

31 DE MARÇO DE 2026



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

PAUTA

1. **Participação na Conferência Nacional das Cidades;**
2. **Apresentação de representatividade no Conselho;**
3. **Apresentação de ajustes necessários na Legislação Urbanística.**

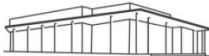
PRÓXIMA REUNIÃO

30/04/2026



Informes Iniciais

- Solicitação do Legislativo, de avaliação técnica e manifestação formal do COMDESP a PLC nº 05/2026, que altera a Lei Complementar nº 149/2020, para **disciplinar a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio de rodovias** situadas em área urbana ou de expansão urbana.



CÂMARA MUNICIPAL DE CURVELO

Of.: 285/2026/GAB

Curvelo(MG), 06 de março de 2026

Ilustríssimo Senhor
Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Planejamento – COMDESP

Assunto: Comunicação de tramitação de Projeto de Lei Complementar e solicitação de informação sobre inclusão em pauta

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste **comunicar a tramitação, na Câmara Municipal de Curvelo, do Projeto de Lei Complementar nº 05/2026**, que trata de matéria relacionada ao planejamento e desenvolvimento urbano do município.

Considerando a relevância do tema e a importância da participação das instâncias técnicas e consultivas, informo que foi solicitado ao Poder Executivo Municipal o encaminhamento da referida proposição para apreciação por esse Conselho.

Dessa forma, **solicito, gentilmente, que seja informado a este gabinete quando a matéria vier a ser incluída na pauta de reunião do COMDESP**, possibilitando o acompanhamento institucional da discussão.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.
Sem mais para o momento, renovo votos de estima e consideração.



APRESENTAÇÃO DE REPRESENTATIVIDADE E



REPRESENTATIVIDADE

União Municipal das Associações Comunitárias de Curvelo



- **Conselheiro Adauto Teixeira Rodrigues;**
 - *Representante da União Municipal das Associações Comunitárias;*
- **Suplente Bruno Ferreira da Silva Azevedo**
 - *Representante da União Municipal das Associações Comunitárias.*

CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES



EVENTO DESTAQUE

CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES

- *Brasília - 24 a 27 de fevereiro de 2026;*
- Um espaço de **diálogo** que reuniu **milhares de representantes** da sociedade civil, movimentos sociais, poder público, setor empresarial e especialistas para debater temas importantes como os eixos de **desenvolvimento urbano** e a **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**.



6ª CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES

BRASÍLIA | 24 a 27 de fevereiro de 2026



EVENTO DESTAQUE

CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES

Conferência Nacional das Cidades aprova proposta para criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;

- O ponto alto da programação foi uma marcha realizada na quarta-feira (25) em defesa da **criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano (SNDU)** – uma proposta histórica das entidades ligadas à reforma urbana.
- Segundo o Jornal Brasil de Fato: O objetivo é que esse sistema nacional consiga integrar as políticas de mobilidade, de saneamento, as políticas de moradia, porque elas não podem caminhar de maneiras setorializadas.

<https://www.brasildefato.com.br/2026/02/26/conferencia-nacional-das-cidades-aprova-proposta-para-criacao-do-sistema-nacional-de-desenvolvimento-urbano/>



EVENTO DESTAQUE

CONFERÊNCIA NACIONAL DAS CIDADES

- Segundo o **Observatório das Metrópoles**, os quatro dias de conferência revelaram um quadro de permanências, mas também de inflexões nos debates sobre a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, sinalizando os desafios do cenário colocado atualmente.
- A mobilização popular em todo o processo de construção da 6ª CNC revelou o **vigor dos movimentos populares** e das **organizações sociais** alinhadas à pauta pela reforma urbana e pelo direito à cidade no Brasil.

<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/a-participacao-qu-e-move-cidades-o-que-ha-de-novo-na-agenda-urbana-da-6a-conferencia-nacional-das-cidades/>



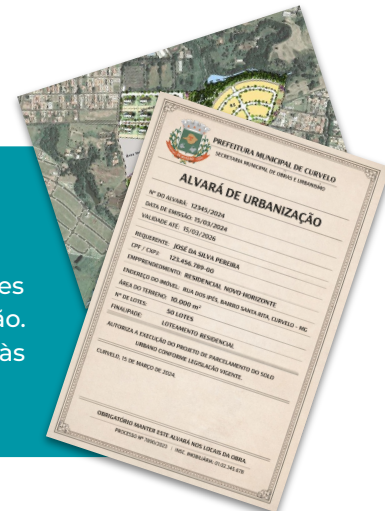
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO



*Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano)
e Decreto nº 4.467/2021.*



Art 122

DESCRIÇÃO

Prazo inexequível e inferior ao concedido a construções residenciais para empreendimentos de parcelamento do solo, de maior grau de complexidade.

IMPLICAÇÕES

Vencimento, inclusive da prorrogação antes da conclusão das obras de urbanização. Criação de falsas expectativas. Infração às leis urbanísticas.

