



Município de Abaeté - Estado de Minas Gerais

Poder Executivo Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
Nº 008 /2025



Recebi a 1ª via _____
Em 11/04/25 às 16:14 horas
[Assinatura]
Responsável
CÂMARA MUNICIPAL DE ABAETÉ

Município de
Abaeté -
Regramento Base
- Chacreamento
Rural - Altera Lei
Complementar nº
076/2019 -
Providências.

O Prefeito do Município de Abaeté, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, consoante disposto no inciso IV do art.65 da Lei Orgânica Municipal; **CONSIDERANDO-SE** a necessidade de correção de inconstitucionalidade e ilegalidade tributária contida na Lei Complementar em Vigência quanto à isenção tributária; **CONSIDERANDO-SE** a necessidade de adequação das exigências para instalação de chacreamentos no âmbito do Município de Abaeté, apresenta o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º - O inciso XIII do art. 5º da Lei Complementar nº 076/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º -
XIII - Implantação de tratamento de esgoto sanitário via sistema fossa séptica com coleta do esgoto ou sistema de fossa séptica biodigestoras ou sistema de estação de tratamento compacta rural ou estação de tratamento, conforme a exigência técnica o determinar, sob integral responsabilidade do empreendedor.

Art. 2º - O caput do art. 7º da Lei Complementar nº 076/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:



Município de Abaeté - Estado de Minas Gerais

Poder Executivo Municipal

Art. 7º - As vias de circulação devem ter no mínimo 08 (Oito) metros de largura e de 10 (Dez) metros de largura para avenidas.

Art. 3º - O inciso XIX do art. 12 da Lei Complementar nº 076/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 12 -
XIX - Comprovante de pagamento dos tributos municipais incidentes sobre o parcelamento do solo rural.**

Art. 4º - Os §§ 2º e 3º do art. 13 da Lei Complementar nº 076/2019 passam a vigorar com a seguinte redação:

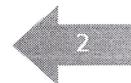
Art. 13 -

§ 2º - Constituem-se como condição prévia de autorização para implantação do parcelamento do solo rural a emissão de licença de obra e a prestação de garantia de conclusão das obras, podendo ser admitida, a critério do Município, a prestação de caução real, caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia, com a necessária averbação da garantia à margem do registro imobiliário relativo ao empreendimento.

§ 3º - A garantia prestada em caução real deve ser precedida de laudo técnico emitido por profissional do Município, o qual indique o valor das obras de infraestrutura e o correspondente valor de garantia em imóveis.

Art. 5º - O caput do art. 15 da Lei Complementar nº 076/2019 passa a vigorar com a seguinte redação e com acréscimo do parágrafo único:

Art. 15 - O condomínio rural pode ser constituído na forma de condomínio fechado com acesso controlado de ingresso de pessoas e veículos, mediante prévia aprovação do Poder Público.





Município de Abaeté - Estado de Minas Gerais

Poder Executivo Municipal

Parágrafo Único. Constituído o parcelamento do solo rural na forma de condomínio fechado, é de integral responsabilidade do condomínio a oferta e prestação de todos os serviços de limpeza, conservação, manutenção de vias públicas, coleta de lixo e demais serviços coletivos no interior do condomínio, sem qualquer responsabilidade do Poder Público Municipal.

Art. 6º - O caput do art. 16 da Lei Complementar nº 076/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 16 - Aplicam-se aos chacreamentos as normas tributárias municipais incidentes sobre a propriedade imobiliária.

- a) Revogado.
- b) Revogado.

Art. 7º - O caput do art. 20 da Lei Complementar nº 076/2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20 - É expressamente vedada a comercialização de qualquer unidade antes de aprovado o parcelamento de solo, sob pena de multa de 100 (Cem) UTM por unidade comercializada, sob responsabilidade do proprietário do imóvel constante do registro imobiliário.

Art. 8º - Revogam-se o inciso IV do art. 12, o § 5º do art. 13, as alíneas "a" e "b" do art. 16 e o artigo 23.

Abaeté, 04 de Abril de 2025.


Ivanir Deladier da Costa

Prefeito Municipal



Município de Abaeté - Estado de Minas Gerais

Poder Executivo Municipal

A JUSTIFICATIVA

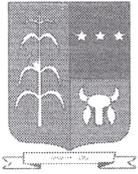
Senhora Presidente, nobres edis!

