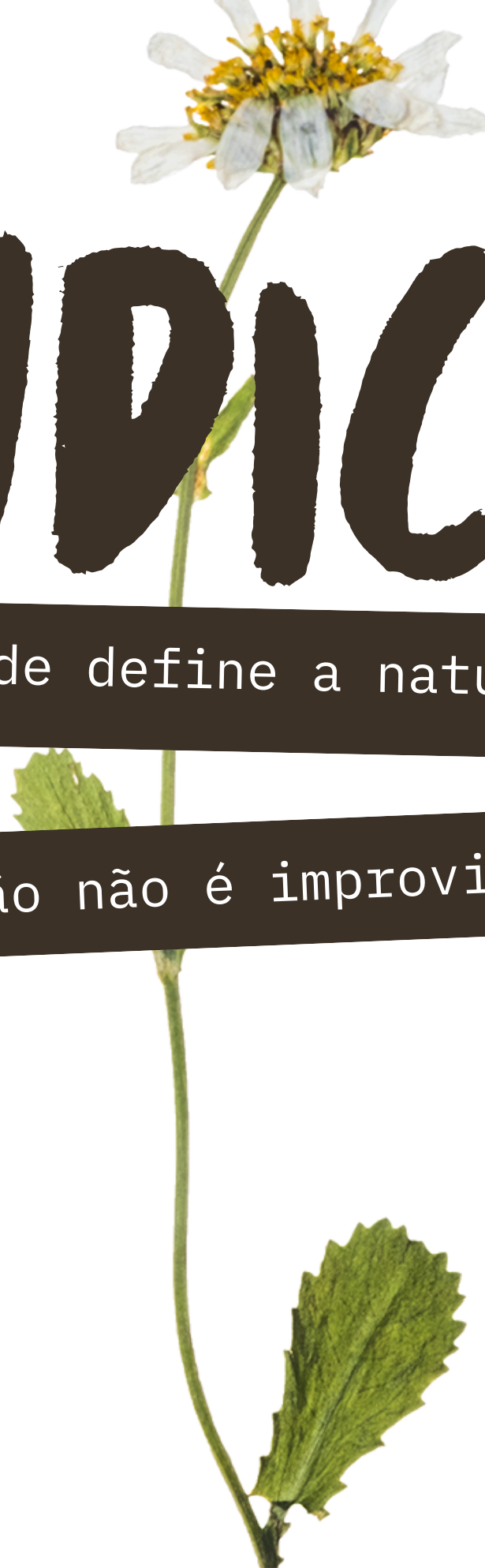


quando o rural já é urbano

CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO

se é cidade, exige lei





ÍNDICE

finalidade define a natureza jurídica

expansão não é improviso

- QUANDO CRIAR UMA LEI NOVA E QUANDO **ALTERAR** LEI JÁ EXISTENTE?
- PREVISÃO LEGAL **CONSOLIDADA**.
- **MINUTA** DE PROJETO DE LEI (ALTERAÇÃO).
- **REGULAMENTAÇÃO** INFRALEGAL.



QUANDO CRIAR UMA LEI NOVA?

O tema **não está previsto** minimamente no ordenamento municipal.

A matéria requer autonomia temática própria, com estrutura normativa independente (capítulos, procedimentos, definições).

A inclusão na legislação existente **quebraria a lógica** dessa lei ou criaria conflitos internos.

A lei precisa disciplinar um sistema novo, com diretrizes, órgãos gestores, etapas, sanções e políticas públicas próprias.



QUANDO ALTERAR LEGISLAÇÃO EXISTENTE?

O assunto **já possui previsão no Plano Diretor** ou em outra lei estruturante, mesmo que de modo genérico.

A alteração garante **coerência do sistema urbanístico**, evitando diplomas paralelos ou contraditórios.

Há necessidade de **detalhar, aprofundar ou operacionalizar** diretrizes já estabelecidas pelo Plano Diretor.

A nova lei seria uma **repetição ou fragmentação** de normas que deveriam estar consolidadas em um único marco regulatório.