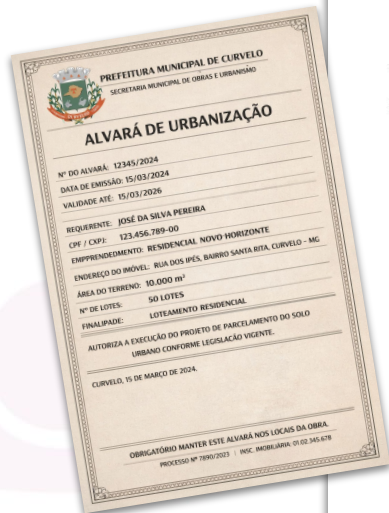
SOLUÇÃO

- O prazo atualmente previsto na Lei Complementar nº 149/2020, de 24 meses, mostra-se **insuficiente** para a **execução integral das obras de infraestrutura urbana**, que compreendem drenagem, pavimentação, redes de água e esgoto, iluminação pública e demais equipamentos urbanos.
- A alteração proposta, baseada nas cidades modelo em parcelamento de solo, estabelece **prazo ordinário de até 48 meses** para execução das obras, admitindo **prorrogação única de até 24 meses**, condicionada à verificação técnica do andamento das obras. O modelo busca **conciliar maior viabilidade técnica para implantação dos empreendimentos com o necessário controle urbanístico por parte do Município**.

ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO



Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano) e Decreto nº 4.467/2021.



MINUTA DE PROJETO DE LEI

ALTERA O ART. 122 LEI COMPLEMENTAR Nº 149/2020.

Art. 1º O art. 122 da Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 122. O prazo para execução das obras de urbanização do loteamento será de até 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de expedição do Alvará de Urbanização.

(...)

§ 4º A prorrogação do Alvará será expedida por uma única vez, com prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, ficando as obras, objeto da prorrogação, sujeitas a legislação em vigor na data de emissão do novo alvará.”

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano)

Alteração Art 101 e 108

DESCRIÇÃO

Necessidade de previsão legal. Até o momento não há.



SOLUÇÃO

- A **edição de decreto** tem por finalidade regulamentar o procedimento administrativo de **retificação de área de imóveis urbanos no âmbito municipal**, estabelecendo critérios técnicos e documentais para análise dos pedidos, de modo a garantir uniformidade, segurança jurídica e transparência na atuação da Administração Pública.
- A regulamentação busca **disciplinar a forma de instrução dos requerimentos**, os documentos necessários, as hipóteses de admissibilidade da retificação e os procedimentos de análise técnica, assegurando que a correção de medidas, confrontações ou área do imóvel seja compatível com o cadastro imobiliário municipal, com o projeto urbanístico aprovado e com a realidade física verificada no local.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano)

MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXX/2026

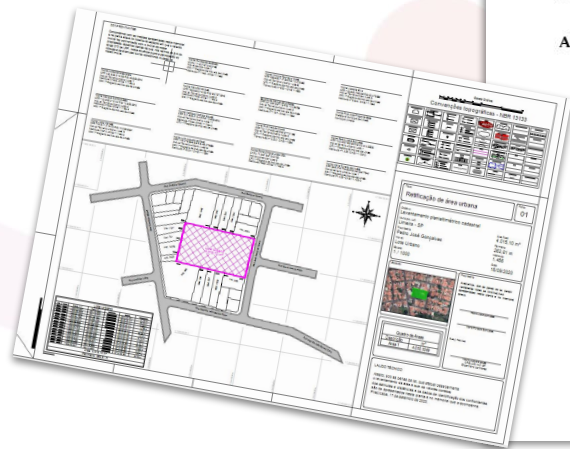
ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 149/2020, QUE ESTABELECE NORMAS PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, PARA INCLUIR NA SEÇÃO VI, QUE DISPÕE SOBRE A MODIFICAÇÃO DO PARCELAMENTO, A MODALIDADE "RETIFICAÇÃO DE ÁREA".

A CÂMARA MUNICIPAL DE CURVELO APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

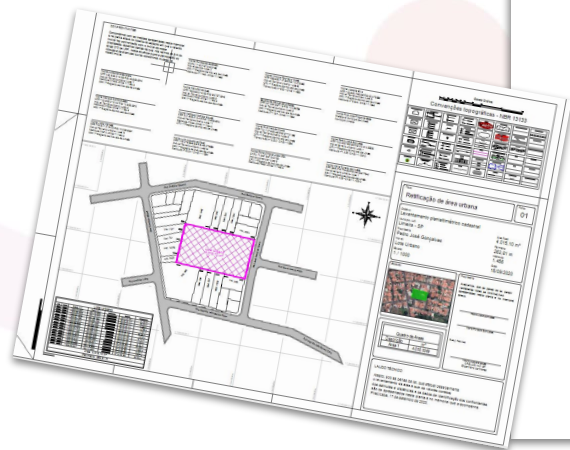
Art. 1º O art. 101 da Lei nº 149, de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 101. Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões, da configuração geométrica ou da área de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, inclusive para fins de correção ou adequação à realidade física do imóvel, que implique ou não a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, desde que não haja alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e que pode ocorrer mediante as seguintes modalidades:

I – desdobro: fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado para formação de novos lotes;



