

LEI Nº 1.176, DE 20 DE MARÇO DE 2026.

AUTORIZA E DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO, ESTABELECE PARÂMETROS E PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO ESCALVADO, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei disciplina o parcelamento do solo para fins de chacreamento com formação de chácaras de recreio.

**§ 1º.** Considera-se chácara de recreio a unidade imobiliária de baixa densidade, voltada ao uso residencial não permanente e ao lazer familiar, admitidas atividades rurais compatíveis de pequeno porte, vedadas as atividades industriais e aquelas potencialmente causadoras de incômodo ou poluição.

**§ 2º.** As disposições desta Lei serão interpretadas em consonância com o Plano Diretor (Lei Complementar nº 008/2016), com a Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), com a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), com a Lei Federal nº 11.445/2007 (Saneamento Básico) e demais legislações ambientais e urbanísticas pertinentes.

**§ 3º.** Fica expressamente garantido que a implantação das Chácaras de Recreio não altera a natureza rural do imóvel, sendo as unidades resultantes consideradas imóveis rurais para todos os fins de direito, inclusive perante o INCRA, o ITR e o Cartório de Registro de Imóveis competente.



## **CAPÍTULO II – LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 2º** Fica permitida a implantação de empreendimentos de Chácara de Recreio em toda a extensão da Zona Rural do Município de Santa Cruz do Escalvado e em imóveis localizados dentro do perímetro urbano que possuam características rurais, sem que isso signifique ampliação do perímetro urbano.

**§ 1º.** O imóvel objeto de chacreamento deverá possuir natureza ou características rurais, sujeitando-se ao recolhimento do Imposto Territorial Rural (ITR) ou Imposto Territorial Urbano (IPTU), conforme a legislação pertinente.

**§ 2º.** A aprovação municipal do projeto não implica alteração automática da natureza jurídica, dominial ou tributária do imóvel.

## **CAPÍTULO III – PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

**Art. 3º** As seções viárias mínimas, quando necessárias, deverão observar:

I – largura mínima de 8,40 m (oito metros e quarenta centímetros), sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de passeio em cada lado;

II – poderá ser dispensada a pavimentação e a construção de calçadas a critério do Poder Executivo ao aprovar o projeto, desde que a área possua drenagem adequada e acesso seguro;

III – o Município poderá aprovar ou exigir seções viárias alternativas conforme o relevo e as características locais.

**Art. 4º** Os parâmetros urbanísticos mínimos são:

I – lote mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

**II** – testada mínima de 40 m (quarenta metros), salvo em situações de esquina ou remembramentos com justificativa técnica;

**III** – proibição de lotes seccionados por obstáculos físicos, como cursos d’água ou vias;

**IV** – faixa não edificável de 15 m (quinze metros) ao longo de rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências legais;

**V** – gabarito máximo de dois pavimentos e terraço;

**VI** – vedação de ocupação em áreas com restrição geotécnica sem soluções técnicas específicas.

**Art. 5º** A proteção de recursos hídricos e Áreas de Preservação Permanente observará, no mínimo, as faixas não edificáveis de 30 m (trinta metros) a partir do leito regular dos cursos d’água e de 50 m (cinquenta metros) a partir de nascentes, conforme o art. 4º, incisos I e IV da Lei Federal nº 12.651/2012, e demais normas vigentes.

#### **CAPÍTULO IV – RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR**

**Art. 6º** O empreendedor é responsável por todas as ações técnicas e financeiras necessárias à implantação do empreendimento, devendo:

**I** – elaborar o projeto técnico completo e submetê-lo à aprovação municipal;

**II** – executar, às suas expensas, as obras de infraestrutura básica, compreendendo vias internas, drenagem, contenções, energia elétrica e sistemas de saneamento previstos no projeto ou exigidos pelo Poder Executivo;