O QUE JÁ EXISTE HOJE

Plano Diretor (LC 135/2019)

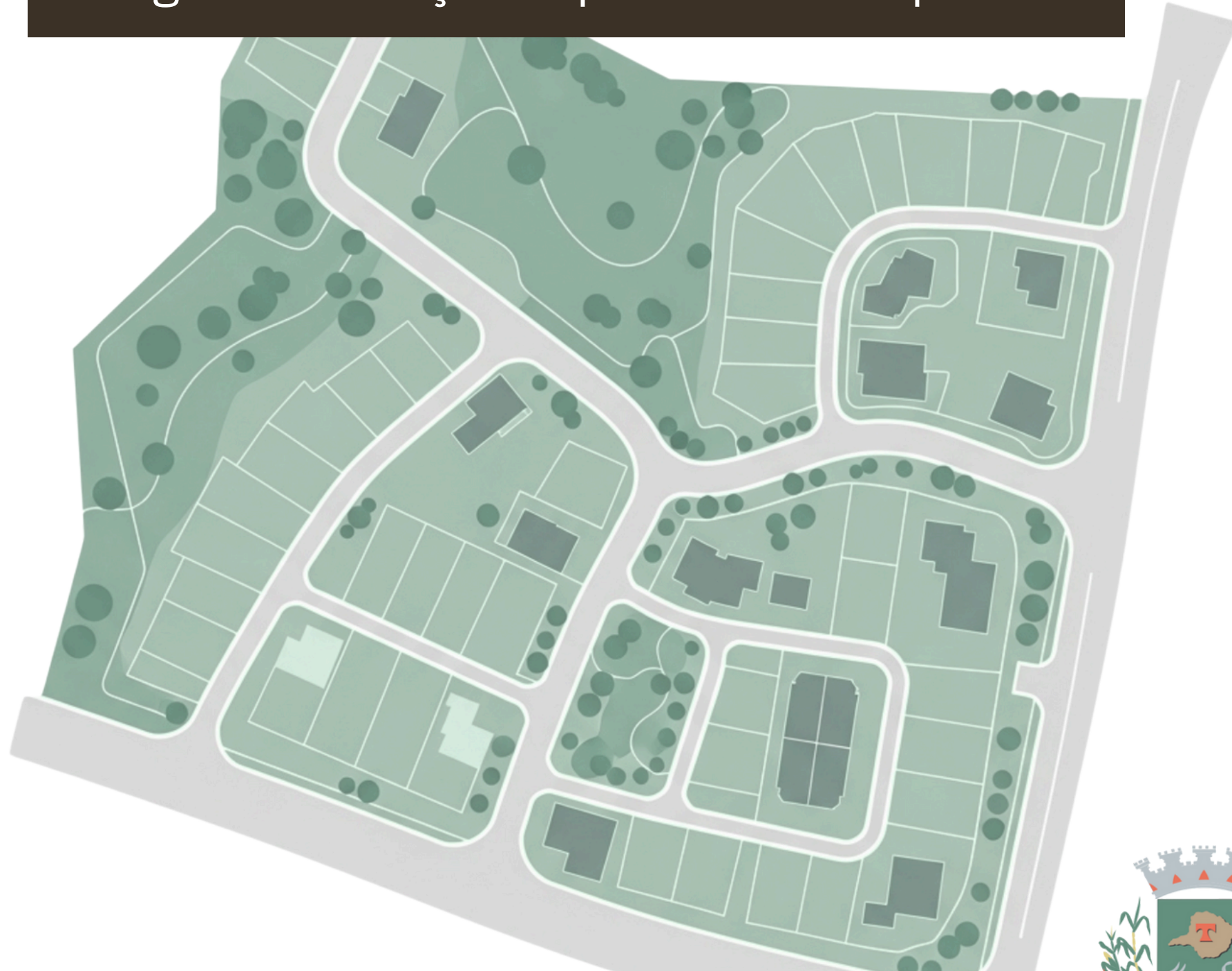
Já existe diretriz macro e previsão de política urbana para o tema.