RETIFICAÇÃO DE ÁREA



II – remembramento: união de dois ou mais lotes para formação de um novo lote;

III – retificação de área: correção da descrição, das dimensões, da configuração geométrica ou da área de lote integrante de parcelamento aprovado ou cadastrados para fins fiscais, destinada a compatibilizar o projeto urbanístico, o cadastro imobiliário municipal e o registro imobiliário com a situação física existente, desde que não implique criação de novos lotes, alteração do sistema viário, redução ou supressão de áreas públicas

Art. 2º O art. 108 da Lei Complementar nº 149, de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108. Os processos administrativos de aprovação de desmembramentos, de modificação de parcelamentos, inclusive por retificação de área, ou de reparcelamento envolvem somente a etapa prevista no inciso III do artigo anterior.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá, por decreto, estabelecer procedimento administrativo simplificado para a retificação de área que não implique alteração de parâmetros urbanísticos, do sistema viário ou das áreas públicas.”

Art. 3º O item 3.5 do quadro de aprovação de projetos e atos urbanísticos, constante do art. 239 da Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

3.5 – Modificação de parcelamento (desdobro, remembramento e retificação de área).

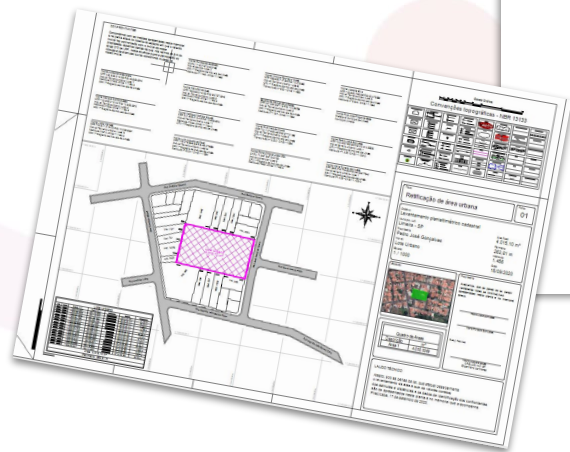
Art. 4º A Lei nº 149, de 2020, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 108 -A:

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

“Art. 108 - A. A aprovação de retificação de área nos termos desta Lei não configura parcelamento irregular, infração urbanística ou acréscimo irregular de área, desde que observado o procedimento administrativo regularmente instituído, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis nos casos de fraude, dolo ou ampliação indevida.”

Art. 5º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, por decreto, especialmente quanto ao procedimento administrativo, à documentação técnica exigida, às manifestações dos órgãos competentes, à integração com o cadastro imobiliário municipal e à articulação com o Registro de Imóveis.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



CHACREAMENTO E SÍTIOS DE RECREIO

Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano)



MINUTA DE PROJETO DE LEI

ACRESCENTA O CAPÍTULO X À LEI COMPLEMENTAR Nº 149/2020, PARA DISCIPLINAR OS CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE CURVELO, EM CONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL.

A Câmara Municipal de Curvelo, Estado de Minas Gerais, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 149/2020 passa a vigorar acrescida da seguinte Capítulo X:

"CAPÍTULO X DOS CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO

Seção I Da Natureza Urbanística e Conceituação

Art. X1. Os chacreamentos e sítios de recreio constituem modalidade específica de parcelamento do solo urbano de baixa densidade, admitida exclusivamente nas condições previstas neste Capítulo e no Plano Diretor Municipal, submetendo-se integralmente, para todos os efeitos legais, ao regime jurídico do parcelamento do solo urbano previsto nesta Lei Complementar e na Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. X2. Para os fins deste Capítulo, considera-se:

I - Chacreamento: o parcelamento de gleba situada no perímetro urbano, ainda que originariamente rural antes de sua inclusão formal no perímetro urbano, destinado à ocupação residencial de baixa densidade ou de lazer, com características típicas de parcelamento urbano;

II - Sítio de Recreio: unidade imobiliária resultante de parcelamento urbano destinada ao uso residencial ou de lazer, sem finalidade agrícola ou pecuária;



<https://drive.google.com/file/d/1vjd8gpgjBCWT-PujLHu5HBZjCqPhNq010/view?usp=sharing>

CHACREAMENTO E SÍTIOS DE RECREIO

III – Destinação urbana: o uso que implique ocupação permanente ou intermitente com instalação de edificações, geração de demanda por serviços públicos ou necessidade de infraestrutura urbana.

Art. X3. A caracterização da finalidade urbana independe da nomenclatura atribuída ao empreendimento, sendo vedado o fracionamento de gleba rural com finalidade urbana dissimulada ou com características próprias de loteamento.

Seção II

Da Localização e Compatibilidade com o Plano Diretor

Art. X4. A aprovação de novos chacreamentos e sítios de recreio somente será admitida:

I – dentro do perímetro urbano definido em lei;

II – em áreas classificadas como Zona de Uso Sustentável II (ZUS II), conforme o Plano Diretor Municipal;

III – mediante prévia observância das diretrizes urbanísticas e ambientais aplicáveis.

§1º A inclusão de gleba no perímetro urbano para fins de implantação dependerá de lei específica e demonstração de viabilidade urbanística e ambiental.