Apresenta-se ao colegiado do Povo a matéria ora proposta, com a finalidade de promover a revisão e adequação do texto contido na Lei Complementar nº 076/2019, quanto à regulamentação do parcelamento do solo rural para fins de chacreamento, corrigindo distorções, inconstitucionais e ilegalidades contidas no texto vigente.

O parcelamento do solo rural, assim como o parcelamento do solo urbano, demanda do Município especial atenção, haja vista o impacto causado nas áreas de infraestrutura, transporte, serviços públicos de educação, saúde e coleta de lixo, dentre outros, os quais precisam ser adequadamente tratados no texto.

A par do contexto tratado no Município, a partir do reestudo do contido na Lei Complementar nº 076/2019, que regula o tema, verificou-se a necessidade de revisão da norma, como forma de promover a devida adequação de seus conteúdos visando ao contexto tratado, sobretudo quanto aos serviços públicos.

A Lei Complementar nº 076/2019 trouxe previsão de exigência de adquirente institui o sistema de tratamento de esgoto, previsto no inciso XIII do art. 5º, sendo claramente uma exigência a cargo do empreendedor que venha a instituir o empreendimento, sob pena de impor ônus futuro ao adquirente e até ao Município.



Município de Abaeté - Estado de Minas Gerais

Poder Executivo Municipal

O Município tem recebido diversas reclamações oriundas daqueles chacreamentos existentes quanto à insuficiência de metragens das vias de circulação, impedindo veículos de médio e maior porte de circulação adequada nos locais.

Ao texto contém ainda (Artigos 12 e 16) a concessão inconstitucional e ilegal de isenções tributárias, as quais foram incluídas no texto de forma anômala, causando renúncia ilegal de receita ao Município, além de estabelecer um sério problema quanto à responsabilidade tributária entre empreendedor e adquirente.

Há que se destacar ainda a necessidade de regulamentação quanto à responsabilidade dos serviços básicos quanto da constituição do parcelamento na forma de condomínio fechado, cujas atribuições devem ser exercidas sob integral responsabilidade do condomínio.

Portanto, é imprescindível que a matéria seja aprovada na integralidade, como forma de corrigir as distorções apresentadas, as inconstitucionalidades e ilegalidades tributárias, além do aprimoramento do texto para garantia de infraestrutura, sobretudo, servidos de esgoto, água e energia nestes condomínios rurais.

Abaeté, 04 de Abril de 2025.


Ivanir Deladrier da Costa

Prefeito Municipal



PARECER JURÍDICO – Projeto de Lei Complementar 008/2025

Assunto: Projeto de Lei Complementar n° 008-2025 – Município de Abaeté, Estado de Minas Gerais – Altera Lei Complementar 076/2019. Parcelamento de solo para fins de chaceamento. IPTU.

1. Relatório:

O Projeto de Lei Complementar 008/2025, foi encaminhado a Procuradoria Jurídica desta Casa Legislativa para emissão de parecer opinativo.

O referido projeto tem por finalidade alterar a Lei Complementar 0076/2019 que regulamenta o parcelamento do solo rural ou de extensão urbana na forma de chaceamento, sobe o argumento de necessidade de revisão da norma, visando corrigir distorções, inconstitucionalidades e ilegalidades.

Vale destacar que o art. 5° da Lei Complementar 076/2019 trata dos requisitos urbanísticos para chaceamento, sendo que o inciso XIII determina que é do adquirente de cada chácara a responsabilidade quanto ao tratamento de esgoto, *in verbis*: “Tratamento de efluentes de esgoto através de via fossa séptica, seca ou outra alternativa aprovada pela autoridade competente, **sob responsabilidade do adquirente de cada chácara**”.

O projeto de lei complementar, ora tratado, traz propõe que tal responsabilidade seja atribuída integralmente ao empreendedor do chaceamento, trazendo a seguinte redação para o inciso XIII:

“Implantação de tratamento de esgoto sanitário via sistema fossa séptica com coleta do esgoto ou sistema de fossa séptica biodigestoras ou sistema de estação de tratamento compacta rural ou estação de tratamento, conforma a exigência técnica o determinar, **sob integral responsabilidade do empreendedor**”

O artigo 2 do projeto de lei analisado altera a redação do caput artigo 7° da LC 076/2019 passando a prever que “as vias de circulação deve ter no mínimo 8 (oito) metros de largura e de 10 (dez) metros de largura para as avenidas”. A atual redação determina que o mínimo de 5 (cinco) metro de largura para ruas e 7 (sete) metros para as avenidas.



