções exigidas, nos termos do parágrafo anterior, interrompem o prazo previsto no *caput* para o recebimento das obras, recomeçando a contar após a adoção das providências por parte do empreendedor.

**Art. 36.** Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos municipais, subordinam-se aos prazos e condições estabelecidos nesta Lei.

**CAPÍTULO XII**  
**DAS PENALIDADES**

**Art. 37.** A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação do município, ensejará a imediata intervenção dos órgãos responsáveis, notadamente a autoridade definida nesta Lei como responsável pela condução do processo de licenciamento integrado, que deverá notificar os responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa.

**Parágrafo único.** As providências acima não dispensam a adoção de outras medidas tidas como necessárias junto aos órgãos diretamente responsáveis, os quais poderão também agir de ofício, inclusive aquelas destinadas a proibir as vendas eventualmente iniciadas e o ajuizamento de ações judiciais visando a preservar os interesses da coletividade em geral.

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

24



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

**Art. 38.** Cumpridas as medidas previstas para a interdição do empreendimento, o interessado terá 30 (trinta) dias, contados da comprovação do integral cumprimento da ordem expedida pelo Poder Público Municipal, para requerer junto ao órgão competente a abertura do processo de regularização do empreendimento.

**Art. 39.** Não cumprida a ordem de paralisação ou, se cumprida, não for adotada pelo empreendedor a providência contida no artigo anterior, ser-lhe-ão aplicadas as seguintes sanções, isolada ou cumulativamente:

I – multa de 1/10 (um décimo) unidades fiscais de Janaúba por metro quadrado de parcelamento irregular;

II - interdição definitiva do empreendimento;

III – multa diária no valor de 300 (trezentas) unidades fiscais de Janaúba, em caso de descumprimento da interdição provisória ou definitiva;

**Parágrafo único.** As medidas previstas nos artigos 37, 38 e 39 serão adotadas no âmbito de processo administrativo instaurado para apuração da ocorrência de parcelamento clandestino, observada a legislação municipal aplicável a respeito.

**Art. 40.** A não conclusão da totalidade das obras de urbanização previstas no projeto aprovado, dentro do prazo estipulado no Termo de Compromisso, sujeita o empreendedor responsável ao pagamento de multa de 1.000 (mil) unidades fiscais de Janaúba por mês de atraso.

**Art. 41.** Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 2 (dois) anos.

**Art. 42.** Os proprietários ou empreendedores de projetos aprovados e não executados ou em relação aos quais forem identificadas irregularidades no

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

25



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

processamento da licença concedida, não poderão pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, enquanto persistirem pendências legais a serem solvidas ou obras a serem executadas para eliminação ou mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento frustrado, na forma definida pelo órgão municipal competente.

**Art. 43.** Verificado o descumprimento das obrigações previstas no projeto aprovado, impostas como condicionantes ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados para que providenciem o seu cumprimento, assinando prazo para tanto; persistindo a inadimplência por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 39 desta Lei.

**Art. 44.** Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei serão corrigidas na forma definida pela legislação municipal competente.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS CLANDESTINOS**

**Art. 45.** Os parcelamentos do solo para fins de chacreamento irregularmente implantados anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo de 1 (um) ano, contados da publicação desta Lei, para dar início ao processo de regularização, aplicando-se, no que couber, as disposições relativas ao licenciamento integrado, bem como no regulamento específico a ser editado, conforme definido no § 2º do presente artigo.

§ 1º. Enquadram-se na hipótese deste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:

- I - ter sido implantado antes da data da publicação desta Lei;
- II - possuir pelo menos 5% (cinco por cento) das unidades parceladas com

Assessoria Jurídica  
Assinatura e OAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

26



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

edificações concluídas em condições de habitabilidade;

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

IV - ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, arreamento e disponibilidade de energia elétrica;

V - compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado a formação de sítios de recreio;

VI - área mínima de 1.500 (mil e quinhentos) metros quadrados para as unidades parceladas.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada em vigor desta Lei, regulamentará o processo de licenciamento corretivo integrado de que trata o presente artigo, observados os critérios estabelecidos acima e preservando, no que for possível, as exigências previstas para os licenciamentos regulares.

§ 3º. Aplicam-se aos empreendimentos de parcelamento do solo localizados no perímetro definido pelo inciso II do art. 11 desta Lei, as normas que regulam os loteamentos urbanos (Lei Municipal 1.744/2007).

**Art. 46.** O órgão competente para a aprovação dos projetos de parcelamento do solo encaminhará à Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas medidas judiciais cabíveis, depois de esgotadas as providências a seu cargo, relatórios circunstanciados sobre os loteamentos clandestinos identificados e sobre o descumprimento de termos de compromisso tomados no curso dos processos de licenciamentos dos empreendimentos de que trata esta Lei.

## CAPÍTULO XIV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 47.** Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de sítios de recreio aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originais,

Assessoria Jurídica

Assinatura e QAB

Administração “Um novo tempo, uma nova história” -2021-2024

Seção de Legislação

27



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.017.392/0001-67**

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas.

**Art. 48.** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos imóveis parcelados, na forma prevista nesta Lei, responderão civil e penalmente pelas infrações que cometerem, em especial as previstas nas normas de proteção ao meio ambiente e ao consumidor.

**Art. 49.** A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, ouvidos, se necessário, e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CODEMA, decidirá sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

**Art. 50.** A critério do órgão competente, poderá ser convocada audiência pública destinada acolher subsídios quanto ao processo sob análise.

**Parágrafo único** - Caberá à Secretaria de Obras e Serviços Urbanos e Procuradoria Municipal, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

**Art. 51** O relatório ambiental, o estudo de impacto ambiental e o relatório de impacto ambiental terão validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por até 120 (cento e vinte) dias, mediante requerimento do empreendedor, devidamente justificado. Não concluído o processo de licenciamento nesse prazo, os documentos mencionados serão renovados.

**Art. 52.** Considera-se clandestino, para os fins desta Lei, o parcelamento do solo rural para chacreamento, realizado antes de aprovado o respectivo projeto, por meio do licenciamento integrado, da Decretação da área por ele abrangida como Zona de Especial para Implantação de Chacreamento – ZEIC e de sua descaracterização pelo INCRA.



# MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

**Art. 53.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber e for necessário à sua plena execução.

**Art. 54.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Art. 55.** A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Janaúba - MG, 06 de setembro de 2022.

  
**JOSÉ APARECIDO MENDES SANTOS**  
Prefeito Municipal de Janaúba

  
**NÚBIA BRUNO DA SILVA - OAB/MG 156.741**  
Procuradora-Geral do Município de Janaúba

**Projeto de Lei: 023/2022**

**Autoria: José Aparecido Mendes Santos - Prefeito**

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

**Administração "Um novo tempo, uma nova história" -2021-2024**

Seção de Legislação

29