§2º Empreendimentos implantados na zona rural até a data de publicação da norma do Plano Diretor que instituiu a Zona de Uso Sustentável I (ZUS I) poderão ser objeto de regularização fundiária urbana, mediante enquadramento nessa zona, observadas as condições previstas no Plano Diretor.

Seção III

Da Aprovação

Art. X5. A aprovação observará integralmente o procedimento aplicável aos loteamentos urbanos previsto nesta Lei Complementar, sem prejuízo das disposições específicas deste Capítulo.



CHACREAMENTO E SÍTIOS DE RECREIO

Parágrafo único. Aplicam-se aos empreendimentos de que trata este Capítulo todas as exigências técnicas, garantias de execução, registros, prazos e condicionantes previstos nesta Lei Complementar para o parcelamento do solo urbano.

Seção IV **Dos Parâmetros Específicos**

Art. X6. Sem prejuízo dos parâmetros gerais estabelecidos nesta Lei Complementar, os chacreamentos e sítios de recreio deverão observar:

I - área mínima de lote de 1.000 m² (mil metros quadrados);

II - testada mínima de 20 (vinte) metros;

III - taxa máxima de ocupação de 40% (quarenta por cento);

IV - manutenção de percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento destinada a áreas verdes internas, sem prejuízo das áreas públicas exigidas pela legislação federal;

V - coeficiente de aproveitamento compatível com ocupação de baixa densidade.

Art. X7. O Poder Executivo poderá estabelecer critérios técnicos complementares para aplicação dos parâmetros deste Capítulo, mediante decreto, desde que não impliquem redução dos padrões mínimos fixados nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os critérios complementares poderão considerar:

I - declividade do terreno;

II - sensibilidade ambiental da área;

III - porte do empreendimento;

IV - proximidade de núcleos urbanos consolidados;



CHACREAMENTO E SÍTIOS DE RECREIO

V - capacidade de suporte da infraestrutura existente.

Seção V

Da Fiscalização e das Sanções

Art. X8. A implantação de chacreamento ou sítio de recreio em desacordo com as disposições deste Capítulo caracteriza parcelamento irregular do solo urbano, sujeitando o responsável às sanções previstas nesta Lei Complementar e na legislação federal aplicável.

Art. X12. Sem prejuízo das demais medidas cabíveis, a fiscalização municipal poderá:

I – embargar obras;

II – aplicar, inclusive multas progressivas;

III – suspender ou cassar atos administrativos;

IV – comunicar o Ministério Público;

V – exigir medidas de recuperação ambiental e urbanística.

Seção VI

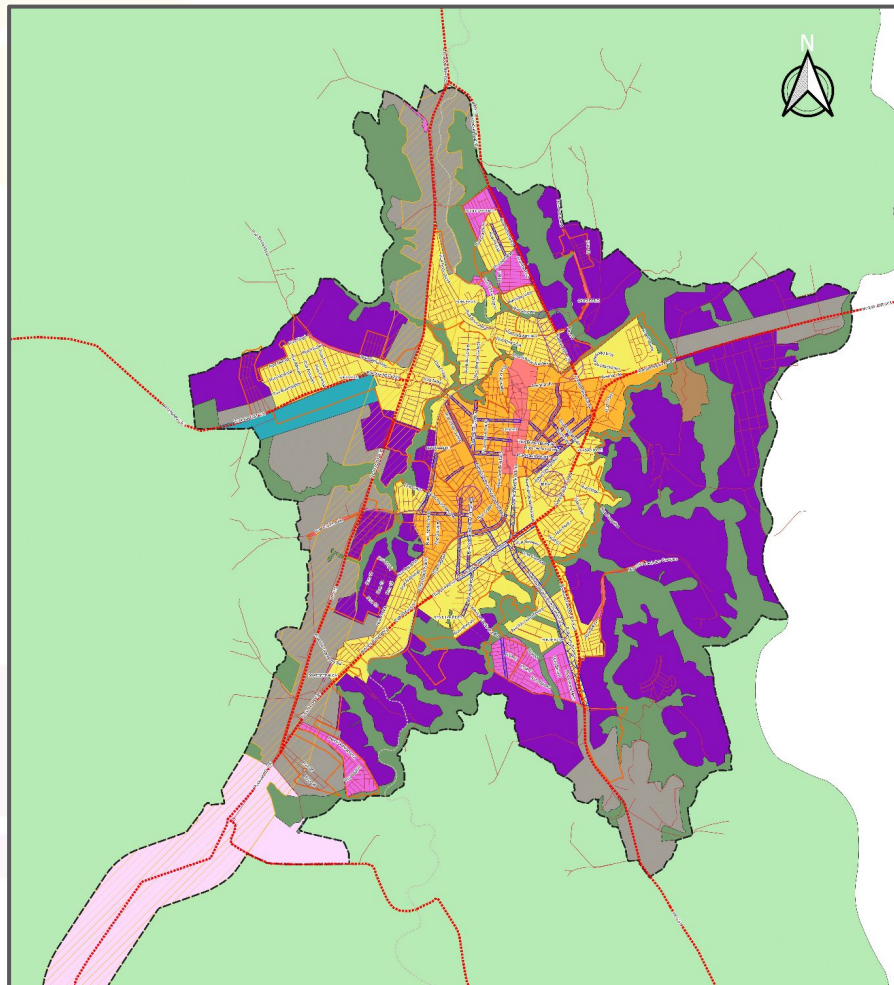
Da Regularização Fundiária

Art. X10. Os empreendimentos consolidados poderão ser objeto de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e da legislação municipal aplicável.