- Criou **Zonas Urbanas de Uso Sustentável** – ZUS I e II.
- Previu **Reurb** para situações consolidadas e criação de **novas áreas** urbanas.
- Reconheceu a possibilidade de regulamentação dos **chacreamentos e sítios de recreio**.



O QUE FALTA

Regulamentação operacional para:



- **Critérios para a descaracterização de rural para urbano.**
- **Procedimentos e parâmetros para aprovação de novos empreendimentos.**
- **Padronização de infraestrutura mínima.**
- **Regras claras para proibição de chacreamento rural disfarçado.**
- **Processos administrativos para fiscalização e regularização.**



ROUPAGEM URBANA

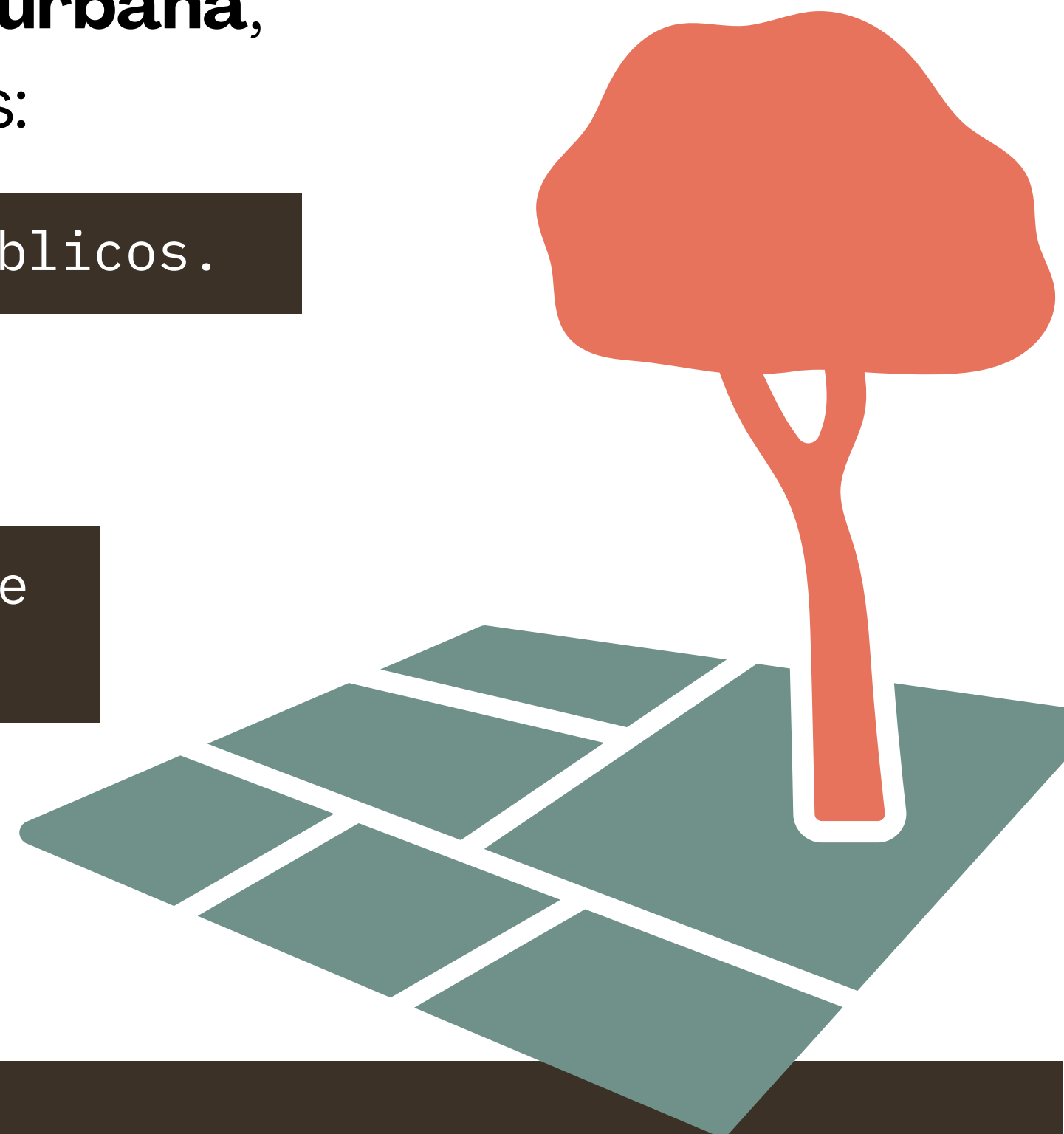
Chacreamentos, quando possuem **destinação urbana**, não podem ser tratados como algo à parte, pois:

Criam a necessidade de prestação de serviços públicos.

Demandam infraestrutura urbana.

Têm natureza essencialmente urbana, ainda que comercializados com roupagem rural.

Geram o parcelamento do solo.



O PLANO DIRETOR JÁ TRAÇOU AS DIRETRIZES, LOGO,
A REGULAMENTAÇÃO DEVE VIR POR LEI
COMPLEMENTAR QUE ALTERE A LEI DE
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.

Criar uma nova lei paralela criaria conflito com:

- Zoneamento.
- Regras de parcelamento.
- Índices urbanísticos.
- Planos setoriais.



A **MATRIZ DAS REGRAS** URBANÍSTICAS DEVE PERMANECER CONCENTRADA NA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, NÃO DISPERSA EM VÁRIAS LEIS.

O STJ e a doutrina urbanística são uníssonos:

Parcelamento irregular rural com destinação urbana → aplica-se integralmente a Lei 6.766/79. Portanto, o Município deve disciplinar isso na lei urbanística, **não em diploma próprio.**



O MELHOR CAMINHO É ALTERAR A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO E INSERIR UMA SEÇÃO ESPECÍFICA PARA:

Proibição de “loteamentos rurais disfarçados”.

Critérios para descaracterização de solo rural com destinação urbana.

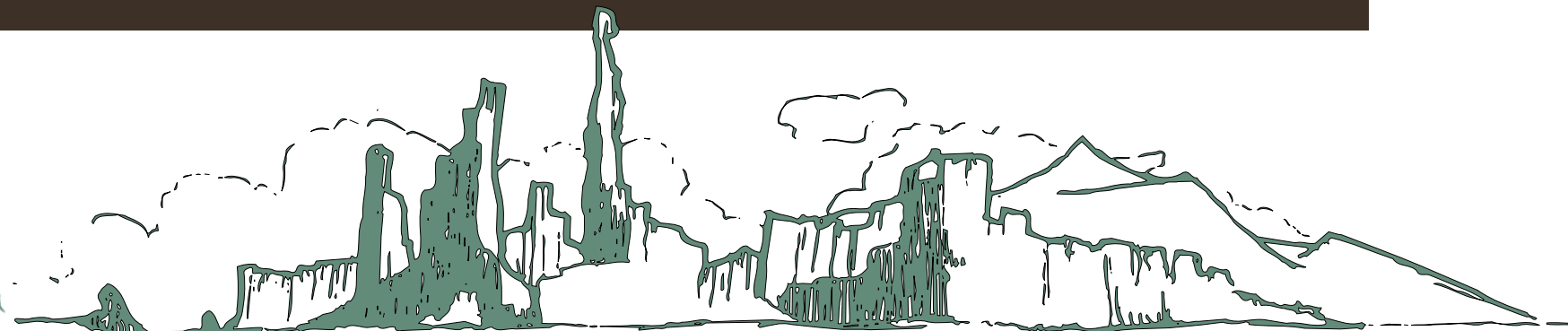
Parâmetros urbanísticos específicos.

Regime de transição.

Integração com as ZUS I e II.

Regras para áreas consolidadas.

Definições.



PREVISÃO LEGAL

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

Art. 75. As propriedades seccionadas pelos limites do perímetro urbano serão integralmente consideradas urbanas caso a parcela remanescente na zona rural seja inferior à fração mínima de parcelamento dos imóveis rurais, estabelecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em 3ha (três hectares) no Município de Curvelo.