Câmara Municipal de Abaeté

Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais

Vale mencionar que quando se analisa a alteração proposta pelo artigo 2 deste projeto de lei, esta procuradoria entende que a metragem de 8 (oito) metro se refere a ruas, em que pese ausente para ruas, percebe-se ocorrência de erro material que deve ser corrigido.

O artigo 12 da Lei Complementar 076/2019, em seu inciso XIX, traz como requisito para aprovação do projeto de parcelamento do solo e das áreas de expansão urbana a apresentação de “comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural ou de extensão urbana, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por parâmetros a porcentagem de 50% (cinquenta por cento) da UTM aplicada ao parcelamento do solo urbano”.

O artigo 3 do projeto de lei complementar aqui analisado propõe a seguinte redação ao inciso XIX do artigo 12 da LC 076/219: Comprovante de pagamento dos tributos municipais sobre o parcelamento do solo rural”.

O projeto de lei complementar altera ainda os parágrafos 2º e 3º da LC 076/2019, trazendo como condição prévia de autorização para implantação do parcelamento do solo rural a emissão de licença de obra e a prestação de garantia de conclusão das obras podendo ser admitida, a critério do Município, a prestação de caução real caução em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia. Sendo a garantia prestada em caução real, esta deve ser precedida de laudo técnico emitido por profissional do município que deve indicar o valor das obras de infraestrutura e o correspondente valor de garantia em imóveis.

O artigo 5º deste projeto de lei complementar altera o artigo 15 da LC 076/2019 que trata da possibilidade de o condomínio rural ser constituído na forma de condomínio fechado com acesso de pessoas e veículos controlados e institui o parágrafo único que prevê a integral responsabilidade do condomínio quanto à oferta de prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção de vias públicas, coleta de lixo e demais serviços de uso coletivo no interior do condomínio, isentando o Poder Público Municipal de qualquer responsabilidade.

Este projeto de lei altera ainda o artigo 16 da LC 076/2019 que trata das alíquotas e bases de cálculo tributário e que atualmente prevê redução de 50% dos tributos enquanto o empreendedor for o proprietário das chácaras. O artigo 6º do propõe a aplicação aos chacreamento das normas tributárias municipais incidentes sobre a propriedade imobiliária e o artigo 8º propõe expressamente a revogação das alíneas a) e b), colocando fim à redução 50% (cinquenta por cento) dos tributos no parcelamento do solo em Abaeté, MG.

O projeto de lei ainda altera o artigo 20 da LC 076/2019 vedando a comercialização de unidade antes da aprovação do parcelamento do solo.



É o relatório.

Passo a análise jurídica.

2. Mérito:

De acordo com o artigo 19, inciso XXIII da Lei Orgânica Municipal vigente, não há irregularidades quanto à competência, uma vez que é atribuição do Município legislar sobre assuntos de interesse público. Além disso, temas tributários apresentam iniciativa legislativa concorrente, consagrada no texto constitucional, no artigo 61 da Constituição Federal.

Quanto à forma adotada, ou seja, Lei Complementar, esta se encontra em conformidade com o artigo 162 do Regimento Interno. Cabe ressaltar que a Lei Complementar somente pode ser modificada por outra Lei Complementar ou por uma norma de nível hierárquico igual ou superior.

No que se refere ao quórum necessário para a aprovação do projeto de lei complementar, exige-se a maioria simples de votos, desde que esteja presente a maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal. Tal requisito está estabelecido no artigo 52 da Lei Orgânica Municipal e no artigo 216, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Abaeté, que define: “considera-se quórum de maioria absoluta o primeiro número inteiro acima da metade dos Vereadores que integram a Câmara”. Assim, para aprovação, é indispensável a presença de mais da metade dos membros da Câmara e a obtenção da maioria dos votos.

Por fim, é importante destacar que este parecer se limita a avaliar os aspectos legais relacionados à tramitação, ficando a análise do mérito a cargo do Douto Plenário desta Casa Legislativa.

3 . Conclusão:

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica **opina** pela constitucionalidade e legalidade, bem como pela regular tramitação do Projeto de Lei



Câmara Municipal de Abaeté
Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais

Complementar nº 008/2025, por inexistirem vícios de natureza material ou formal que impeçam a sua deliberação em Plenário.

É o parecer!

Cordiosamente,

Abaeté/MG, 12 de abril de 2025

Cássia Valadares Rodrigues

Procuradora

OAB MG 219.551