Art. X11. A instauração de procedimento de Reurb não constitui direito subjetivo do empreendedor, dependendo de análise técnica quanto à viabilidade urbanística, ambiental e jurídica.

Art 2º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.





Legenda

- Arruamento
- Linha férrea
- Rodovias e vias de ligação regional
- Limite perímetro urbano
- ▨ ADE BR 135
- ▨ ADE Central
- ▨ ADE Centralidades
- ▨ ADE Verticalização

Zoneamento

- ▨ Zona Adensada - ZA
- ▨ Zona de Adensamento Controlado - ZAC
- ▨ Zona de Adensamento Prioritário - ZAP
- ▨ Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I
- ▨ Zona Econômica de Porte - ZEP
- ▨ Zona de Interesse Aeroportuário - ZIA
- ▨ Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação - ZMDHE
- ▨ Zona Rural - ZR
- ▨ Zona Urbana Especial - ZUE
- ▨ Zona de Proteção Sustentável - ZPS

OBRIGADO PELA ATENÇÃO!

Dúvidas, sugestões e contato:
planejamento@curvelo.mg.gov.br



UMAC

QUEM SOMOS?

A união Municipal das Associações Comunitárias de Curvelo (UMAC), foi fundada em 11 de junho de 1988.

Tem capacidade de representação em todo território Nacional, sem fins lucrativos, de caráter comunitário e popular, autônoma democrática, sem preconceito de raça, cor, política partidária, opção sexual, filosófica ou religiosa.

MISSÃO

Promover o fortalecimento das associações comunitárias urbanas e rurais, por meio da representação, assessoramento e incentivo à participação cidadã, contribuindo para o desenvolvimento social, a melhoria da qualidade de vida e a garantia de direitos das comunidades.

VISÃO

Ser referência na articulação e fortalecimento do movimento comunitário, atuando de forma democrática e participativa na construção de uma sociedade mais justa, inclusiva e com melhores condições de vida para todos.

VALORES

Os valores da UMAC fundamentam-se na promoção da cidadania e da participação ativa da população na defesa de seus direitos, na prática da democracia por meio de uma gestão participativa e independente, e no compromisso com a ética, a transparência e o respeito às normas.

A entidade valoriza a igualdade, combatendo toda forma de discriminação, e atua com forte compromisso social, voltado ao bem-estar coletivo.

ATUAÇÃO

A UMAC atua no fortalecimento das associações comunitárias urbanas e rurais por meio de assessoramento técnico, apoio institucional e promoção de capacitações, encontros e ações voltadas ao desenvolvimento social. Também desempenha papel estratégico na articulação entre comunidades, poder público e parceiros, contribuindo para a construção de soluções coletivas e a defesa dos direitos da população.

IMPACTO

Seu impacto se evidencia no fortalecimento das organizações comunitárias, no aumento da participação cidadã e na ampliação do acesso a oportunidades sociais, educacionais e econômicas. Assim, a UMAC contribui diretamente para a melhoria da qualidade de vida, a inclusão social e o desenvolvimento sustentável das comunidades.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES PARA O MUNICÍPIO

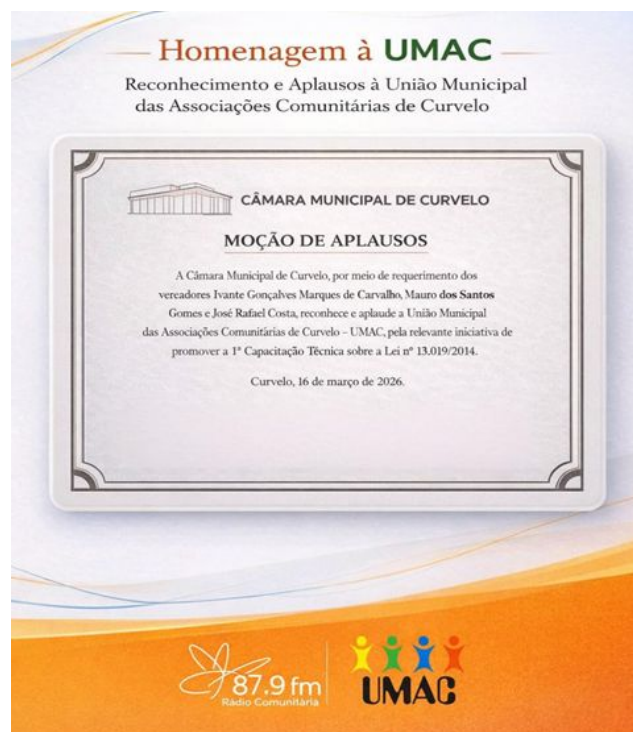
- Fortalecimento do desenvolvimento e comunitário;
- Promoção de ações de inclusão social e geração de oportunidades;
- Gestão da Rádio Comunitária de Curvelo 87.9 FM;
- Fomento à participação e organização comunitária;
- Apoio e treinamentos sobre a Lei 13.019/14, para execução de planos de trabalho e atividades previamente definidos, entre a Administração Pública e as Organizações da Sociedade Civil com o objetivo de alcançar o interesse público;
- A atuação da UMAC gera impactos positivos diretos para o município, ao identificar e encaminhar demandas locais, auxiliando o poder público na tomada de decisões mais eficientes e alinhadas as reais necessidades da comunidade

