



Ofício n.º 0001/2025

À Câmara Municipal de Itaú de Minas**Att.: Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal Geovan dos Santos**

Atendendo à solicitação de Tereza Maria de Oliveira, brasileira, do lar, casada, inscrita no CPF: 197.064.028-61 e RG M-7.946.712/MG, Thais Ap^a Duarte Santos, brasileira, engenheira civil, casada, inscrita no CPF: 075.324.776-30 e RG MG-14.698.808, apresenta propostas com o intuito de colaborar para o desenvolvimento de uma legislação mais adequada e eficaz para o município.

Por meio deste, encaminham-se as sugestões ao Projeto de Lei Complementar em anexo, que **"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE ITAÚ DE MINAS/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

Reconhecendo a relevância da regulamentação dos chacreamentos, as contribuições apresentadas buscam aperfeiçoar o texto legal em exame, promovendo uma norma clara, prática e equilibrada, que concilie os interesses dos empreendedores com as diretrizes urbanísticas municipais.

Art. 3- § 1º - As glebas rurais para fins de Chacreamento descaracterizadas como áreas urbanas estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

Venho propor que a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente ao loteamento de chácaras seja realizada apenas após a entrega oficial do chacreamento, garantindo equidade tributária ao evitar a cobrança antes da conclusão do projeto, permitindo que o empreendedor tenha tempo para se organizar financeiramente e planejar o pagamento do imposto, além de incentivar um desenvolvimento ordenado e sustentável.

Solicitamos que esta proposta seja avaliada com atenção, considerando os benefícios de uma cobrança de IPTU mais justa e alinhada com a realidade dos empreendedores responsáveis pelos loteamentos de chácaras.

Art. 9 - Parágrafo Único: b) X - implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento (ETE) ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos

estabelecidos pela ABNT, pela Prefeitura ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

Parágrafo Único. Como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no chacreamento, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá ser aprovado e atender ao disposto nesta lei. Será de total responsabilidade do proprietário do imóvel, a manutenção e a coleta de resíduos da fossa séptica prevista no inciso X. Caso seja aprovado sistema de fossa séptica coletiva, a limpeza e a manutenção ficará sob responsabilidade de seus usuários/condôminos. Em ambos os casos, ficam os usuários responsáveis pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes, das licenças relativas a implantação e operação das fossas, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

Sugere-se a **inclusão do biodigestor** como uma das alternativas ao sistema de fossa séptica para o tratamento de esgoto nos projetos de chacreamento. O biodigestor pode ser implantado de forma individual ou coletiva, conforme a necessidade do empreendimento. Sua implementação traz vantagens ambientais, como a redução do impacto no solo e a possibilidade de geração de biogás.

Propomos que, ao optar pelo biodigestor, este seja regulamentado e contemplado na convenção de condomínio, estabelecendo responsabilidades claras para a manutenção e operação do sistema, de acordo com o modelo adotado no projeto. A adoção dessa alternativa será viável, desde que o projeto siga as normas técnicas da ABNT, da Prefeitura.

Solicita-se, portanto, que a Prefeitura considere a inclusão do biodigestor como uma opção válida de tratamento de esgoto, oferecendo flexibilidade para atender às necessidades ambientais e operacionais do projeto, com a devida formalização na convenção de condomínio.

Ou caso o sistema de esgoto seja adotado, sugerimos que a rede coletora seja instalada ao longo da calçada, ao invés de no terço inferior da via. Esta alternativa visa otimizar o uso do espaço viário, oferecendo vantagens como:

Melhor acessibilidade: Facilita o acesso para manutenções e reduz a interferência no tráfego de veículos.

Facilidade de manutenção: A rede instalada na calçada torna o processo de manutenção mais acessível e com menor impacto para a via.



Menor impacto viário: A execução da rede na calçada contribui para a preservação da pavimentação da via, garantindo a continuidade do tráfego de veículos.

A execução dessa rede será realizada de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela Prefeitura garantindo a eficiência e segurança do sistema de esgoto.

Art. 9 – XI- arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer. O empreendedor deverá fazer o plantio de ao menos 01 (uma) árvore a cada 02 chácaras e zelar pela planta até 03 anos após o plantio.

Considerando as exigências previstas no Art. XI da minuta em análise, que determina o plantio de ao menos uma árvore a cada duas chácaras, propomos a inclusão da seguinte alternativa:

Permitir que o plantio das árvores possa ser realizado nas áreas verdes reservadas do empreendimento, em vez de exclusivamente ao longo das vias ou lotes.