Art. 76. Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas localizadas no interior dos perímetros urbanos.

§ 1º Empreendimentos comumente chamados de chacreamentos ou sítios de recreio, por terem destinação considerada urbana e não rural, devem se localizar no perímetro urbano e seguir todas as exigências e procedimentos relativos ao parcelamento do solo para fins urbanos previstos na Lei Federal nº **6.766**, de 19 de dezembro de 1979, e nas normas municipais, sendo admitida a implantação de novos empreendimentos dessa natureza na Zona de Uso Sustentável II (ZUS II) prevista nos arts. 111 a 113 desta Lei.

§ 2º Os empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo já implantados na zona rural serão objeto de regularização fundiária urbana, desde que comprovadamente existentes e com ocupação consolidada até a data de publicação desta Lei, por meio de sua delimitação como Zona de Uso Sustentável I (ZUS I) nos termos previstos nos arts. 108 a 110 desta Lei.

§ 3º O Poder Público Municipal deverá realizar a fiscalização da zona rural com vistas a coibir a implantação irregular de empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo fora do perímetro urbano, devendo-se aplicar as sanções administrativas cabíveis, conforme regulado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 77. As alterações do uso do solo rural para urbano em propriedades rurais situadas no perímetro urbano dependem da prévia anuência do INCRA e da aprovação do Município Curvelo, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº **6.766**, de 19 de dezembro de 1979.



ART. 76

**SOMENTE É ADMITIDO O
PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS
URBANOS EM ÁREAS LOCALIZADAS NO
INTERIOR DOS PERÍMETROS URBANOS.**



CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO

§ 1º Empreendimentos comumente chamados de chacreamentos ou sítios de recreio, **por terem destinação considerada urbana e não rural**, devem se localizar no perímetro urbano e seguir **todas as exigências e procedimentos** relativos ao parcelamento do solo para fins urbanos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nas normas municipais, sendo admitida a implantação de novos empreendimentos dessa natureza na **Zona de Uso Sustentável II (ZUS II)** prevista nos arts. 111 a 113 desta Lei.



CONSOLIDADOS



§ 2º Os empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo já implantados na zona rural serão objeto de regularização fundiária urbana, desde que comprovadamente existentes e com ocupação consolidada até a data de publicação desta Lei, por meio de sua delimitação como Zona de Uso Sustentável I (ZUS I) nos termos previstos nos arts. 108 a 110 desta Lei.



FISCALIZAÇÃO

§3º O Poder Público Municipal **deverá** realizar a fiscalização da zona rural com vistas a coibir a implantação irregular de empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo fora do perímetro urbano, devendo-se **aplicar as sanções administrativas cabíveis, conforme regulado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.**



ZONA DE USO SUSTENTÁVEL I

Art. 108. A Zona de Uso Sustentável I (ZUS I) destina-se a promover a **regularização fundiária urbana** de empreendimentos comumente chamados de chacreamentos ou sítios de recreio, **já implantados** na zona rural, desde que comprovadamente existentes e com ocupação consolidada até a data de publicação desta Lei, tendo em vista o disposto no art. 76 e parágrafos desta Lei.



DELIMITAÇÃO

Áreas destinadas como ZUS I

ART. 109

- Ato do poder executivo municipal, mediante **anuência prévia** do COMDESP e do Conselho Municipal de Habitação.
- Quaisquer dos **legitimados para a regularização fundiária urbana** previstos no art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



EFEITOS

ART. 110

ZUS I

- **Recepção** dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo previstos para a **ZUS II**.
- Adoção dos demais procedimentos administrativos de regularização fundiária urbana e de registro previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