1ª CAPACITAÇÃO TÉCNICA SOBRE A LEI 13.019/14

A União Municipal Das Associações Comunitárias – UMAC promoveu a capacitação ministrada pelo Advogado/Professor Dr. Pedro Leonardo Lopes na qual foi abordada conhecimento técnico sobre a Lei nº 13.019/2014 (MROSC) com o objetivo de orientar, de forma prática e detalhada, sobre a correta aplicação da legislação nas parcerias firmadas com o poder público, abordando temas fundamentais como: documentação obrigatória, elaboração de plano de trabalho, execução das parcerias e prestação de contas.



A Câmara Municipal de Curvelo homenageou a União Municipal das Associações Comunitárias de Curvelo – UMAC, com uma moção de aplausos pelo requerimento dos vereadores Ivanete Gonçalves Marques de Carvalho e Mauro dos Santos Gomes, reconhecendo a relevante iniciativa de promover a 1ª Capacitação Técnica sobre a Lei nº 13.019/2014.



PARTICIPAÇÃO INSTITUCIONAL

A UMAC e as Associações Comunitárias participam ativamente de Conselhos Municipais, contribuindo para o diálogo e influência nas políticas públicas do município.

- Saúde;
- Habitacional;
- Cultura;
- Planejamento.

PONTOS FORTES DA UMAC

- Articulação de 58 Associações para ações integradas.
- Focada em melhorar a vida das pessoas e o desenvolvimento de Curvelo.

RÁDIO COMUNITÁRIA

A Rádio Comunitária promove entretenimento, através de entrevistas informativas nas áreas jurídica, saúde, política, cultural, religiosa, utilidade pública, musical. Promove a valorização de artistas e comerciantes locais, sempre observando o caráter democrático e imparcial, buscando o bem comum através de seu trabalho sério e filantrópico junto à comunidade.

Exemplos de serviços prestados pela rádio:

- Achados e perdidos (documentos, chaves e etc);
- Campanhas de doações para os mais necessitados (medicamentos, cestas básicas, roupas, cadeira de banho e rodas, cama hospitalar, muletas, andadores e etc).

GESTÃO

A UMAC é gerida por uma Diretoria Voluntária, composta por membros das Associações Comunitárias, que trabalham em prol do desenvolvimento comunitário de Curvelo.

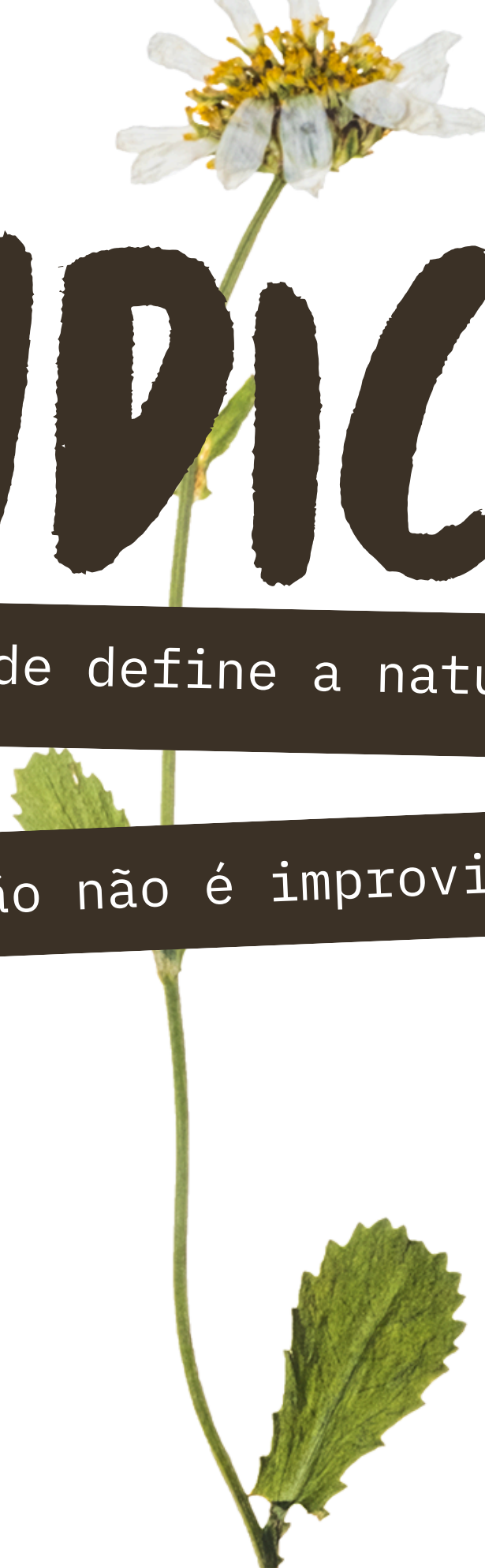


quando o rural já é urbano

CHACREAMENTOS E SÍTIOS DE RECREIO

se é cidade, exige lei





ÍNDICE

finalidade define a natureza jurídica

expansão não é imprevisto

- 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)