Essa medida tem como objetivo:

-Concentrar a arborização em espaços apropriados para fortalecer a função ambiental das áreas verdes, promovendo corredores ecológicos e sombreamento em locais destinados ao lazer coletivo.

-Reducir conflitos com a infraestrutura viária e redes públicas, evitando interferências em calçadas, sistemas de drenagem e redes elétricas.

-Facilitar a manutenção das árvores ao reuni-las em áreas específicas, promovendo o crescimento saudável e garantindo o cumprimento da obrigação ambiental.

Ressaltamos que a quantidade mínima de árvores permaneceria proporcional à área total do empreendimento, mantendo o compromisso com a preservação ambiental.

Art. 13- VI -Implantação de estruturas para a coleta e reaproveitamento da água de chuva.

Em relação ao **Art. 13, inciso VI**, que estabelece a obrigatoriedade de implantação de estruturas para coleta e reaproveitamento da água de chuva em cada chácara, gostaríamos de propor a **revogação ou não obrigatoriedade** dessa medida, pelos seguintes motivos:



As chácaras geralmente possuem consumo limitado de água, com grande parte da atividade concentrada em áreas externas (jardins, pequenos cultivos, etc.), o que torna a instalação de sistemas de coleta de água de chuva desnecessária para muitas propriedades. A obrigatoriedade pode representar um custo significativo sem trazer benefícios proporcionais.

Em muitos chacreamentos, a água da chuva já é naturalmente drenada para áreas de infiltração, evitando acúmulos e problemas com alagamento. A exigência de sistemas de reaproveitamento pode, em alguns casos, demandar estruturas adicionais de custo elevado, que não são viáveis nem necessárias para a maioria dos moradores.

Em chacreamentos, é fundamental que o proprietário tenha liberdade para definir as soluções de gestão de água de acordo com as suas necessidades específicas, sem ser obrigado a implementar sistemas que nem sempre serão utilizados de forma eficiente ou necessária.

A exigência da instalação desses sistemas pode ser um encargo financeiro significativo para os empreendedores e proprietários das chácaras, o que pode inviabilizar projetos, especialmente em áreas de menor potencial econômico.

Dessa forma, sugerimos a **revogação ou flexibilização** da obrigatoriedade do reaproveitamento de água de chuva, deixando a decisão a cargo do proprietário ou estabelecendo que ele possa adotar soluções alternativas de gestão hídrica.

Art. 19- I- As ruas que comporão os Condomínios de Chácaras deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinho

Atualmente, o texto da lei não especifica de forma clara se a responsabilidade pela execução das calçadas nas vias internas do condomínio é exclusivamente do empreendedor ou se pode ser transferida para os proprietários dos lotes. Embora a menção às calçadas seja entendida como parte do planejamento viário, sua execução é uma exigência implícita para garantir acessibilidade e ordenamento urbano, mas não está detalhadamente abordada no texto. Em muitos contextos legais e técnicos, as calçadas são



fundamentais para a infraestrutura viária, especialmente em áreas com potencial de urbanização.

Dessa forma, propomos que, ao invés de tornar a execução das calçadas uma obrigação exclusiva do empreendedor, seja dada a possibilidade de delegar aos proprietários dos lotes a responsabilidade pela execução das calçadas, desde que em conformidade com as normas e regulamentos do município especificado e prevista na convenção de condomínio, no momento da construção das edificações.

Permitir que os proprietários executem as calçadas no momento da construção de suas edificações oferece maior flexibilidade no desenvolvimento de cada lote, atendendo às necessidades específicas de cada propriedade.

Art. 22- IV - Dispositivo sobre controle de qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, em laboratório homologado pela FUNASA ou FEAM, conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

Considerando a possibilidade que o abastecimento de água para o loteamento em questão será realizado pela **Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa)**, conforme contrato de fornecimento de água, e que a concessionária se responsabiliza integralmente pelo controle e monitoramento da qualidade da água fornecida, em conformidade com as exigências da **Portaria nº 2.914/2011 do Ministério da Saúde** e outras normas pertinentes, gostaríamos de propor a **dispensa de análises periódicas adicionais** de qualidade da água para consumo humano dentro do loteamento, enquanto o abastecimento for exclusivamente de responsabilidade da Copasa.

A **Copasa**, como concessionária de serviço público, realiza as análises laboratoriais necessárias para garantir a potabilidade da água fornecida, com a frequência e os parâmetros exigidos pela legislação vigente. Além disso, os resultados dessas análises são disponibilizados à população e às autoridades competentes, assegurando que a água fornecida ao loteamento está em conformidade com os padrões de potabilidade estabelecidos pelo Ministério da Saúde.