**III** – realizar o levantamento topográfico e a demarcação das chácaras, ruas e demais obras;

**IV** – arcar com as contrapartidas definidas pelo Poder Público Municipal, conforme o impacto do empreendimento;

**V** – respeitar integralmente a legislação ambiental e permitir a fiscalização pelos órgãos competentes;

**VI** – suportar as despesas de infraestrutura, modificação de rede, energia ou obras no subsolo, quando necessário.

## **CAPÍTULO V – SISTEMAS DE SANEAMENTO, ABASTECIMENTO E ENERGIA**

**Art. 7º** Todo projeto deverá ser acompanhado com previsão sobre abastecimento de água e esgotamento sanitário.

**§ 1º.** Caberá ao empreendedor ou ao comprador, conforme definido contratualmente entre ambos, implantar sistemas individuais ou coletivos de abastecimento de água e esgotamento sanitário, desde que comprovadamente adequados à demanda.

**§ 2º.** O empreendedor deverá protocolar junto à Prefeitura declaração de responsabilidade indicando a quem compete a instalação, operação e manutenção dos sistemas, para resguardar o Município.

**§ 3º.** A aprovação do empreendimento não impõe ao Município ou concessionária local a obrigação de ampliar, manter ou interligar as redes públicas de água ou esgoto.

**Art. 8º** Todo projeto deverá ser acompanhado com previsão para fornecimento de energia elétrica ao empreendimento e às chácaras.

**§ 1º.** A infraestrutura elétrica será de responsabilidade do empreendedor ou ao do comprador, conforme definido contratualmente entre ambos, devendo ser implantada com anuência da concessionária local (CEMIG ou equivalente).

**§ 2º.** A aprovação do empreendimento não gera obrigação de extensão das redes elétricas municipais além do perímetro de atendimento existente, cabendo ao empreendedor, ao comprador ou aos proprietários das chácaras acordar diretamente com a CEMIG ou equivalente.

## CAPÍTULO VI – PROCEDIMENTO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO

**Art. 9º** Compete à Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente ou órgão que a suceder, analisar, instruir e aprovar os processos de chaceamento, bem como fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas.

**§ 1º.** A aprovação dos projetos dependerá de parecer técnico, parecer jurídico e, quando couber, deliberação do CODEMA municipal.

**§ 2º.** Irregularidades detectadas poderão ser objeto de Termo de Compromisso ou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), conforme avaliação técnica e jurídica do Poder Executivo.

**§ 3º.** O processo de aprovação seguirá as etapas de protocolo, análise técnica, manifestação jurídica, emissão de decreto e assinatura do Termo de Compromisso.

**Art. 10.** O interessado deverá apresentar requerimento acompanhado de memorial descritivo, levantamento planialtimétrico e demais documentos que poderão ser exigidos, incluindo:

I – matrícula atualizada e certidão de ônus reais;

II – certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal referente ao imóvel e seus proprietários;

III – registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR);

IV – termo de compromisso com cronograma físico-financeiro;

V – identificação das APPs, corpos hídricos, edificações e vegetação nativa;

VI – coordenadas geográficas ou UTM com indicação do datum horizontal;

VII – indicação de seções viárias existentes ou projetadas;

VIII – indicação sobre a forma do abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica adotada.



## CAPÍTULO VII – CONTRAPARTIDAS E REGULARIZAÇÕES

**Art. 11.** Poderão ser estabelecidas contrapartidas proporcionais aos impactos identificados, formalizadas em Termo de Compromisso ou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

**Parágrafo único.** É vedada a comercialização plena de lotes antes da assinatura do Termo de Compromisso e da publicação do decreto municipal de aprovação, permanecendo o empreendedor solidariamente responsável pelas obrigações legalmente previstas nesta Lei, caso ocorra o chacreamento irregular.

**Art. 12.** Empreendimentos de chácara de recreio preexistentes poderão ser objeto de regularização, mediante soluções proporcionais de adequação urbanística, sanitária e ambiental e assinatura de Termo de Compromisso ou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

## CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 13.** Os processos em curso na data de publicação desta Lei poderão, a pedido do interessado, ser adequados às suas disposições, naquilo que lhes for mais benéfico e compatível, mediante decisão fundamentada do órgão competente.

**Art. 14.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Cruz do Escalvado, 20 de março de 2026.



**Gilmar de Paula Lima**  
**Prefeito Municipal**