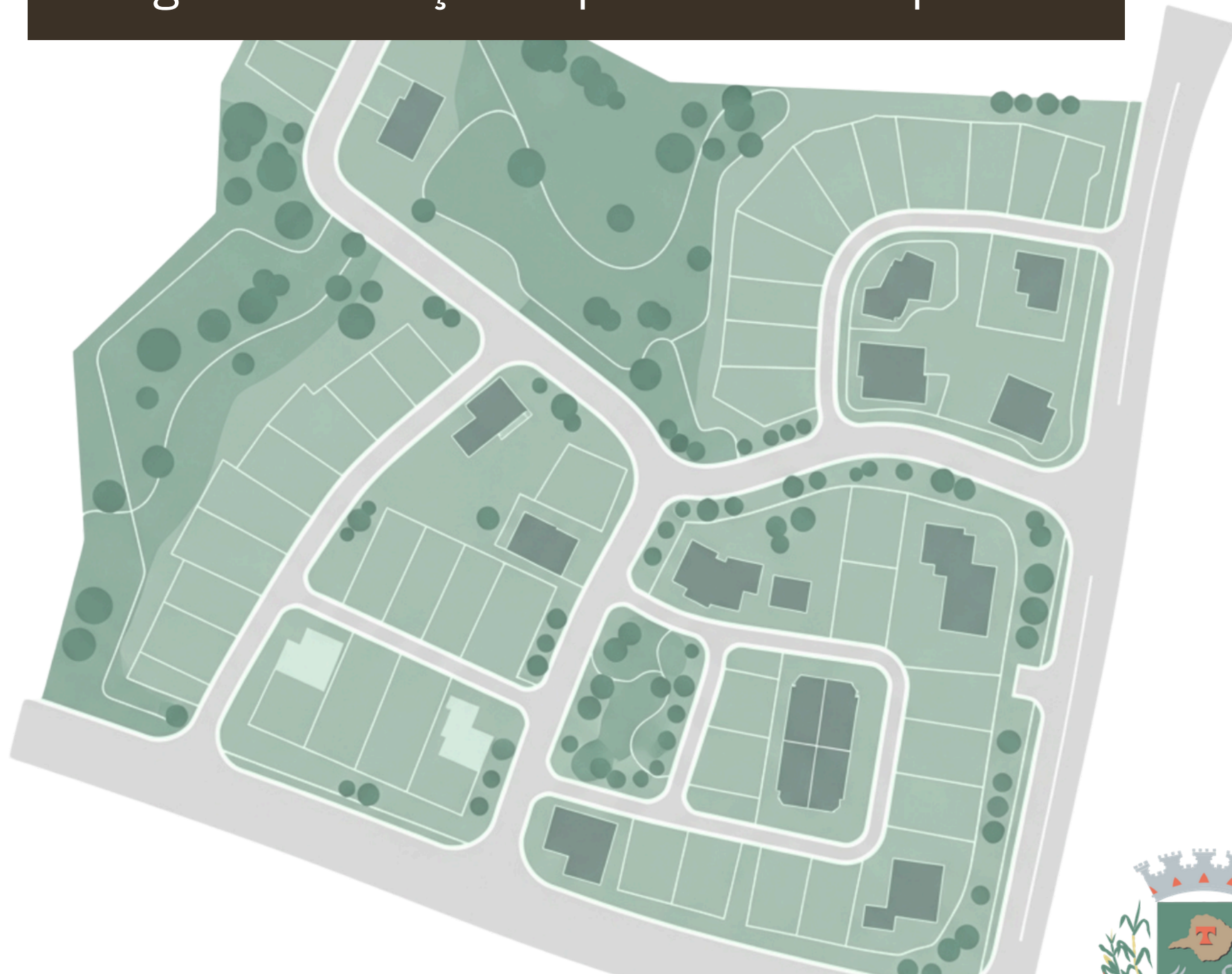
Já existe diretriz macro e previsão de política urbana para o tema.