Dessa forma, considerando que a responsabilidade pela qualidade da água até o ponto de entrega é da **Copasa**, entendemos que a exigência de análises periódicas adicionais dentro



do loteamento seria redundante e desnecessária, uma vez que a qualidade da água fornecida pela concessionária já é rigorosamente controlada e monitorada.

Portanto, solicitamos à Prefeitura a inclusão de uma dispensa formal para a realização de ensaios laboratoriais periódicos de qualidade da água no interior do loteamento, enquanto a água for fornecida pela Copasa e o sistema de distribuição de água pública for mantido. Ressaltamos que essa dispensa se aplica exclusivamente ao abastecimento realizado pela concessionária, ficando mantida a obrigatoriedade de análises caso o fornecimento seja feito por sistemas próprios, como poços artesianos ou outros meios autônomos de abastecimento.

Art. 34- I - executar à própria custa no prazo de 2 (dois) anos, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde e equipamentos urbanísticos exigidos nesta Lei Complementar, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for à hipótese, bem como demarcar e averbar a reserva legal, conforme cada caso.

Caso o empreendedor não consiga concluir as obras no prazo de 2 (dois) anos, conforme estabelecido no inciso I deste artigo, poderá solicitar, com **justificativa técnica fundamentada**, a prorrogação do prazo por tempo determinado, nas seguintes hipóteses:

A proposta de prorrogação do prazo para a execução das obras pode ser justificada com base na Lei nº 6.766/79, especificamente no artigo 9º, que trata da possibilidade de prorrogação do prazo de execução das obras de infraestrutura em loteamentos. A inclusão das hipóteses mencionadas — condições climáticas adversas, atrasos nas aprovações dos projetos pelas concessionárias e imprevistos técnicos ou logísticos — são fatores que podem ser reconhecidos como justificativas plausíveis, conforme o que estabelece a legislação.

Ao incluir essas possibilidades de prorrogação, a proposta oferece um caminho legal para ajustes no cronograma de obras sem prejudicar o andamento do empreendimento, atendendo a imprevistos legítimos fora do controle direto do empreendedor.

Sobre o “PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR”

Art. 3º - O inciso I, do artigo 16, da Lei Complementar n.º 59, de 26/10/2020, passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 16. I - 15% (quinze por cento) do total da área chacreada a título de área verde



Considerando a necessidade de tornar a legislação mais justa e adaptada às diferentes situações dos empreendimentos de parcelamento do solo, venho por meio deste, propor a seguinte alteração no artigo 16, inciso I, da Lei Complementar n.º 59, de 26/10/2020, de modo a garantir que a exigência de áreas verdes de uso comum não prejudique empreendimentos que não possuam áreas de preservação permanente (APPs).

Texto Proposto:

Art. 3º - O inciso I, do artigo 16, da Lei Complementar n.º 59, de 26/10/2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.16.

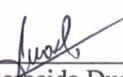
I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, para os empreendimentos que não possuam áreas de preservação permanente (APPs); e

II - 15% (quinze por cento) da área total do loteamento destinada à área verde de uso comum, com a possibilidade de incluir eventuais áreas de APPs, se presentes.

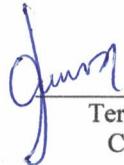
A alteração proposta visa assegurar que os empreendimentos que não possuem áreas de preservação permanente (APPs) não sejam onerados ou prejudicados por exigências que não se aplicam a sua realidade. Para empreendimentos com APPs, a exigência de 15% de área verde de uso comum, com a possibilidade de computar as áreas de APPs, é mantida. Com isso, garantimos uma abordagem equilibrada, sem prejuízos para os empreendimentos que não possuem essas áreas, mas que devem cumprir a exigência mínima de 10% de área verde.

Com o intuito de colaborar para o aprimoramento da legislação, apresento as modificações propostas acima, esperando que possam contribuir para a criação de um marco regulatório mais eficaz e ajustado às necessidades e condições específicas do município. Agradeço desde já a oportunidade de apresentar minhas sugestões e solicito, gentilmente, que sejam avaliadas com a devida atenção.

Atenciosamente,


Thaís Aparecida Duarte Santos
Engenheira Civil
CPF: 075.324.776-30

Thaís Aparecida Duarte Santos
Engenheira Civil
CREA-MG 229876/D


Tereza Maria de Oliveira
CPF: 197.064.028-61