ZUS I

Zona	Uso	Lote Mínimo	Quadra Máxima	Permeabilidade	Coeficientes	Taxa de Ocupação	Testada Mínima	Instrumentos
ZUS II	Residencial	2.000 m ²	NA	40% em terreno natural	Básico: 1,0	60%	20m	Outorga Onerosa de Alteração de Uso
ZR	Rural, atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, de turismo e lazer.	Módulo rural	NA	NA	NA	NA	NA	NA
ADE Central	Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe.			Mesmos índices previstos nas respectivas zonas em que a ADE Central é sobreposta, entretanto, índices acima do básico somente podem ser utilizados mediante aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Curvelo.		Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe.		Direito de preempção em relação aos imóveis tombados. Demais instrumentos previstos nas respectivas zonas urbanas.
				Básico: 1,0 Máximo: 5,5 mediante: a) outorga onerosa do direito de construir e/ou b) transferência do direito de				Outorga Onerosa do Direito de Construir



ZONA DE USO SUSTENTÁVEL II

ART. 111. A Zona de Uso Sustentável II (ZUS II) é porção do território municipal prevista como zona de baixa densidade, destinada ao desenvolvimento urbano em articulação com atividades de turismo, lazer e agricultura familiar.



USO PERMITIDO

Art. 112



Na **ZUS II** admite-se preferencialmente o uso residencial de baixa densidade, sendo admitidos os empreendimentos comumente chamados de **chacreamentos ou sítios de recreio**, que **devem** ser implantados como **parcelamento do solo para fins urbanos** tendo em vista o disposto no art. 76 e parágrafos desta Lei.



DIRETRIZES ZUS II

Art. 113

APOIO

Apoio a atividades de caráter agroecológico, cultural, turismo ou residencial de baixa densidade e de baixo impacto.

PREVENÇÃO

Prevenir a irregularidade urbanística e aumentar a regulação sobre o território urbano.





MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

MINUTA DE PROJETO DE LEI

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR, Nº 149/2020, PARA INCLUIR CAPÍTULO ESPECÍFICO SOBRE CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO, ALINHANDO PARÂMETROS URBANÍSTICOS, PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E REGRAS DE APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO ÀS DIRETRIZES DA LC 135/2019 (PLANO DIRETOR MUNICIPAL) E ÀS PECULIARIDADES DOS EMPREENDIMENTOS COM DESTINAÇÃO URBANA IMPLANTADOS EM GLEBAS ORIGINALMENTE RURAIS.

Art. 1º A Lei Complementar nº 149/2020 passa a vigorar acrescida do Capítulo X – Dos Chacreamentos e Sítios de Recreio, nos termos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO X DOS CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO

Seção I Dos Conceitos e Abrangência

ART. X1. Para efeitos desta Lei Complementar, aplicam-se aos chacreamentos e sítios de recreio as regras gerais de parcelamento do solo previstas na LC 149/2020, sem prejuízo das normas específicas deste Capítulo.

ART. X2. Considera-se:

MINUTA DE PROJETO DE LEI



ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 149/2020, PARA INCLUIR
CAPÍTULO ESPECÍFICO SOBRE CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO,
ALINHANDO PARÂMETROS URBANÍSTICOS, PROCEDIMENTOS
ADMINISTRATIVOS E REGRAS DE APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO ÀS
DIRETRIZES DA LC 135/2019 (PLANO DIRETOR MUNICIPAL) E ÀS
PECULIARIDADES DOS EMPREENDIMENTOS COM DESTINAÇÃO
URBANA IMPLANTADOS EM GLEBAS ORIGINALMENTE RURAIS.

Ementa da Minuta de Projeto de Lei, que
altera a Lei Complementar nº 149/2020.



URBANISMO EXIGE COERÊNCIA SISTÊMICA

Coerência com o Plano Diretor

A LC 135/2019 determina diretrizes, e a lei urbanística infraconstitucional deve detalhá-las, não criar regime paralelo.

Amarração com a legislação federal

A Lei 6.766/1979 exige que parcelamento com destinação urbana seja tratado como loteamento urbano.

Força um controle prévio adequado

A descaracterização de rural para urbano é um passo necessário antes de permitir parcelamento para fins urbanos.



OBRIGADA.

Anne Jennifer Silva Smith Xavier

Conselheira do **COMDESP**.

Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de **Fazenda** e da Secretaria Municipal de **Planejamento**, Orçamento e Gestão.

Gerente de Gestão **Territorial** e Planejamento **Urbano**.