- 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

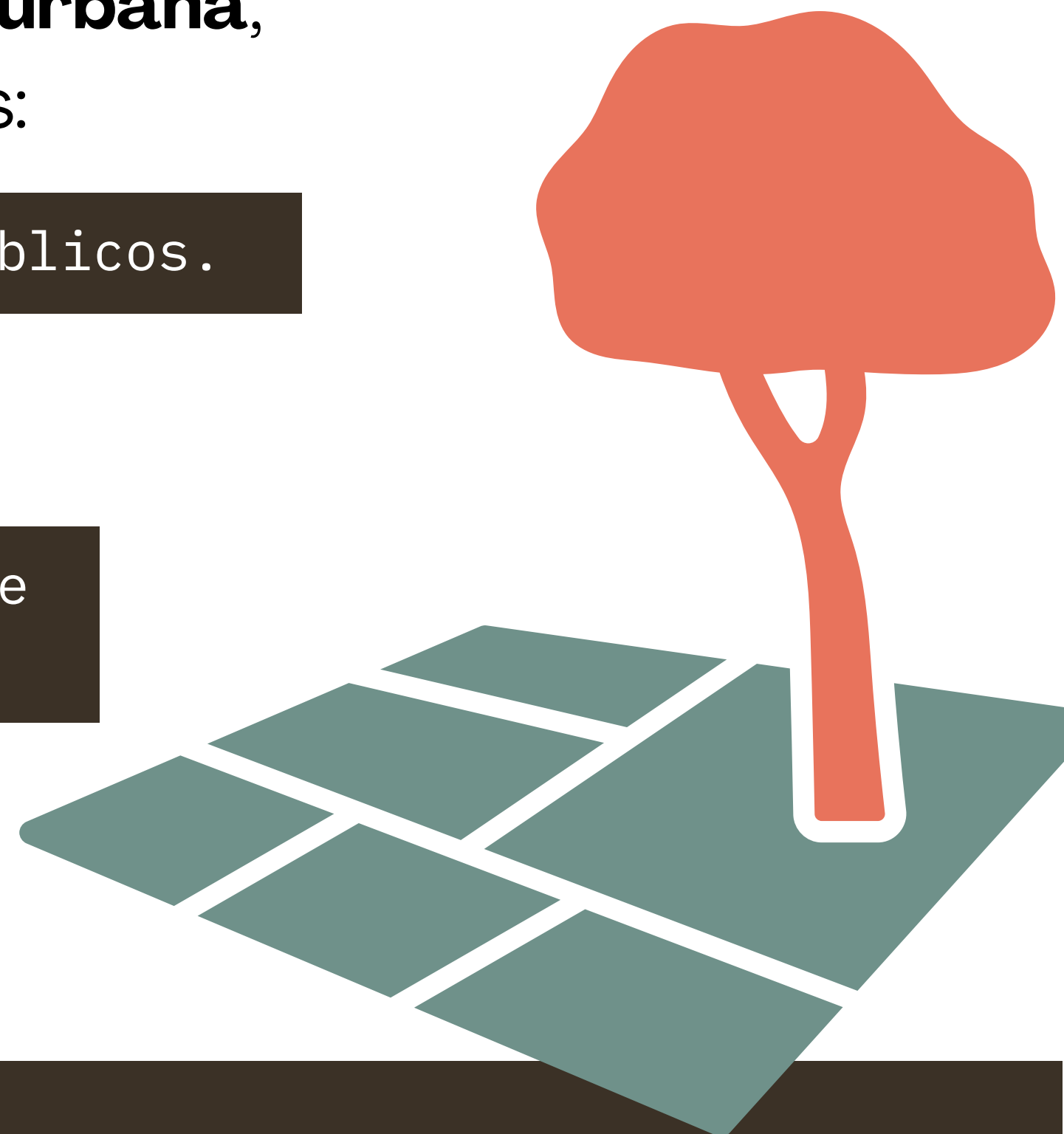
Chacreamentos, quando possuem **destinação urbana**, não podem ser tratados como algo à parte, pois:

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.

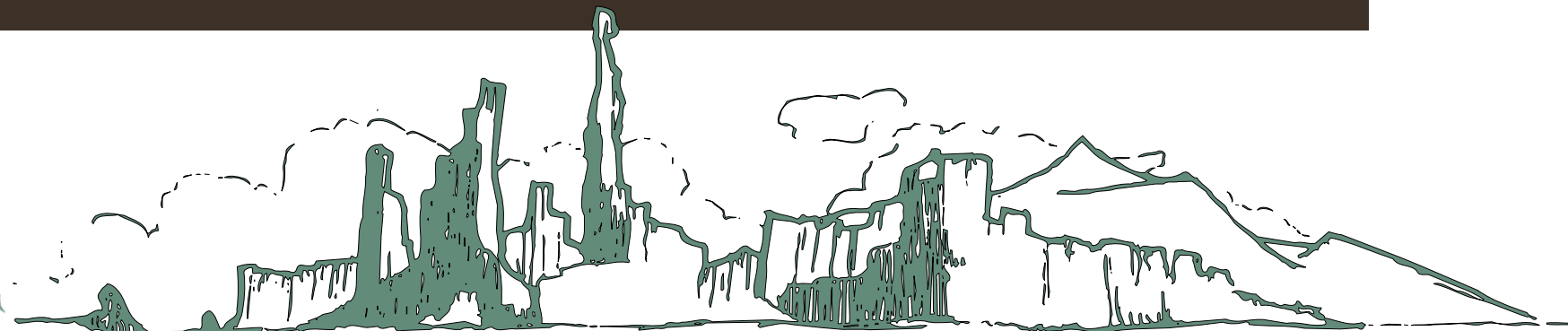
Parâmetros urbanísticos específicos.

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**.

